

MUNI
LAW

Pozemkové právo v systému práva

Jakub Hanák

HP705ZK POZEMKOVÉ PRAVO: PODZIM 2022

Pozemkové právo

- část systému práva
- pedagogická disciplína a samostatné vědecké odvětví
 - interdisciplinární
 - ucelený a systematický pohled na problematiku pozemkových vztahů
- normy a instituty, jejichž předmětem jsou **pozemkověprávní vztahy** → podrobněji dále

- Teorie práva v příkladech, 3. aktualizované vyd. J. Harvánek a kol.
 - Tradičně bývají mezi odvětví soukromého práva řazena tato odvětví: občanské právo hmotné, občanské právo procesní, pracovní právo, mezinárodní právo soukromé, příp. právo pozemkové a družstevní (eventuálně církevní právo).



Proč pozemkové právo?

- 1) líbí se mi louka na kraji města – koupím ji, ale mohu na ní postavit dům?
- 2) jsem proti tomu, aby na mém pozemku byl uložen optický kabel – co mám dělat?
- 3) nemám přístup na pole – pomohou mi pozemkové úpravy?
- 4) pod pozemkem se nachází ložisko stavebního kamene – čím je?
- 5) potřeboval bych hospodařit i na pozemku souseda – jakou smlouvu uzavřít?
- 6) pozemek bude od 1. ledna součástí ochranného pásma vodního zdroje – omezí mě to a pokud ano, dostanu za to něco? Od koho?

Co vás čeká během semestru?



Přednášky



Samostudium

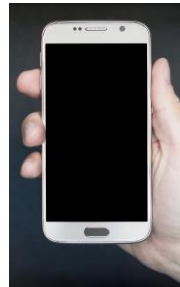
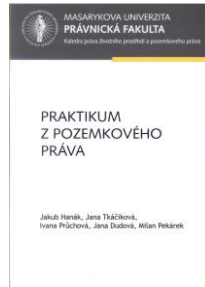
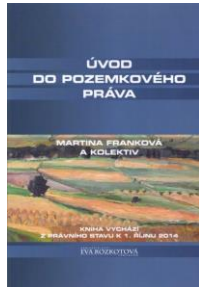


Semináře

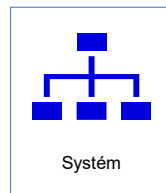
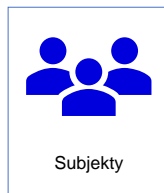


Zkouška

Z čeho studovat?



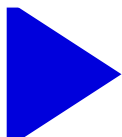
Co vás čeká dnes?



Zvláštnosti pozemků



Přehled zvláštností pozemků



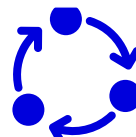
Podmínka jakékoliv
činnosti



Omezené
(konečné) množství



Polyfunkční



Nezničitelné



Součást životního
prostředí

Omezené množství



- unikátní & nepřemístitelné
- dělení pozemků:
 - řada právních (hodnotových, věcných) překážek
 - horizontální dělení (!?): ložiska nerostů, sítě, podzemní stavby
- přerozdělování

Zdroj obrázku: <https://skolnimapy.cz/dlc/700-let-od-narozeni-karla-iv/>

Polyfunkčnost → účelová kategorizace



Polyfunkčnost



1955



1978



1992



2022

Nezničitelnost

- nelze spotřebovat
- neměnná rozloha půdy

- **změna vlastností:**
 - žádoucí vlastnosti se právem chrání
 - neplodná půda (ale: vypovídá pouze o objektivní kvalitě půdy a její zemědělské využitelnosti, srov. např. NSS 9 Afs 7/2021 – 31)
 - hospodářsky nevyužitelné pozemky (ale: jiná funkce – např. ekologická)
 - pozemky s vytěženými ložisky (ale: rekultivace)
 - ekologická zátěž: pozemky se zápornou hodnotou

Půda je složkou životního prostředí

- půda jako přírodní zdroj (srov. čl. 7 Ústavy)
- **již před rokem 1989**
 - „*obecný zájem na tvorbě životního prostředí žádá překonat individuální zájmy soukromých pozemkových vlastníků*“ (V. Fábry, 1981)
 - „*jako složka životního prostředí vyžaduje ochranu proti ekonomickým zájmům i jejího vlastníka a uživatele*“ (J. Kolesár, 1987)
- půda je **zboží**: vstupuje na trh
 - rozlišovat tržní a ekologickou hodnotu (ilustruje např. judikatura týkající se škody na dřevinách)

Principy



Principy se v čase mění

Dříve

- priority zemědělského využití
- patří těm, kdo na ní pracují
- postupné zespolečenštění půdy
- plánovitosti
- stálost užívání
- celospolečenské kontroly

Dnes

- ∅
- přístupnosti pozemků
- privatizace a restituce
- plánovitosti
- stálost užívání
- integrace prostředků k ochraně

PEKÁREK, Milan. *Pozemkové právo*. Brno: Rektorát UJEP Brno, 1984.

- půda patří těm, kdo na ní pracují – dnes zčásti v přístupnosti
- dalšího postupného zespolečenštění půdy (prostředek k dosažení cílů, nikoliv cíl sám o sobě) – dnes v přístupnosti
- omezování a postupné odstraňování zbožných prvků z pozemkověprávních vztahů (dnes u vody, jinak u zdrojů: viz programy týkající se vody v 2021)
- plánovitosti
- racionálního využívání půdy (promítá se v kategorizaci i pozemkových úpravách)
- priority zemědělského využívání půdy

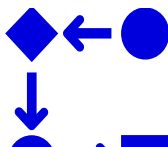
FÁBRY, Valér. *Československé pozemkové právo*. Praha: Ústav státní správy, 1981.

- podřízení půdy celospolečenskému plánování a kontrole jako všennárodního bohatství: harmonické využívání území pro optimální uspokojení potřeb společnosti, skupin a jednotlivců při vědomí, že jde o klíčovou část životního prostředí
- jednota ekonomické exploatace půdy a přírodních zdrojů a péče o ni (složka životního prostředí)
- efektivní a racionální využívání území
- stálost užívání
- ochrana účelového určení
- postupné zespolečenštění

Přehled současných principů



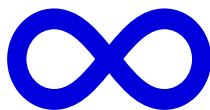
Přístupnosti



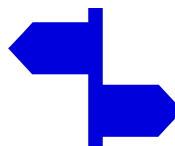
Racionálního využití



Plánovitosti



Stálosti pozemkověprávních vztahů



Integrace prostředků k ochraně

Metoda právní regulace



Střety zájmů při využívání pozemků

- **zájem vlastníka A ↔ zájem vlastníka B**
 - pozemky jsou součástí většího celku (území)
 - též využití pozemků více osobami současně
 - ⇒ zpravidla soukromé právo
- **zájem společnosti ↔ zájem vlastníka**
 - tj. ochrana pozemku před vlastníkem
 - ⇒ zpravidla veřejné právo
- **zájem společnosti ↔ zájem společnosti**
 - zachování životního prostředí ↔ zájem na hospodářském využití
 - nevyhovující uspořádání území
 - ⇒ zpravidla veřejné právo

Ilustrace možných střetů



soukromé zájmy

- titul k pozemku
- cena pozemku
- obtěžování
- estetika

veřejné zájmy

- ↓ nedostatek bytů
- ↓ úrodná zemědělská půda
- hluk
- vzhled krajiny
- narušení biotopu

Ilustrace možných střetů (2)



soukromé zájmy

- imise
- chov včel
- zamokření

veřejné zájmy

- ochrana před erozí
- retence vody
- ochrana ekosystému
- narušení biotopu
- zájem na lukrativnějším využití
- nižší výnosy
- vyšší náklady
- ⇒ vliv na cenu pozemku

Střety zájmů a pozemkové právo

Které jsou relevantní?

Kdo je hájí?

Kdy?

Jak?

Kdo střet „rozsoudí“?

Přehled & shrnutí

- **soukromoprávní**
 - zejména smluvní úprava (tj. podle vůle subjektů vztahu)
- **veřejnoprávní**
 - příkazy & zákazy & kontrola
 - ekonomické nástroje
- metoda právní regulace: **kombinovaná**
- veřejná moc významně zasahuje i do právních vztahů soukromoprávní povahy
- **odlišovat** veřejnoprávní a soukromoprávní vztahy
 - viz např. u vyvlastnění

Pozemkověprávní vztahy

- **objekt** – chování, jehož nepřímým předmětem jsou pozemky
 - pozemek musí být předpokladem pro činnost (nezajímá nás nyní výkon vlastní činnosti: např. provoz továrny)
- **obsah** – práva a povinnosti
 - pravidla pro přisvojování a užívání pozemků (odlišná u pozemků)
 - pravidla k ochraně pozemků
- **subjekty** – fyzické a právnické osoby včetně státu

Objekt



Pozemek

- definice v § 2 KatZ **pro jeho účely**
- „část zemského povrchu (✓)
- oddělená od sousedních částí hranicí (✓)
 - územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“
- P. Coufalík (In: Pozemkové vlastnictví, s. 24): *„ucelená (souvislá) část zemského povrchu oddělená od ostatních částí zemského povrchu, zejména hraničními body či rozhradami“*

Prostor nad & pod povrchem pozemku

- § 506 OZ; NS 28 Cdo 11/2007: „*pozemkem, jako částí zemského povrchu, odděleného hranicí od jiného pozemku (ve smyslu ustanovení § 27 písm. a/ KZ1992) je třeba rozumět nejen svršek země či půdy, ale i celý hlubinný prostor půdy či jiné zemské vrstvy, která je pod touto vrstvou, takže pozemek je zastavěn nejen stavbou nadzemní, ale i stavbou umístěnou pod povrchem pozemku.*“
- **snášet užívání**, je-li důležitý důvod a není rozumný tomu bránit (§ 1023 OZ)
 - vs. např. balkón přesahující na cizí pozemek
- **zvláštní předpisy**: např. energetický zákon, horní zákon atd.

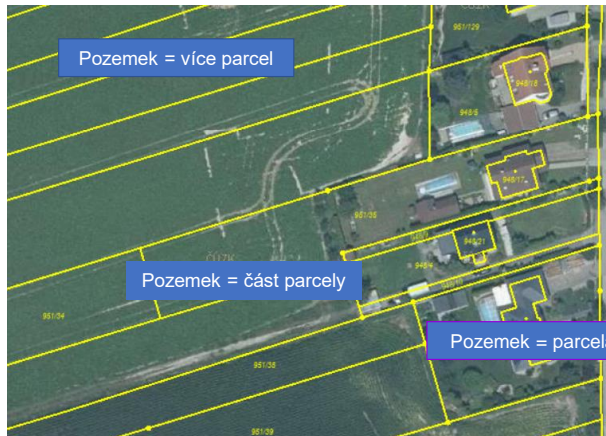
Půda = pozemek

- Zákon se vztahuje **na půdu**, která tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží, a v rozsahu stanoveném tímto zákonem i na půdu, která tvoří lesní půdní fond, (dále jen "půda").
 - Pro účely tohoto zákona se rozumí zemědělskými nemovitostmi pozemky, které ke dni 24. června 1991 tvořily zemědělský půdní fond nebo do tohoto fondu náležely; pozemky, které tvořily lesní půdní fond
- Podpory poskytované Podpůrným a garančním rolnickým a lesnickým fondem: Podpory se poskytují mj. **na nákup zemědělské půdy**. [zákon o zemědělství]
- Pozemky ve vlastnictví státu, jejichž původním vlastníkem byly církve ... se nepoužijí na společná zařízení jako v případě **půdy ve vlastnictví státu**. [zákon o pozemkových úpravách]

Půda: 3D část zemského povrchu

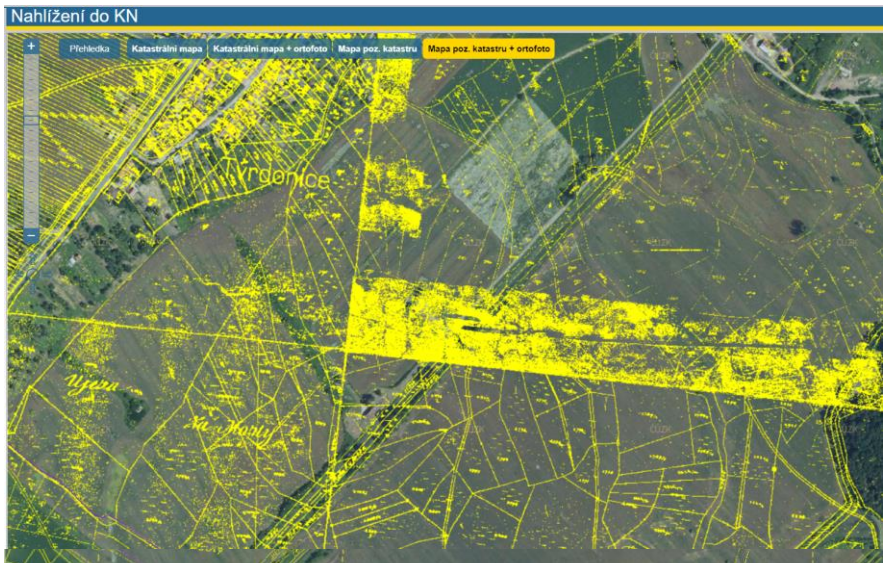
- Půdou se podle tohoto zákona rozumí **svrchní vrstva zemské kůry**, která se nachází mezi pevným skalním podložím a zemským povrchem; půda je složena z minerálních částic, organické hmoty, vody, vzduchu a živých organismů [§ 2 písm. n) zákona IPPC]
- Za nerosty se podle tohoto zákona nepovažují mj. **kulturní vrstva půdy**, která je vegetačním prostředím rostlinstva [§ 2 horního zákona]
- Vlastníci nemovité věci v sousedství dráhy/pozemní komunikace jsou povinni strpět, aby na jejich pozemcích byla provedena nezbytná opatření k zabránění **sesuvů půdy**, padání kamenů a lavin [zákon o drahách, resp. o pozemních komunikacích]

Pozemek a parcela



parcelou je pozemek:

- A. geometricky a polohově určený
 - B. zobrazený v katastrální mapě
 - C. označený parcelním číslem
- parcela není věcí v právním smyslu



Pozemky ve zjednodušené evidenci

- jejich **hranice v terénu neexistují** a jsou sloučeny do větších půdních celků
- **do doby jejich zobrazení v katastrální mapě**, nejpozději však do doby ukončení pozemkových úprav, se v katastru evidují zjednodušeným způsobem s využitím bývalého pozemkového katastru, pozemkových knih a navazujících operátů přidělového a scelovacího řízení a evidence nemovitostí
- považují se za pozemky podle KatZ
- dočasný stav

- § 8 KZ: pozemek, který je evidován zjednodušeným způsobem, parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu, scelovacího operátu nebo evidence nemovitostí, s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a s uvedením názvu původního katastrálního území, pokud byl pozemek dotčen změnou hranice katastrálního území
- § 40 odst. 4 KZ: Při obnově katastrálního operátu se do katastrální mapy doplňují parcely pozemků evidovaných dosud zjednodušeným způsobem, pokud to umožňuje kvalita jejich původního zobrazení.
- § 62 odst. 2 KZ: Katastrální úřady mají nejméně do doplnění pozemků evidovaných dosud zjednodušeným způsobem do katastrálních map v úschově pozemkové a železniční knihy a operát bývalého pozemkového katastru. Z těchto dokumentů vyhotoví katastrální úřad na požádání výpisy, opisy nebo kopie.

Součástí pozemku

- § 506 OZ: „Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“
- **připomenutí:** ani u staveb neplatí bezvýjimečně
 - např. stavby postavené před 2014 na cizím pozemku, liniové stavby, právo stavby

Voda a pozemek



§ 3 VodZ: Povrchové a podzemní vody nejsou předmětem vlastnictví a nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku, na němž nebo pod nímž se vyskytují; práva k těmto vodám upravuje tento zákon.

Obdobně i přírodní léčivé zdroje.



§ 3 VodZ: Za povrchové a podzemní vody se nepovažují vody, které byly z těchto vod odebrány.

- Protéká-li vodní tok po pozemku, který je evidován v katastru nemovitostí jako vodní plocha, je korytem vodního toku tento pozemek. Protéká-li vodní tok po pozemku, který není evidován v katastru nemovitostí jako vodní plocha, je korytem vodního toku část pozemku zahrnující dno a břehy koryta až po břehovou čáru určenou hladinou vody, která zpravidla stačí protékat tímto korytem, aniž se vylévá do přilehlého území. [§ 44 VodZ]
- Rašelina jako objekt právních vztahů – O. Vícha
[https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2010/files/prispevky/09_prir_oda/Vicha_Ondrej_\(4323\).pdf](https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2010/files/prispevky/09_prir_oda/Vicha_Ondrej_(4323).pdf)
- M. Pekárek
(https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/files/pozemek/Pekarek_Milan.pdf):
 - Na druhé straně NOZ v těchto souvislostech neřeší problém vzájemného vztahu, např. vodních zdrojů, ložisek nerostů nebo jeskyní a pozemků, na nichž nebo pod nimiž se tyto části našeho reálného světa nachází. V současné době uvedenou problematiku současný občanský zákoník rovněž neřeší, ale řeší jej zvláštní zákony. Vodní zdroje zákon o vodách (z.č. 254/2001 Sb.) prohlašuje za objekt, který není předmětem vlastnictví, stejně tak jeskyně (zák. č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a

krajiny), anebo naopak předmětem vlastnictví jsou (výhradní ložiska podle zák. č. 44/1988 Sb., horní zákon) nebo jsou součástí pozemků (ložiska ostatní). Zatímco nedostatkem současného občanského zákoníku je, že obecné otázky vlastnictví sám neřeší, ale často je ponechává k řešení jiným (speciálním) zákonům, většinou veřejnoprávním (viz např. výše jmenované), nedostatkem NOZ je, že se za prvé, dopouští stejné chyby

Porosty



§ 2 zákona o půdě: U pozemků daných smluvně do užívání je vlastníkem jiných než trvalých porostů uživatel, pokud se s vlastníkem nedohodne jinak.



NS 33 Odo 879/2005: Sazenice stromů se vysazením na pozemek stávají jeho součástí a tudíž vlastnictvím vlastníka pozemku. To platí, i pokud vlastníkem sazenic byla původně osoba od vlastníka pozemku odlišná.
§ 1088 OZ: osetí pozemku cizím semenem

- M. Pekárek:
https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/files/pozemek/PekarekMilan.pdf
 - Nečiní tak sice ani současný OZ, ale rozlišení vyplývá ze zvláštního předpisu, jímž je zák. č. 229/1991 Sb. Ten ve svém ust. § 2 odst. 2 říká, že vlastníkem tzv. jiných porostů než trvalých je na pozemcích daných do užívání na základě smlouvy uživatel, pokud se s vlastníkem nedohodne jinak. NOZ se však již k problematice vlastnictví porostů v dalších ustanoveních nevrací. Snad jen z jeho ustanovení pojednávajících o pachtu, resp. zemědělském pachtu lze při dobré vůli dovodit, že jeho oprávnění pozemek nejen užívat ale i požívat, tj. přisvojovat si požitky z něho plynoucí, se vztahuje i na jiné než trvalé porosty, kvůli jejichž pěstování si pozemek propachtovat.

Porosty (2)



NS 25 Cdo 73/2004: Byly-li stromy jako pěstební materiál určeny k dalšímu přesazení, nedošlo k jejich trvalému spojení s půdou a nejednalo se proto o trvalé porosty. ... Sazenice stromů se tudíž nestaly součástí předmětného pozemku.



32 Cdo 3448/2013: bylo smlouvou sjednáno oprávnění stromy v lese pokácet, tj. fakticky je oddělit od pozemku, jehož jsou součástí, a jako samostatné věci (již jen „jako dřevo“) si je přivlastnit. Také § 2085 OZ

Ložiska nerostů

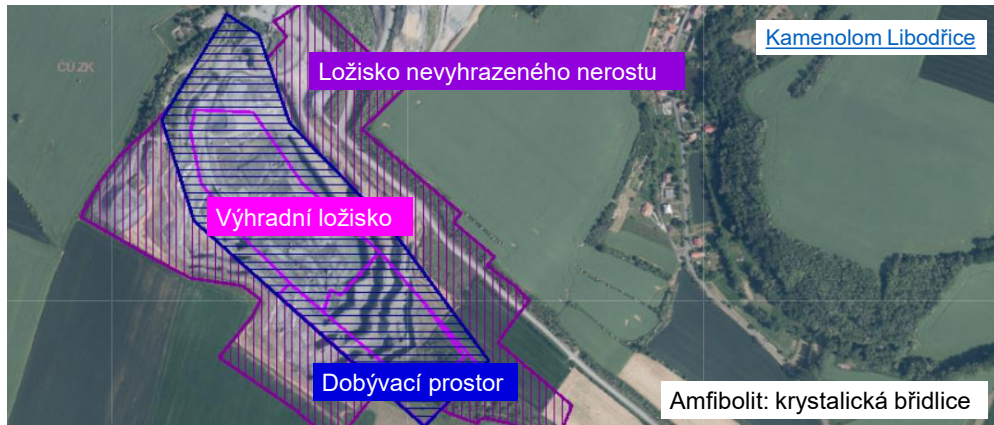


§ 7 HorZ: Ložisko nevyhrazeného nerostu je **součástí pozemku.**



§ 5 HorZ: Nerostné bohatství podle tohoto zákona tvoří ložiska vyhrazených nerostů. Nerostné bohatství na území České republiky je **ve vlastnictví České republiky.**

Ložiska nerostů: právní kategorie



- <https://mapy.geology.cz/suris/?extent=-697914.1915%2C-1059433.6954%2C-696743.0428%2C-1058723.6052%2C102067>

Jeskyně



- § 10 ZOPK: Jeskyně jsou podzemní prostory vzniklé působením přírodních sil, včetně jejich výplní a přírodních jevů v nich.
- § 61 ZOPK: Jeskyně nejsou součástí pozemku a nejsou předmětem vlastnictví.
- Kindl, M. Právo nemovitostí. Praha: 2015, s.134-136.
- Stejskal, V. Zákon o ochraně přírody: komentář. Praha: 2016, s. 341.
- Hanák, J. In: Vomáčka, V. a kol. Zákon o ochraně přírody: komentář. Praha: 2017, s. 486-487.

Subjekty



- www.pxhere.com

Přehled



Soukromé
osoby



Obce a kraje



Stát



Cizinci

- Vlastnické právo **všech** **vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.** (čl. 11 LZPS)
- omezení pro cizince v případě pozemků ZPF a PUPFL [do 2011](#)
- právní úprava vychází z předpokladu, že sledované cíle ochrany NP je možné dosáhnout **nejlépe a nejefektivněji**, budou-li pozemky na území NP ve vlastnictví státu, čímž bude sjednocen jejich management. (Pl. ÚS 18/17, bod 121)

Stát jako vlastník

- „Žalovaná tudíž ve vztahu k území Národního parku Šumava vystupuje **jednak jako správní orgán**, vykonávající státní správu na úseku ochrany přírody a krajiny, dbající o to, aby byly plněny veřejnoprávní povinnosti podle zákona o ochraně přírody a krajiny, a **jednak vystupuje jako subjekt, který hospodaří se státním lesem** na území národního parku s tím, že na ni dopadají všechny odpovídající veřejnoprávní povinnosti, které je povinna respektovat pod hrozbou veřejnoprávních sankcí.“ (NSS 2 Aps 7/2012-47)
- stát vlastníkem: pro nakládání s pozemky stěžejní zejména organizační složky (SPÚ, ÚZSVM, MF) a státní podniky (LČR, Povodí)
- výlučnost + zákaz zcizení (**podrobně přednáška č. 6**)

System pozemkové práva



- www.pxhere.com

System pozemkového práva

Obecná část

- Účelová kategorizace půdy
- Územní plánování
- Pozemkové vlastnictví
- Uživací vztahy
- Evidence nemovitostí
- Pozemkové úpravy
- Oceňování pozemků

Zvláštní část: pozemky

- zemědělského půdního fondu
- určené k plnění funkcí lesa
- spojené s vodami
- v přírodě a krajině
- sloužící k dopravě
- sloužící k vyhledávání a dobývání ložisek nerostů

Formální prameny

předpisy zaměřené na pozemkové vztahy

- zákon o Státním pozemkovém úřadu (ZSPÚ)
- zákon o pozemkových úpravách
- zákon o vyvlastnění (VyvlZ)

předpisy obsahující normy týkající se pozemků

- občanský zákoník (OZ)
- katastrální zákon (KatZ)
- stavební zákon (StZ)
- zákon o oceňování majetku (ZOM)
- lesní zákon (LesZ), vodní zákon (VodZ) etc.