

Zvláštnosti nabývání vlastnického práva k pozemku I.: omezení a přechod vlastnického práva

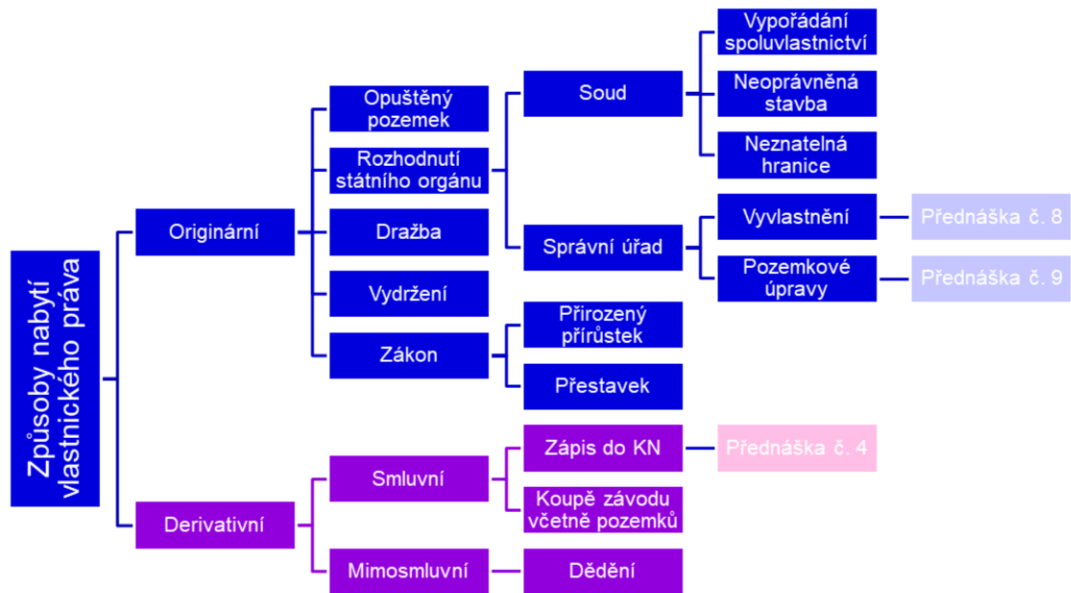
Jakub Hanák

Obsah



Listina základních práv a svobod

- Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má **stejný zákonný obsah a ochranu**.
- **Vlastnictví zavazuje**. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.
- **Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva** je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.



Opuštěný pozemek

- aktivně: opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví **státu**
 - § 1045 odst. 2 OZ
- pasivně: nevykonává-li vlastník vlastnické právo k nemovité věci po dobu deseti let, **má se za to, že ji opustil.**
 - § 1050 odst. 2 OZ

Další zdroje: Luboš BRIM. Kapitola 1, díl 7. In: *Pozemkové vlastnictví*. Praha: Wolters Kluwer, 2020.

NS 21 Cdo 2257/2018

- opuštění (věci) je **jednostranné, neadresné právní jednání**, jímž vlastník věci jednoznačně, bez jakýchkoliv pochybností, dává (navenek) najevo, že věc opouští a že ji nadále nehodlá vlastnit, a to také fyzicky učiní.
- Může tak učinit jakoukoliv srozumitelnou a určitou formou, včetně konkludentního jednání. **Ustanovení § 560 OZ se pro případ derelikce nemovité věci neuplatní**, neboť nejde o právní jednání, jímž se převádí věcné právo k nemovitosti, ani se takové právo nemění ani neruší.
- Pro účely vkladového řízení je významné, že ze žádného zákonného ustanovení **nelze dovodit právní povinnost** toho, kdo nemovitou věc opustil s účinky podle ustanovení § 1045 odst. 2 o. z., **vyžadovat od státu souhlas s tím, že věc byla skutečně opuštěna a že tedy stát souhlasí s jejím nabytím**, a zároveň, že žádného zákonného ustanovení nelze dovodit naopak povinnost státu takové prohlášení vydat.

6 MP705Zk Pozemkové právo - přednáška č. 7 - podzim 2022

MUNI
LAW

Další zdroje: <https://advokatnidenik.cz/2020/12/03/glosa-k-rozsudku-ns-ve-veci-opusteni-nemovite-veci/>

Po tomto očištění se jedná o 157 403 pozemků, 4 342 staveb a 127 148 osob.

Územní pracoviště	Položky	Osoby	Pozemky	Stavby
Brno	163 735	45 950	63 480	2 129
Střední Čechy	62 697	30 004	31 190	593
Ostrava	50 831	13 839	15 814	553
Hradec Králové	38 371	16 044	19 310	401
České Budějovice	16 186	6 365	9 021	138
Plzeň	13 317	5 107	6 799	129
Ústí nad Labem	13 098	8 363	9 336	287
Praha	3 079	1 510	1 453	112
Celkem	361 314	127 148	157 403	4 342

Stav k 1. 2. 2022

<https://www.uzsvm.cz/ceska-republika>

7 MP705Zk Pozemkové právo - přednáška č. 7 - podzim 2022

MUNI
LAW

Zdroj: <https://www.uzsvm.cz/ceska-republika>

Pozemky neznámých vlastníků

– vlastník není označen dostatečně určitě, jak to vyžaduje KatZ → **obtíže**

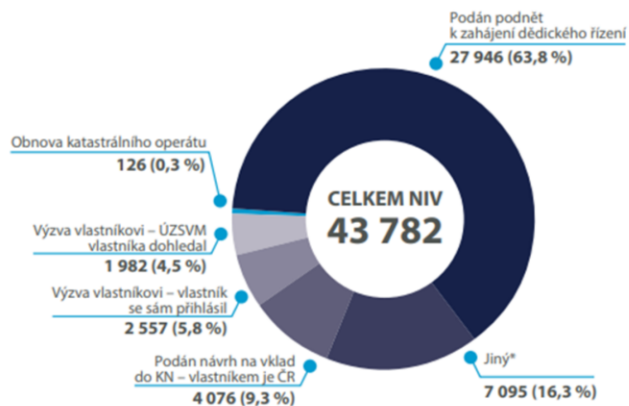
1. ČÚZK předá údaje o nemovitosti a vlastníkovi známé z KN ÚZSVM.
2. **ÚZSVM zveřejní** na svých internetových stránkách způsobem umožňujícím dálkový přístup. Zároveň tyto údaje předá obecnímu úřadu obce, na jejímž území se nemovitost nachází ke zveřejnění převzaté údaje na úřední desce.
3. ÚZSVM v součinnosti s obecním úřadem **provede šetření** k dohledání vlastníka v dostupných evidencích.
4. Nepodaří-li se vlastníka zjistit a **uplyne-li marně lhůta**, po jejímž uplynutí se má za to, že nemovitost je opuštěná, pohlíží se na ni jako na opuštěnou (vyvratitelná domněnka – omezení mj. podmínkami vydržení státem)
5. Stát se stává držitelem pozemku a **lze zapsat jako vlastník do KN**.

Další zdroje: <https://advokatnidenik.cz/2021/06/08/k-domnence-opusteni-nemovite-veci-dle-%C2%A7-1050-odst-2-o-z-a-jejim-pravnim-nasledkum/>

Výsledky šetření

Zdroj:

<https://www.uzsvm.cz/nedostatecne-urcite-identifikovani-vlastnici>



Poznámka:

*Jiný – například se jedná o neexistující budovu stále vedenou v katastru nemovitostí, chybný zápis v katastru nemovitostí, vlastníka nalezl sám katastrální úřad nebo v registrech ani archívech nebyly dohledány žádné relevantní listiny.

Přirozený přírůstek

Plody a stromy

- Plody, které pozemek vydává sám od sebe, aniž je obděláván, náleží vlastníkoví pozemku.

Naplavenina

- Velká a rozeznatelná část pozemku, kterou vodní tok odplaví k jinému břehu, se stává součástí pobřežního pozemku.

Ostrov

- Oddělí-li vodní tok od pozemku jeho část jako ostrov.

Strž

- Vodní koryto vzniklé strží nebo v důsledku vzniku ostrova se stává vlastnictvím vlastníka původního koryta.

Další

zdroje:

https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/files/pozemek/PekarekMila_n.pdf

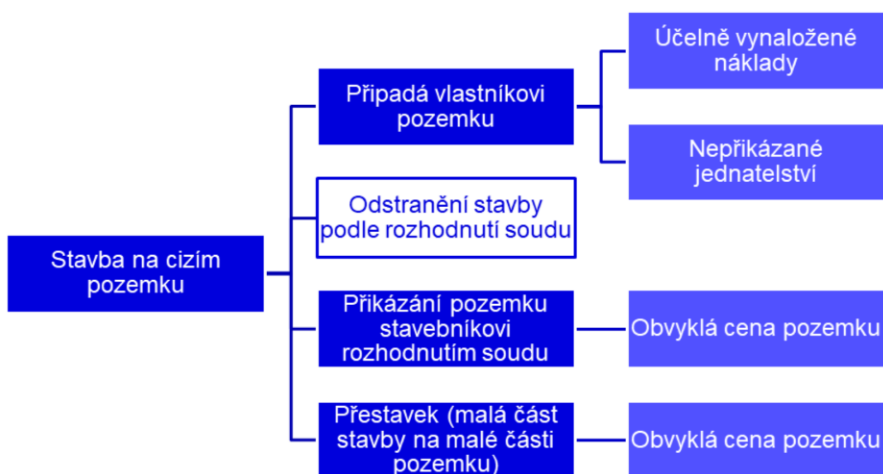
Veřejnoprávní limity

- vodní tok opustí vlivem přírodních sil **při povodni** své přirozené koryto a vznikne-li tím koryto nové,
- A: vlastníci pozemků (...), kteří jsou dotčeni novým stavem, mohou žádat jednotlivě nebo společně vodoprávní úřad o **povolení vrátit vodní tok na svůj náklad do původního koryta**.
 - dobrovolný příspěvek od státu
 - → B: neobnoví-li se původní stav z důvodu, že vodoprávní úřad obnovu ve veřejném zájmu nepovolí, platí pro vlastníky dotčených pozemků možnost odškodnění (B)
- B: stát vykoupí pozemek původního nebo nového koryta vodního toku, jestliže mu tento pozemek vlastník dotčeného pozemku nabídne
 - nikoliv dotčené pozemky ve vlastnictví obcí

Neznatelná hranice pozemků

- hranice mezi pozemky jsou neznatelné nebo pochybné = **nelze objektivně zjistit, kudy hranice vede** (ani posudkem ani jinými důkazními prostředky)
- → **§ 1028 OZ**: soud určí podle poslední pokojné držby, nelze-li ji zjistit, určí podle slušného uvážení
 - např. u pozemků ve zjednodušené evidenci
- vs. objektivně zjistitelná, ovšem sporná hranice = subjektivní spor o to, kudy hranice vede → **žaloba na určení vlastnického práva**
- srov. např. NS 22 Cdo 2884/2020 nebo 22 Cdo 2471/2021

Neoprávněná stavba



Přestavek

- Zasahuje-li trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku **jen malou částí na malou část cizího pozemku**, stane se část pozemku zastavěného přestavkem vlastnictvím zřizovatele stavby; to neplatí, nestavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře.
 - zateplení (NS 22 Cdo 5968/2017)
- Kdo **stavěl v dobré víře**, nahradí vlastníku pozemku, jehož část byla zastavěna přestavkem, obvyklou cenu nabytého pozemku.
 - není, staví-li na základě platného právního titulu (NS 22 Cdo 4572/2015)
 - námitky sousedů a nezaměření pozemku (NS 22 Cdo 4925/2016)
 - sama o sobě nevedí absence veřejnoprávního povolení vs. v rozporu s ním (NS 22 Cdo 121/2022)

Speciální případy



15 MP705Zk Pozemkové právo - přednáška č. 7 - podzim 2022

MUNI
LAW

- § 56 VodZ: vlastník pozemku, na kterém je umístěna stavba k vodohospodářským melioracím pozemků nebo její část, která souvisí s více pozemky nebo byla zřízena ve veřejném zájmu a která byla vybudována před 2002, je povinen
 - strpět stavbu k vodohospodářským melioracím pozemků na svém pozemku,
 - užívat pozemek tak, aby neovlivnil negativně funkci stavby k vodohospodářským melioracím pozemků nebo jejich části,
 - ohlašovat vlastníkovi stavby k vodohospodářským melioracím pozemků, případně vodoprávnímu úřadu zjevné závady ve funkci stavby nebo její části,
 - strpět, aby se jeho pozemku užilo v nezbytné míře k údržbě stavby k vodohospodářským melioracím pozemků nebo její části.

Vydržení pozemku

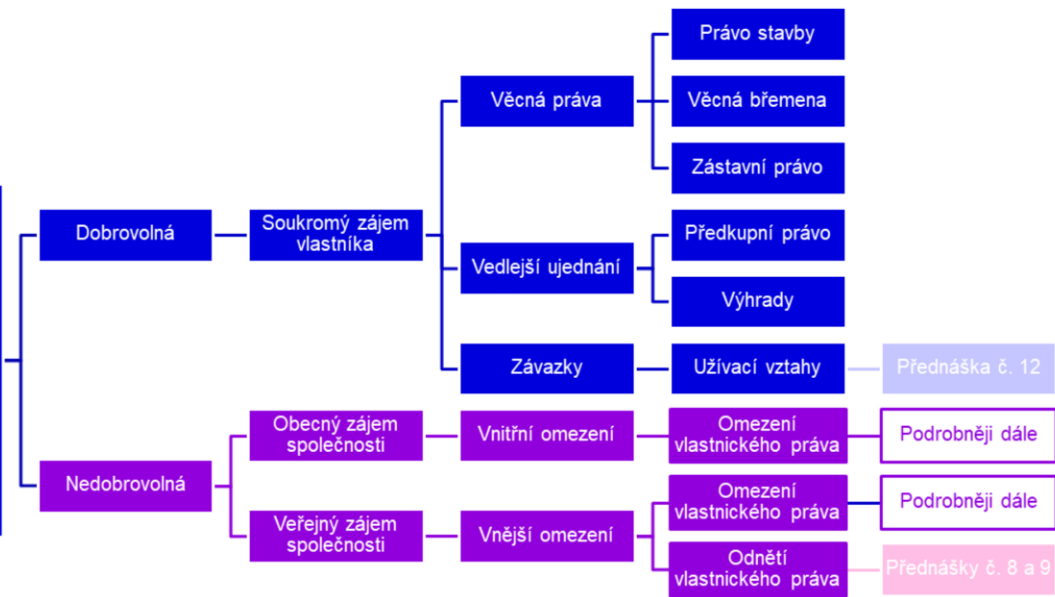
Řádné

- způsobilý předmět
- poctivá („dobrá víra“)
- pravá
- řádná (právní titul)
- 10 let

Mimořádné

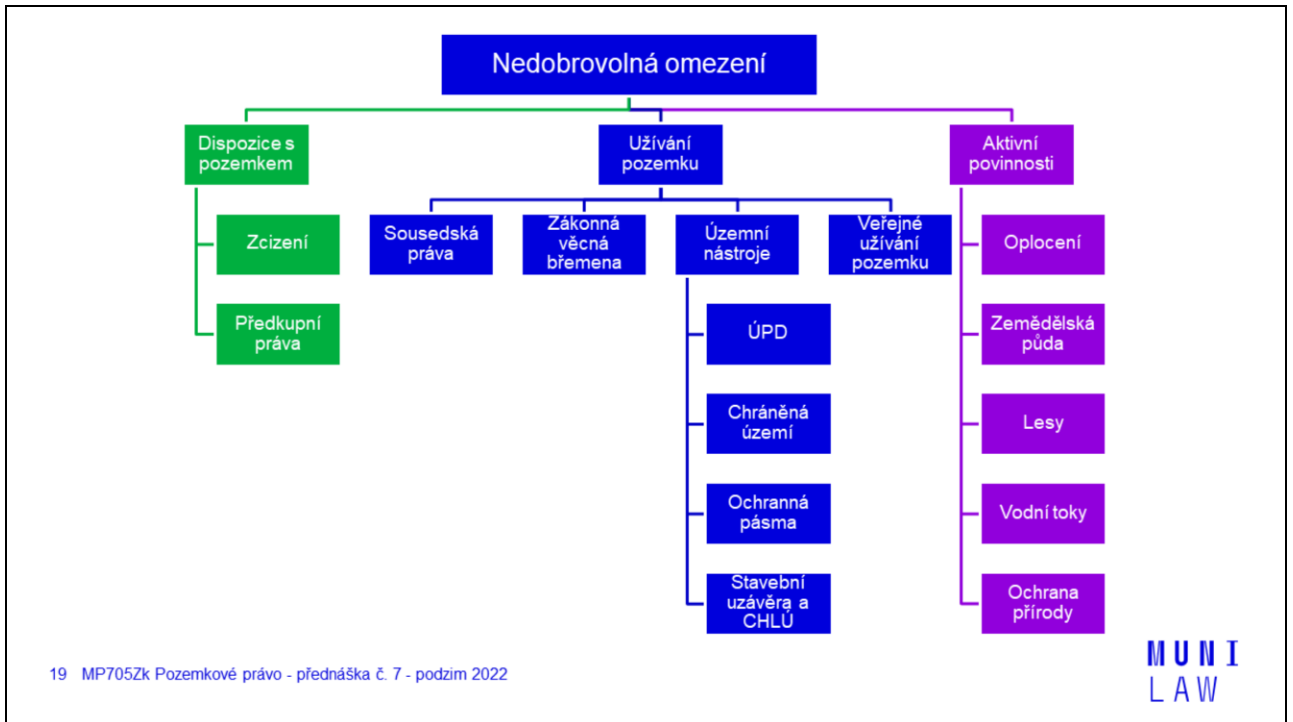
- způsobilý předmět
- absence nepoctivého úmyslu
- i bez právního titulu
- 20 let

Omezení vlastnického práva k pozemkům



Omezení v užívání: aktivity





Podle dr. J. Tkáčikové, podzim 2021.

Oplocení

Povinnost

- § 1026 OZ: hrozba neznatelné hranice v důsledku narušené rozhrady
- **§ 1027 OZ**: soud, je-li potřebné k zajištění nerušeného výkonu susedova vlastnického práva
- **§ 24c** vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- ochranná pásma

Limity

- stavební předpisy: „**povolení**“
 - viz přednáška č. 2
- **přístup do krajiny či lesa**
 - zakázáno i s cílem omezit obecné užívání lesa
 - zajistit technickými nebo jinými opatřeními možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku
 - vs. průchod kolem vodních toků
 - podrobně přednáška č. 12

- § 24c vyhlášky č. 501/2006 Sb.: Oploceny musí být pozemky se stavbami,
- a) které mohou působit nepříznivě na životní prostředí, zejména stavby pro výrobu s nečistým provozem, čistírny odpadních vod, asanační podniky,
- b) kde je nutno zamezit volnému pohybu osob nebo zvířat,
- c) které je třeba chránit před okolními vlivy, zejména stavby pro výrobu potravin,
- d) které je třeba chránit před vstupem neoprávněných osob, zejména jaderná zařízení, regulační a měřicí stanice.

Aktivní povinnosti: stručný přehled

- nepoškozovat vlastnosti půdy (zejména eroze)
- nepoškozovat okolní pozemky (plevel, škůdci)

Zemědělská
půda



- opatření proti škůdcům
- obnova lesů

Lesy



- nezhoršovat vodní poměry
- údržba břehů
- odstraňování překážek z koryta vodního toku

Vodní toky



- péče o dřeviny
- invazní druhy
- opatření ke zlepšování přírodního prostředí

Ochrana
přírody



+ podrobně viz přednášky č. 10 a 11

Zákaz zcizení pozemku



Pozemky v NP, NPR* a NPP*

- všechny vs. *PUPFL, vodní plochy a toky, nezastavěné
- lze směny pozemků odůvodněné zájmy ochrany přírody.

Státní lesy

- lze směny a ve veřejném zájmu
- lze odloučené pozemky, spoluvlastnické podíly
- lze lesy ve farmových chovech



- NPR: Lesy, lesní půdní fond, vodní toky, vodní plochy a nezastavěné pozemky na území národních přírodních rezervací, které jsou ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve státním vlastnictví, nelze zcizit.
- NPP: Lesy, lesní půdní fond, vodní toky, vodní plochy a nezastavěné pozemky na území národních přírodních památek, které jsou ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve státním vlastnictví, nelze zcizit.

Důvody

Pozemky v národních parcích

- efektivnější ochrana přírody státem (i Pl. ÚS 18/17)
- pojistka proti nežádoucímu využití
- nevyplácení kompenzací za omezení vlastnického práva

- **vs.** rodinné farmy lépe, omezení vlastníka, ochranné podmínky, zestátňování území

Státní lesy

- mimoprodukční funkce lesů
- nevyplácení kompenzací za omezení vlastnického práva
 - vláda 2018: Jako vláda garantujeme nezcizitelnost Budějovického Budvaru, n. p., podniků Povodí a Lesů České republiky.
 - vláda 2022: Lesy jsou naše národní dědictví, ne továrny na dřevo.

Zákonná předkupní práva



Zákonná předkupní práva: stavby

Právo stavby

- Stavebník má předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby. Ujednají-li si strany něco jiného, zapíše se to do veřejného seznamu. (§ 1254 OZ)

Stavby na cizím pozemku

- Vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. (§ 3056 OZ)

Zákonná předkupní práva

Výstavba veřejně prospěšných staveb

- nejpozději do 1. 7. 2027
 - zajistit výmaz z KN
- určenému územním plánem nebo regulačním plánem **pro veřejně prospěšnou stavbu** nebo veřejné prostranství
- ÚSC nebo stát
- podrobná pravidla pro uplatnění

Spoluvlastnický podíl

- do 31. 12. 2014 a pak od 1. 1. 2018 do 1. 7. 2020
- spoluvlastnický **podíl na nemovité věci**
 - dnes pouze v souvislosti se smrtí: neovlivní vznik
- omezení v nakládání (zdlouhavé), obstrukce, lze smluvně **vs.** scelení, ochrana vlastníků (šlo se vzdát)

- § 327 odst. 2 NSZ: Předkupní právo vymezené v územně plánovací dokumentaci podle dosavadních právních předpisů zaniká účinností změny územního plánu, kterou bylo jeho vymezení vypuštěno nebo nahrazeno vymezením veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, nejpozději však uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Po zániku předkupního práva zajistí osoba oprávněná z předkupního práva jeho výmaz z katastru nemovitostí. Listinou, na jejímž základě má být právo z katastru nemovitostí vymazáno, je potvrzení o zániku práva podle katastrální vyhlášky.

De lege ferenda?



- snahy Zemědělského svazu
- **vláda 2018:** Prosadíme oznamovací povinnost při prodeji zemědělské půdy vůči těm, kdo na ní hospodaří.
- **volby 2021:**
 - ANO - prosadíme předkupní právo na zemědělskou půdu pro farmáře, kteří na ní hospodaří.
 - ČSSD - Prosadíme předkupní právo na zemědělskou půdu vždy tam, kde vlastník zažádá o změnu na stavební parcelu.

Zákonná předkupní práva: shrnutí

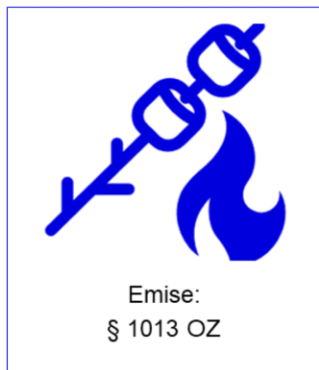
- **nemusí být zapsáno v katastru nemovitostí** (má být ZOPK a StZ)
 - vzniká ze zákona a neznalost neomlouvá (KS HK 26 Co 77/2022 – 98; OS Znojmo 5 C 48/2020 – 323)
- různý rozsah právního jednání (zpravidla pouze prodej)
- **cena:** koupěchtivý (ZOPK) – obvyklá (StZ) – zjištěná cena (NKP)
- různá **doba na využití** práva
 - od 60 dnů do 6 měsíců
- různé **důsledky porušení** předkupního práva
 - běžně u pozemků v národních parcích (zde současně největší zájem využit)
 - zachování práva a možnost domáhat se převodu; neplatnost; relativní neplatnost

28 MP705Zk Pozemkové právo - přednáška č. 7 - podzim 2022

MUNI
LAW

- § 61 nezastaveným pozemkům ležícím mimo zastavená území obcí na území národních parků, národních přírodních rezervací, národních přírodních památek a pozemkům souvisejícím s jeskyněmi.

Sousedská práva



- § 1021 Vlastník umožní sousedovi vstup na svůj pozemek v době, rozsahu a způsobem, které jsou nezbytné k údržbě sousedního pozemku nebo k hospodaření na něm, nelze-li tohoto účelu dosáhnout jinak; souseď však nahradí vlastníku pozemku škodu tím způsobenou.
- § 1022 - (1) Nemůže-li se stavba stavět nebo bourat, nebo nemůže-li se opravit nebo obnovit jinak než užitím sousedního pozemku, má vlastník právo po sousedovi požadovat, aby za přiměřenou náhradu snášel, co je pro tyto práce potřebné.
- (2) Žádosti nelze vyhovět, převyšuje-li souseďův zájem na nerušeném užívání pozemku zájem na provedení prací.

Zákonná věcná břemena

- omezení (oprávnění) založené **normami veřejného práva**
- **druhově** vymezený okruh oprávněných subjektů
- oprávnění náleží **po dobu platnosti zákonů, které je založily**
 - [citováno dle HANDRLICA, J. Právní úprava věcných břemen je subsidiární k institutu veřejnoprávního omezení. Jurisprudence 6/2006]
- subsidiárně se použije občanský zákoník (Pl. ÚS 25/04)
- **kompensováno mj.** omezení v obvyklém užívání nemovitosti
 - přiměřená jednorázová náhrada
 - zpravidla prekluzivní lhůta k uplatnění nároku na náhradu

Možnost využít území

Územně plánovací dokumentace

- povolení změny podmíněno souladem s cíli a úkoly ÚP
- není nárok na zachování status quo ani vyhovění přání vlastníka
- náhrada za změny v území

Územní rezerva

- zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit
= dočasné omezení
 - III. ÚS 950/17; I. ÚS 2152/15
- náhrada možná (uplatní se čl. 11 odst. 4 Listiny)

I.ÚS 1420/20: Jednotlivec nemůže o využití svého pozemku libovolně a sám od sebe rozhodovat bez jakéhokoliv ohledu na veřejný zájem, neboť způsob využití je dán zejména druhem pozemku uvedeným v katastru nemovitostí a regulací prováděnou prostřednictvím nástrojů územního plánování. Nikdo nemá veřejné subjektivní právo na to, aby poměry v území, ve kterém se nachází jeho majetek, byly navždy konzervovány a nemohly se nikdy zákonným způsobem změnit (viz body 12-13 usnesení sp. zn. I. ÚS 202/20 ze dne 19. 5. 2020; všechna rozhodnutí dostupná na <http://nalus.usoud.cz>).

12. V projednávané věci lze za ratio decidendi předchozího nálezu Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 950/17 považovat následující závěry: Opatření obecné povahy vymezující územní rezervu může představovat zásah do vlastnického práva, který je třeba nahradit podle čl. 11 odst. 4 Listiny. Při posuzování, zda má být vlastníku pozemku poskytnuta náhrada, je nutné vždy posuzovat rozhodné okolnosti konkrétního případu a zabývat se rozsahem omezení, které územní rezerva pro konkrétního vlastníka představuje, jakož i délkou trvání omezení. Nelze obecně říct, že by územní rezerva vždy představovala zásah do vlastnického práva, za který je třeba poskytnout náhradu, ale nelze ani paušálně poskytnutí náhrady vyloučit.

Změna ve využití plochy: důsledky

Před změnou ÚP

Po změně ÚP

Před změnou ÚP

Po změně ÚP



Pole



Pole



Stavební pozemek



Louka



Plocha bydlení



Plocha výroby



Pole



Divočina



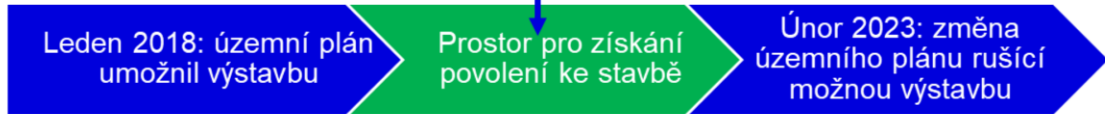
Podmínky podle § 102 StZ

- prokazatelná majetková újma
- v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny nebo vydání nového územního plánu
- náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši (**tzv. zmařená investice**)
 - zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku
- tj. chránění investoři, nikoliv původní vlastníci
 - NS 22 Cdo 2291/2016: předpokladem je úplatné nabytí pozemku jako zastavitelného
- korekce čl. 11 odst. 4 Listiny: srov. I. ÚS 202/20

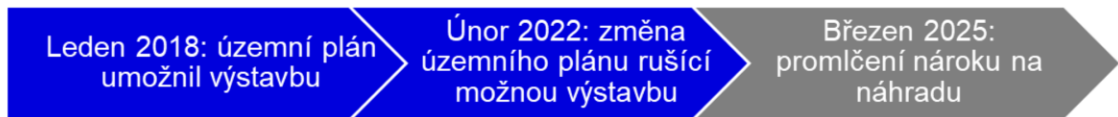
- Úprava náhrady "prokazatelných nákladů" vyjádřená § 102 StZ tedy nezahrnuje kompenzaci za samotné snížení ceny pozemku v důsledku změny jeho funkčního využití. Pokud má však zásah do vlastnického práva v podobě omezení vyplývajícího z územního plánu takovou intenzitu, že omezení přesahuje míru spravedlnosti, je nutné uvažovat o přiznání náhrady na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny za přiměřeného užití § 102 StZ, a to včetně ustanovení o subjektech povinných k výplatě náhrad, o lhůtách a procedurách k jejich poskytnutí a o soudní ochraně (viz rozsudek rozšířeného senátu NSS 1 Ao 1/2009-120).

Podmínky: časový test

Chráněná investice ↔ Vyhodnocování uplatňování územního plánu každé 4 roky



- § 102 odst. 3 StZ: Náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo **po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu** nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, **která zastavění dotčeného pozemku umožnila.**



Stavební uzávěry

- povolené činnosti lze provést
- připravované **stavby ohrožující zvažované využití** nelze ihned provést (§ 99 StZ)
- **dočasné omezení**: do vydání ÚP (podle NSZ max 6 let)
- zrušení zastavitelnosti až změnou ÚPD = tj. viz výše

- **chráněné ložiskové území** (zvláštní druh stavební uzávěry)
 - lze zřizovat stavby a zařízení, které nesouvisí s dobýváním výhradního ložiska, jen na základě závazného stanoviska dotčeného orgánu

Ochranná pásma: charakteristika

- **ochrana objektu před vlivy nebo okolí před vlivem objektu**
- vznik: individualizovaný
 - vlastník pozemku může ovlivnit rozsah a podmínky při vydávání územního rozhodnutí nebo opatření obecné povahy
- **různý územní rozsah**
- **různá intenzita omezení**: zákazu vstupu až zákaz výstavby
- právo na náhradu: výslovně nebo při naplnění podmínek v čl. 11 odst. 4 Listiny (blíže dále)

Ochranná pásma: přehled

								
Komunikace a dráhy <ul style="list-style-type: none"> • Územním rozhodnutím • Listina 	Sítě <ul style="list-style-type: none"> • Územním rozhodnutím nebo uvedením do provozu • Listina 	Zvláště chráněná území <ul style="list-style-type: none"> • Právní předpis nebo ex lege 50 m • Ztižené hospodaření 	Jiné objekty <ul style="list-style-type: none"> • Územní rozhodnutí • Listina 	Vodní zdroje <ul style="list-style-type: none"> • Opatření obecné povahy • Omezené užívání pozemku 	Vodní díla <ul style="list-style-type: none"> • Opatření obecné povahy • Majetková újma 	Kulturní památky <ul style="list-style-type: none"> • Územní rozhodnutí • Majetková újma 	Léčivé zdroje <ul style="list-style-type: none"> • Vyhláška MZdr • Omezení v dosavadním užívání 	Letiště <ul style="list-style-type: none"> • Opatření obecné povahy • Listina nebo protihluková opatření

Chráněná území: přehled



Zvláště chráněná území

- příroda
- trvalé
- předpis/smlouva
- námitky proti vyhlášení
- zákazy a DOSS
- náhrada za zřízení hospodaření



Památkové zóny a rezervace

- kulturní památky
- trvalé
- nařízení/OOP
- -/námitky proti zřízení
- DOSS
- ne (nenaplní čl. 11 Listiny)



Záplavová území

- povodňové škody
- trvalé
- OOP
- pouze soudní přezkum
- zákazy a výjimky
- podle čl. 11 Listiny



Chráněné ložiskové území

- využití ložisek
- dlouhodobé
- rozhodnutí
- žádné z pozice vlastníka
- DOSS
- podle čl. 11 Listiny



Stavební uzávěra

- využití území
- dočasné
- OOP
- námitky proti zřízení
- zákazy a výjimky
- podle § 102 StZ

Chráněná území: minimální omezení

– zranitelné oblasti

- vody znečištěné dusičnany: tj. zemědělské využití pozemku a skladování hnojiv
- všechny pozemky v katastrálním území; většina ČR → podrobněji přednáška č. 11

– chráněné oblasti přirozené akumulace vod (**CHOPAV**)

- schopnost území akumulovat vodu
- velký územní rozsah; běžné činnosti neomezeny → podrobněji přednáška č. 11

– průzkumná území podle geologického zákona

- možnost provádět vybrané geologické práce
- neomezují využití pozemku; obtíže případně z prováděných geologických prací

Veřejné užívání pozemků



+ podrobně viz přednáška č. 12

40 MP705Zk Pozemkové právo - přednáška č. 7 - podzim 2022

MUNI
LAW

Pravidla pro náhrady: právní otázka

- **intenzita** (rozsah) restrikce
- délka (**doba**) trvání restrikce
- **podmínky nabytí** zatíženého pozemku
- skutečnost, zda již v době převodu vlastnického práva dotčená limitace oprávnění vlastníka existovala
 - dosavadní a do budoucna předpokládaný způsob využití zasaženého pozemku
 - nevylučuje ovšem nabytí již s omezením (výslovně i § 58 ZOPK)
- předpokládaný vliv příslušného omezení na tržní cenu nemovitosti
- podle NS 22 Cdo 1720/2020 (§ 59a VZ); NS 22 Cdo 1022/2014 (OP letiště)

Náhrada: kdo poskytuje



MUNI LAW