

---

# UŽÍVÁNÍ POZEMKŮ – PŘEHLED SOUKROMOPRÁVNÍCH A VEŘEJNOPRÁVNÍCH INSTITUTŮ. ÚVOD DO PROBLEMATIKY ZVLÁŠTNÍCH POZEMKOVĚ- PRÁVNÍCH REŽIMŮ.

JUDr. Jana Tkáčiková, Ph.D.

---



---

# UŽÍVÁNÍ (A POŽÍVÁNÍ) POZEMKŮ

- IUS Utendi et IUS Frutendi = právo pozemek (věc) užívat (čerpat užitné vlastnosti věci) a požívat (přisvojovat si plody a požitky z věci plynoucí)
- Nedílná součást právního panství nad věcí = oprávnění vykonávat vše, co není zákonem zakázáno
  - Výkon vlastnického práva
    - Výkon příslušnosti/práva hospodařit s majetkem státu
  - Výkon držby vlastnického práva
  - Výkon práva stavby
    - Právo mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu

---

# UŽÍVÁNÍ (A POŽÍVÁNÍ) „CIZÍCH“ POZEMKŮ

- Kategorizace z pohledu
    - Právního titulu k užívání
      - Soukromoprávní X veřejnoprávní titul
    - Vůle povinného subjektu
      - Dobrovolné přenechání do užívání X povinnost strpět užívání
    - Doby trvání
      - Krátkodobé X dlouhodobé
    - Určení oprávněného subjektu
      - Individuálně určený X druhově určený X neurčený okruh subjektů
-

# PRAMENY PRÁVNÍ ÚPRAVY

- Občanský zákoník
- Zákon o majetku České republiky a zákon o státním podniku
- Zákon o obcích a zákon o krajích
- Zákon o půdě a zákon o Státním pozemkovém úřadu
- Zákon o pozemkových úpravách
- Zákon o lesích
- Zákon o ochraně přírody a krajiny
- Zákon o pozemních komunikacích
- Energetický zákon, zákon o vodovodech a kanalizacích
- Zákon o vodách
- ...

# HISTORICKÉ SOUVISLOSTI

- Před rokem 1989
  - Upřednostňování uživatelských práv před právem vlastnickým
- Důsledky v evidenci, v krajině, ...
  - Zjednodušená evidence pozemků, duplicitní zápisy vlastnického práva, nedostatečně identifikovaní vlastníci v katastru nemovitostí
  - Neurčitost/neexistence vlastnických hranic mezi pozemky, opuštěné nemovitosti
  - Nepřístupnost pozemků (faktický i právní)
- Po roce 1989
  - Obnovení vlastnického práva k pozemkům
  - Transformace uživatelských vztahů k pozemkům
    - Vlastnické právo *ex lege*
    - Příslušnost nebo právo hospodaření
    - Nájem *ex lege*

---

# SOUKROMOPRÁVNÍ INSTITUTY UŽÍVÁNÍ POZEMKU

- Přenechání věci k užití jinému závazkového charakteru
  - Výprosa § 2189 OZ
    - *Přenechá-li půjčitel někomu **bezplatně** věc k užívání, **aniž se ujedná doba**, po kterou se má věc užívat, **ani účel**, ke kterému se má věc užívat...*
  - Výpůjčka § 2193 OZ
    - *...půjčitel přenechává vypůjčiteli **nezužitelnou věc** a zavazuje se mu umožnit její **bezplatné dočasné užívání**.*
  - Nájem § 2201 OZ
    - *...se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc **k dočasnému užívání** a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli **nájemné**.*
  - Pacht § 2332 OZ
    - *...se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc **k dočasnému užívání a požívání** a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli **pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci**.*
- Omezení vlastnického práva k pozemku věcně-právního charakteru (viz podzim 2021)
  - Služebnosti = užívací práva k cizímu pozemku (věci), kterému odpovídá závazek vlastníka ve prospěch jiného něco trpět, něčeho se zdržet
- Užití sousedního pozemku za účelem řádného hospodaření/údržby nemovité věci
  - Právo nezbytné cesty (§ 1029 an. OZ)
  - Sousedská práva

# VÝPROSA A VÝPŮJČKA POZEMKŮ

- Reálné kontrakty – přenechání pozemku
- **VÝPROSA** = Přenechá-li půjčitel někomu **bezplatně** věc k užívání, **aniž se ujedná doba**, po kterou se má věc užívat, **ani účel**, ke kterému se má věc užívat...
  - Chybí určitost užití (obvyklý přiměřený způsob pro svou vlastní potřebu a potřebu své domácnost, včetně braní plodů a užitků při šetření podstaty věci)
  - *Kdo věc výprosníkovi přenechal, může požadovat její vrácení podle libosti. ALE Výprosník nemůže věc vrátit v době, kdy by tím způsobil půjčiteli obtíže, ledaže s tím půjčitel souhlasí.*
- **VÝPŮJČKA** = ...půjčitel přenechává vypůjčiteli **nezužitelnou věc** a zavazuje se mu umožnit její **bezplatné dočasné užívání**.
  - Vymezení doby trvání (přímo či nepřímo účelem)
  - Ujednaný způsob užívání nebo způsob přiměřený povaze věci + informační povinnost půjčitele, *jak věc užívat, nejedná-li se o pravidla obecně známá, anebo neplyne-li z okolností, že toho není zapotřebí*
    - *Vypůjčitel má právo vrátit věc předčasně; kdyby však z toho vznikly půjčiteli obtíže, nemůže věc vrátit bez jeho souhlasu.*
  - *Byl-li ujednán jen účel, k němuž se má věc užívat, zařídí se vypůjčitel tak, aby začal věc užívat bez zbytečného odkladu a aby ji po splnění účelu bez zbytečného odkladu vrátil.*
- Bezúplatnost
  - Ani peněžitá, ani jiná protiplnění
- Evidence v katastru nemovitostí
  - *K nemovitosti se zapisuje poznámka o právu užívání nebo požívání, o němž se neprovádí zápis vkladem, viz § 23 odst. 1 písm. r) KatZ*

# NÁJEM A PACHT POZEMKU A JEHO SPECIFIKA

- Nájem vs. pacht
  - *V případě nájmu může být zpravidla věc užívána bez další úpravy, u pachtu je však vždy užívána vlastní pílí a úsilím (pachtýř se na propachtované věci "pachtí", aby dosáhl výnosu; "pacht slouží produkci" - F. R.). Pro rozlišení, zda jde o nájem, či pacht, není významná samotná povaha věci, jež je předmětem smlouvy, ale účel smlouvy. Základním rozlišovacím kritériem mezi pachtem a nájmem je tak hospodářská funkce smlouvy; rozhodující pro posouzení, zda se jedná o nájem, nebo o pacht, bude vždy obsah smlouvy. NS 26 Cdo 3721/2019*
- Posuzování nájemních vztahů vzniklých před účinností OZ
  - Nájem s právem požívat = použije se právní úprava platná před účinností OZ
  - Nájem s právem užívat = nepravá retroaktivita, obsah a zánik se posuzuje dle OZ
- *S ohledem na ustanovení § 3074 odst. 1 o. z. soud musí samozřejmě u smluv o nájmu, které byly uzavřeny do 31. 12. 2013, zvažovat, zda nejde o pacht, ale k uplatnění výjimky z nepravé retroaktivity stanovené v § 3074 odst. 1 o. z. by mělo docházet jen v případech, kdy podle obsahu smluv není pochyb, že kdyby byly uzavírány již za současné právní úpravy, jednalo by se o pacht - např. pozemek byl přenechán nájemci do užívání k zemědělské nebo lesnické činnosti, předmětem nájmu byl podnik (závod), lom apod., neboť právě takové vztahy byly pro svou specifickou povahu z účinků nepravé retroaktivity vyloučeny. NS 26 Cdo 3721/2019*



---

# NÁJEM POZEMKU A JEHO SPECIFIKA

- *...se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc **k dočasnému užívání** a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli **nájemné**.*
- Pojmové znaky
  - Přenechání věci do užívání
  - Individuálně určená věc
  - Dočasnost = určitá/neurčitá
    - Sjednání na dobu delší než 50 let = doba neurčitá bez možnosti výpovědi bez udání důvodu v prvních 50 letech
  - Úplatnost = nájemné (sjednané, obvyklé, regulované)
- Nájemní smlouva
  - Podstatné náležitosti = subjekty, objekt, obsah
  - Konsensuální, neformální (výjimky – stát, les)
  - Specifika a omezení = stát, obce, kraje

---

# NÁJEMNÍ SMLOUVA A JEJÍ SPECIFIKA

- *Nakládá-li se s majetkem státu na základě smlouvy, **musí mít smlouva písemnou formu a projevy vůle na jedné písemnosti** i v případě, že to právní předpisy nevyžadují, pokud použití písemné formy, popřípadě projevy vůle na jedné písemnosti, nevyklučuje zákon anebo povaha právního jednání, popřípadě okolnosti, za kterých k němu dochází. § 17 zákona č. 219/2000 Sb.*
  - *Vlastníci lesních pozemků a jiných pozemků (§ 3 odst. 1) jsou povinni do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy **oznámit orgánu státní správy lesů** vznik nájmu, podnájmu nebo výpůjčky lesních nebo jiných pozemků, jestliže **trvají nebo mají trvat méně než pět let**. Tato smlouva musí být uzavřena písemně, jinak je **neplatná**. § 12 zákona o lesích*
    - Chybějící ustanovení zrušeného zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, podle kterého se do 30. 6. 1996 v katastru evidovaly nájmy a výpůjčky zemědělských a lesních pozemků, jestliže trvají nebo mají trvat alespoň pět let.
-

---

# NÁJEMNÉ

- Dohodnuté – obvyklé – regulované
  - Regulované nájemné
    - Výměr MF, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami
    - Nájemné z pozemků veřejné infrastruktury,
      - na kterých není provozována podnikatelská činnost
      - a slouží zejména jako občanské vybavení pro veřejnou správu, soudy, státní zastupitelství, policii, vězeňskou službu, pro ochranu obyvatelstva, pro sport, školy, předškolní a školská zařízení, pro kulturu, pro zdravotnictví a sociální služby
      - pro pronájmy ve veřejném zájmu
      - kdy je nájemné hrazeno ze státního rozpočtu, státního fondu, příspěvkové organizace zřízené organizační složkou státu, státních finančních aktiv nebo z rezervního fondu organizační složky státu, z rozpočtu kraje nebo obce
      - Výše maximální ceny odstupňované dle lokality pozemku (počet obyvatel v obci)
    - Regulace se nevztahuje na pozemky ve vojenských újezdech a na pozemky, u nichž je nájemné stanoveno jiným právním předpisem
-

---

# NÁJEM POZEMKU A JEHO SPECIFIKA

## - SUBJEKTY A JEJICH PRÁVA A POVINNOSTI

- Pronajímatel a nájemce
- Povinnosti pronajímatele
  - Přenechání, odstraňování vad věci (zajištění nerušeného užívání), provádění jiné než běžné údržby (udržování ve stavu způsobilém k užívání)
    - Přiměřená sleva z nájemného nebo jeho prominutí
- Povinnosti nájemce
  - Užívání pozemku v souladu s účelem (sjednaný/obvyklý) jako řádný hospodář, placení nájemného
  - Změny pozemku jen se souhlasem pronajímatele
    - Peněžité vypořádání – bezdůvodné obohacení – restituční povinnost
- Podnájem se souhlasem pronajímatele
  - (...) *bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu.* § 2215 OZ
  - Omezení zvláštními zákony (zákon o lesích, zákon o rybářství, zákon o myslivosti)

---

# NÁJEM POZEMKU A JEHO SPECIFIKA

- Ochrana nájmu proti třetím osobám
    - *Ohroží-li třetí osoba nájemce v jeho nájemním právu nebo způsobí-li nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám. § 2211 OZ*
    - *Uplatňuje-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li vydání nebo vyklizení věci, nájemce to pronajímateli oznámí; požádá-li o to, poskytne mu pronajímatel ochranu. § 2212 OZ*
      - Výpověď bez výpovědní doby, přiměřená sleva z nájemného
  - Změna vlastníka pronajatého pozemku
    - *Změní-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. § 2221 OZ*
      - Právní nástupnictví ex lege (s výjimkami, vazba na zápis v katastru nemovitostí)
    - *Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci. Při opačném ujednání má pronajímatel právo nájem vypovědět do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem, a nájemce do tří měsíců poté, co se o změně vlastníka dozvěděl. § 2222 OZ*
      - Přiměřené odstupné
-

---

# NÁJEM POZEMKU A JEHO SPECIFIKA

## - SKONČENÍ NÁJMU

- Uplynutí doby určité
  - Automatické obnovení nájmu - nevyvratitelná domněnka – pasivita/aktivita pronajímatele – 1 měsíc
- Výpověď
  - Ujednané výpovědní důvody a výpovědní doba
  - Výpovědní důvody stanovené zákonem (OZ, zákon o vyvlastnění, liniový zákon) nebo smlouvou
    - bez výpovědní doby (např. vady pozemku, změny pozemku, neplacení, porušování povinností zvláště závažným způsobem a působení závažné újmy)
    - s výpovědní dobou (překážka účelu vyvlastnění)
  - Výpověď bez udání důvodu s výpovědní dobou
- Nabytí právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu o pozemkových úpravách
  - Zánik ex lege k 1. říjnu
- Splynutí nájemce a pronajímatele

---

# PACHT POZEMKU A JEHO SPECIFIKA

- *...se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc **k dočasnému užívání a požívání** a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli **pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu z věci**.*
- Přiměřená aplikace ustanovení o nájmu, není-li stanoveno jinak
- Pojmové znaky
  - Přenechání věci k užívání a požívání
  - Individuálně určená věc (věc plodonosná, včetně součástí i příslušenství)
  - Dočasnost = určitá/neurčitá
  - Úplatnost = pachtovné
- Pacht společně s inventářem
  - soubor věcí určených k užívání hlavní věci a jejímu řádnému obhospodařování
    - Prostý se zachováním jednotlivých kusů
    - V ujednané ceně s povinností vrátit inventář téže ceny

---

# PACHT POZEMKU A JEHO SPECIFIKA

## - SUBJEKTY A JEJICH PRÁVA A POVINNOSTI

- Propachtovatel a pachtýř
- *Pachtýř pečuje o propachtovanou věc jako řádný hospodář.*
  - Předcházení škodám, maximalizace výnosu, dlouhodobá udržitelnost, šetření podstaty věci
    - Povinnost nahradit škodu v důsledku neřádné péče, nezahrnuje však obvyklé snížení hodnoty
- Povinnost propachtovatele odstraňovat vady (udržovat věc způsobilou k účelu pachtu) bez zbytečného odkladu
  - Pokles výnosu pod polovinu běžného výnosu = právo pachtýře na slevu z pachtovného
  - Dosažení nanejvýš jen nepatrného výnosu = právo pachtýře na prominutí pachtovného, nebo na vypovězení pachtu bez výpovědní doby
  - *Zlepší-li propachtovatel propachtovanou věc do té míry, že pachtýř může při řádném hospodaření dosáhnout vyššího výnosu, může se propachtovatel domáhat přiměřeného zvýšení pachtovného.* = rozhodnutí soudu o nové výši pachtovného



---

# PACHT POZEMKU A JEHO SPECIFIKA

## - SKONČENÍ

- Výpověď bez výpovědní doby ze strany propachtovatele, pokud nedal předchozí souhlas
    - S přenecháním pozemku jinému k užívání
    - Se změnou hospodářského určení věci, anebo způsob jejího užívání nebo požívání
  - Výpověď bez udání důvodu
    - Výpovědní doba 6 měsíců, končící ke konci pachtovního roku (kalendářní rok)
  - *Nevrátí-li pachtýř propachtovanou věc při skončení pachtu propachtovateli, náleží propachtovateli pachtovné, jako by pacht trval; plody a užitky vytěžené pachtýřem v té době se počítají jako užitky za celý rok. § 2340 OZ*
-

---

# PACHT POZEMKU A JEHO SPECIFIKA

## - ZEMĚDĚLSKÝ PACHT

- Faktická způsobilost pozemku k zemědělskému nebo lesnímu hospodaření
  - Druhotný význam zařazení pozemku do kategorie ZPF nebo PUPFL
- *Je-li pacht ujednán na dobu delší než dva roky a není-li smlouva uzavřena v písemné formě, má se za to, že pacht byl ujednán na dobu neurčitou. (vyvratitelná domněnka)*
- *Pacht ujednáný na dobu neurčitou lze vypovědět v dvanáctiměsíční výpovědní době.*
  - Pachtovní rok = 1. října až 30. září následujícího roku
- *Pachtovné se platí ročně pozadu a je splatné k 1. říjnu.*
  - Peněžité a/nebo naturální plnění a/nebo poměrná část výnosu
- Speciální důvody výpovědi
  - *Zdravotní nezpůsobilost pachtýře k hospodaření nebo smrt pachtýře = právo dědiců vypovědět pacht v tříměsíční výpovědní době, i když byl pacht ujednán na dobu určitou.*

---

# ZÁPIS NÁJMU/PACHTU DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

- (...) zapíše se do veřejného seznamu, pokud to navrhne vlastník věci nebo s jeho souhlasem nájemce/pachtýř.
- Nemění se závazkový charakter těchto práv!!!
- Důsledky pro třetí osoby
  - Např. v souvislosti se změnou vlastnictví

# PŘENECHÁNÍ POZEMKŮ VE VLASTNICTVÍ STÁTU DO UŽÍVÁNÍ JINÝM OSOBÁM

- Předpoklady vzniku užívacích vztahů k pozemkům, s nimiž mají příslušnost hospodařit organizační složky státu (§ 27 a 27a zákona č. 219/2000 Sb.)
  - *Věc ani její část nelze přenechat k užívání právnické nebo fyzické osobě na základě výprosy.*
  - Dočasná nepotřebnost, anebo pro dosažení účelnějšího nebo hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, anebo je-li to účelné před konečným naložením s věcí
  - Bezúplatné užívání pouze ve prospěch nepodnikajících subjektů a za stanoveným účelem
  - Úplatné užívání ve výši obvyklé nebo nejvyšší možné regulované
  - Doba určitá (max. 8 let), NE automatické prodlužování, možnost ukončení výpovědí bez důvodu nebo pro nesplnění zákonných podmínek
  - Výjimky z podmínek může ze závažných důvodů povolit Ministerstvo financí
- Užívání nebo požívání pozemků v příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu
  - *Jde-li o nemovité věci podle § 1 zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, § 27 zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se nepoužije.*
  - *Jedná-li se o zemědělské pozemky v příslušnosti hospodaření Státního pozemkového úřadu, vycházejí užívatelské vztahy k těmto pozemkům, zejména nájemné, z podmínek a omezení pro jejich nájemce při jejich požívání vyplývajících zejména z působnosti Státního pozemkového úřadu podle tohoto zákona.*
  - *Roční nájemné za požívání pozemků v příslušnosti hospodaření Státního pozemkového úřadu, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží, činí 2,2 % z ceny pozemku, pokud se Státní pozemkový úřad s nájemcem nedohodnou jinak.*
- Užívací vztahy k pozemkům státních podniků
  - *S určeným majetkem může podnik nakládat pouze s předchozím schválením zakladatele.*
- Užívací vztahy ke státním lesům
  - Právní jednání, kterým se nakládá se státními lesy, vyžaduje ke své platnosti předchozí souhlas Ministerstva zemědělství
  - Zákaz sjednat pacht

---

# PŘENECHÁNÍ POZEMKŮ VE VLASTNICTVÍ OBCÍ NEBO KRAJŮ DO UŽÍVÁNÍ JINÝM OSOBÁM

- Zákon o obcích/krajích
    - Zveřejnění záměru pronajmout, propachtovat nebo vypůjčit hmotnou nemovitou věc
    - Po dobu nejméně 15 dnů/30 před rozhodnutím v příslušném orgánu obce/kraje vyvěšením na úřední desce obecního/krajského úřadu
    - Rozhodnutí o schválení právního jednání ze strany rady, příp. zastupitelstva obce/kraje
    - Nepoužije se,
      - jde-li o pronájem bytů nebo hrobových míst
      - anebo o pronájem, pacht nebo výpůjčku majetku obce/kraje na dobu kratší než 30/90 dnů nebo jde-li o pronájem, pacht, výprosu nebo výpůjčku právnické osobě zřízené nebo založené obcí/krajem nebo právnické osobě, kterou obec/kraj ovládá
      - nebo jde-li o pronájem silničního nebo silničního pomocného pozemku v souvislosti se zvláštním užíváním silnic podle zvláštního zákona
-

# VĚCNÁ BŘEMENA SLUŽEBNOSTI

- Věcné právo k služebnému pozemku
  - Absolutní charakter – nezanikají jednostranným právním jednáním
    - Zánik: trvalá změna (za zákona), hrubý poměr (rozhodnutí soudu), dohoda, uplynutí doby, smrt
  - Různý rozsah i obsah daný povinnostmi vlastníka služebného pozemku a potřebnostmi panujícího pozemku nebo konkrétní osoby
    - *Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu.*
      - Smluvní ujednání, místní zvyklosti, spíše menší než větší
    - *Není-li míra služebnosti určena, rozhoduje potřeba panujícího pozemku. Služebnost se nemění změnou v rozsahu služebné nebo panující věci, ani změnou hospodaření na panujícím pozemku.*
    - Omezení vyplývající z veřejnoprávních předpisů i OZ
- Služebnosti osobního nebo pozemkového charakteru
- Vznik
  - na základě smlouvy = konstitutivní zápis do katastru nemovitostí
  - ze zákona, vydržením, rozhodnutím orgánu veřejné moci
- Geometrický plán součástí vkladové listiny, jde-li o zatížení části pozemku
- Věcnými břemeny nejsou veřejnoprávní omezení vlastnického práva, ochranná pásma,...

---

# SLUŽEBNOSTI A JEJICH VYBRANÁ SPECIFIKA

- *Pozemek určený k plnění funkcí lesa lze zatížit pozemkovou služebností, služebností pastvy nebo služebností braní lesních plodů jen smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci.*
    - *Taková služebnost může být zřízena jen jako vykupitelná a podmínky výkupu musí být již při zřízení služebnosti předem určeny.*
  - *Je-li služebným pozemkem pozemek určený k plnění funkcí lesa, zakazuje se zřídit služebnost průhonu dobytka.*
    - *Rozhodne-li orgán veřejné moci, že je služebný pozemek určen k plnění funkcí lesa až po zřízení takové služebnosti, služebnost zaniká.*
  - *Je-li služebným pozemkem pozemek s lesními porosty, zakazuje se zřídit služebnost pastvy dobytka.*
  - *K prostoru pod povrchem lze zřídit uživatelská věcná práva jako zcizitelná a dědičná.*
-

---

# JINÉ UŽÍVACÍ INSTITUTY V OZ Z DŮVODU ZAJIŠTĚNÍ HOSPODAŘENÍ/ÚDRŽBY POZEMKŮ I STAVEB

- Sousedská práva
  - Běžná údržba = Vstup na cizí pozemek v době, rozsahu a způsobem, které jsou nezbytné k údržbě sousedního pozemku nebo k hospodaření na něm, nelze-li tohoto účelu dosáhnout jinak (§ 1021 OZ)
  - Užití sousedního pozemku ke stavbě, bourání, opravě, obnově stavby (§ 1022 OZ)
    - Povinnost snášet za přiměřenou náhradu, co je potřebné, ale poměřování vzájemných zájmů
  - Dohoda, nebo rozhodnutí soudu, příp. stavebního úřadu
- Nezbytná cesta § 1029 an. OZ
  - *Vlastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek.*
    - *Nezbytnou cestu může soud povolit v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s náklady co nejmenšími, a to i jako služebnost.*
  - Nepovolení nezbytné cesty soudem (limity dle § 1032 OZ) = možnost vyvlastnění dle § 170 odst. 2 StZ



---

# JINÉ UŽÍVACÍ INSTITUTY V OZ

- Reflexe trojrozměrnosti pozemku a jejích limitů
    - *Vlastník pozemku musí snášet užívání prostoru nad pozemkem nebo pod pozemkem, je-li pro to důležitý důvod a děje-li se to takovým způsobem, že vlastník nemůže mít rozumný důvod tomu bránit. § 1023 OZ*
  - Veřejné statky
    - *Věc určená k obecnému užívání je veřejný statek. 490 OZ*
      - Obsah dle způsobu vzniku = „věnování“ z vůle vlastníka nebo mocensky
  - Přesah do problematiky veřejnoprávních omezení a užívacích titulů
-

---

# VEŘEJNOPRÁVNÍ INSTITUTY

- Veřejné/obecné užívání
  - Veřejná prostranství = *všechna náměstí, ulice, tržišťe, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení*
  - Pozemní komunikace = *dopravní cesty určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci*
  - Lesy, pozemky mimo zastavěné území, pozemky podél vodních toků
- Vstupy na pozemek z důvodu výkon údržby – péče – správy ze strany konkrétního (druhově určeného) subjektu
  - Provoz a údržba inženýrských sítí
  - Výkon práva myslivosti/rybářství
  - Údržba vodních děl a správa vodních toků
  - Péče o přírodní prostředí
  - Provoz a údržba pozemních komunikací
  - Průzkumné a geologické práce

# OBECNÉ (VEŘEJNÉ) UŽÍVÁNÍ

- Dotčené subjekty
  - Oprávněný = každý, jednotlivě nedefinované osoby
  - Povinný = vlastník pozemku
  - Jiné subjekty, např. rozhodující o omezení,...
- Obsah užívání a meze jeho výkonu
  - Veřejnoprávní předpis
  - V případě sporu je dána pravomoc správních orgánů a správních soudů
  - Odpovědnostní důsledky porušení práv vyplývající
    - Přestupky, náhrada škody
- Užívání nad rámec obecného užívání = zvláštní užívání
  - Individuálně určený subjekt
  - Veřejnoprávní regulace = správní akt + zpoplatnění
  - Soukromoprávní rovina = souhlas vlastníka + náhrada

---

# VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- *Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)*
- Vazba na instituty územního plánování
  - Předkupní právo obce k pozemku určeném v územním/regulačním plánu pro veřejné prostranství
    - Nejde o účel vyvlastnění
  - Dohoda o parcelaci/plánovací smlouva
- Dotčené subjekty
  - Soukromoprávní úprava vztahu obce a vlastníka pozemku
    - Pasivní legitimace obce k vydání bezdůvodného obohacení (náhrady za omezení vlastnického práva)

---

# NS 28 CDO 1498/2014: VZNIK VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ

- *Za veřejné prostranství nelze pokládat každý pozemek, který veřejnost užívá s ohledem na nepřítomnost technických překážek přístupu na něj. K naplnění pojmových znaků veřejného prostranství se vyžaduje též materiální kritérium spočívající v určenosti dotčeného pozemku k uspokojování potřeb občanů obce, potažmo existenci funkčního významu daného prostranství pro sídelní celek.*
- *Pozemek, který je veřejností užíván toliko živelně, jež obec (především prostřednictvím územně plánovací dokumentace) nedestinuje k plnění veřejných účelů a ve vztahu k němuž zůstává vlastníku zachována plná možnost vyloučit třetí osoby z jeho užívání, lze jen stěží kvalifikovat jako veřejné prostranství ve smyslu § 34 zákona č. 128/2000 Sb., protože jeho užívání neohrazenou veřejností nedává vzejít bezdůvodnému obohacení na straně obce.*
- *Užíváním cizího pozemku jako veřejného prostranství ve smyslu § 34 zákona č. 128/2000 Sb. vzniká dle § 451 obč. zák. bezdůvodné obohacení na straně obce, jež jejich prostřednictvím v podstatě plní své zákonné povinnosti týkající se zajištění potřeb svých občanů, aniž by jí svědčil titul, který by jí v soukromoprávní rovině opravňoval k užívání těchto pozemků.*

---

# NS 28 CDO 4208/2016: VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ A BEZDŮVODNÉ OBOHACENÍ

- *Majetkový prospěch obce, na jejímž území se dotčené veřejné prostranství nachází, lze spatřovat v tom, že prostřednictvím onoho veřejného statku dochází k uspokojování potřeb občanů obce, k jejichž saturaci by jinak bylo nutné opatřit jiné odpovídající nemovitosti (kupříkladu formou nájmu či koupě), což by si žádalo vynaložení prostředků z obecního rozpočtu.*
  - *Její pasivní věcná legitimace přitom vyplývá z faktu, že dotčené veřejné prostranství užívají primárně občané obce, přičemž užívání předmětných nemovitostí osobami odlišnými (turisty nebo rodinnými příslušníky a přáteli občanů) je spíše příležitostné a pro obec, v níž se veřejné prostranství nachází, obvykle i prospěšné*
  - *Povinnost majitele pozemku nést toto citelné omezení, jež bezmála vyprazdňuje obsah jeho vlastnického práva (a není tak srovnatelné s důsledky vyplývajícími pro pozemkové vlastníky z obecného užívání lesa či vod), bez náhrady však z § 34 zákona č. 128/2000 Sb. neplyne. Podobný výklad by ostatně byl jen obtížně udržitelným z hlediska ústavněprávního, neb se jedná o veřejným zájmem opodstatněný zásah do vlastnického práva ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, jenž je možný toliko za náhradu. Skrze institut bezdůvodného obohacení je tak současně dán průchod nároku na náhradu za nucené omezení vlastnického práva*
  - *(...), že povinnost kompenzovat vzniklé omezení se připíná primárně k tomu subjektu, jemuž dotčené omezení přináší určitý prospěch. Přes nesouhlas žalovaného setrvává Nejvyšší soud na výše osvětleném závěru, že tímto beneficentem je v daném případě obec, a nikoli stát.*
-

---

# I.ÚS 2129/19: K POJMU VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ A BEZDŮVODNÉMU OBOHACENÍ

- *Veřejná prostranství (zejména rekreačního typu) zpravidla musí vykazovat užitnou hodnotu a potřebnost pro obecní život, které významem podstatně přesahují hranice bezprostředního okolí. Skutečnost, že pozemek je volně přístupnou sídlištní zelení, na jejímž zachování mají rezidenti z okolí (poměrně logicky) zvýšený zájem, sama o sobě nepostačuje k tomu, aby byl pozemek zaříděn do zvláštní zákonné kategorie veřejných prostranství.*
  - *Spory o náhrady za bezsmluvní užívání veřejných prostranství typově patří mezi spory, u nichž velmi záleží na vyhodnocení jedinečných skutkových okolností každého případu s celou řadou možných nuancí, které snižují vzájemnou porovnatelnost jednotlivých kauz (které se na první pohled mohou zdánlivě jevit jako obdobné). A navíc vzhledem k tomu, že jde o řízení sporná, pro která platí projednací zásada (§ 120 o. s. ř.) a je v nich proto klíčová i procesní aktivita každého účastníka, nelze ani vyloučit, že v některých sporech, ve kterých by žalobci s ohledem na předchozí judikaturu mohli očekávat úspěch, budou v návaznosti na intenzivnější či propracovanější obranu žalovaného neúspěšní.*
  - *(...) z ústavního pohledu ochrany vlastnického práva není nijak výjimečný stav, kdy pozemek, jehož praktické využití pro potřeby vlastníka je minimální (zejm. v důsledku umístění a regulací jeho využití, vč. vyloučené zastavitelnosti), který však má přínos pro sousedství (estetický, funkční, ekologický či jiný), není veřejným prostranstvím ve smyslu dle příslušné právní úpravy. Naopak případné snahy vlastníka takového pozemku o prezentaci daného stavu jako nedovoleného omezení vlastnického práva bez náhrady z titulu (nedeklarovaného) veřejného prostranství je třeba podrobit i přezkumu z hledisek ekvivalentu tzv. vnuceného bezdůvodného obohacení.*
-

---

# REGULACE OBECNÉHO UŽÍVÁNÍ VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ

- Obecně závazné vyhlášky
    - zabezpečení místních záležitostí veřejného pořádku; zejména může stanovit, které činnosti, jež by mohly narušit veřejný pořádek v obci nebo být v rozporu s dobrými mravy, ochranou bezpečnosti, zdraví a majetku, lze vykonávat pouze na místech a v čase obecně závaznou vyhláškou určených, nebo stanovit, že na některých veřejných prostranstvích v obci jsou takové činnosti zakázány
    - zajištění udržování čistoty ulic a jiných veřejných prostranství
  - Odpovědnost za přestupky proti veřejnému pořádku
    - znečišťování, poškozování, neoprávněné zábory
-



---

# ZVLÁŠTNÍ UŽÍVÁNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- Zpoplatnění na základě obecně závazné vyhlášky
  - Vymezení míst (pozemků)
  - Místní poplatek
- Provádění výkopových prací, umístění dočasných staveb a zařízení sloužících pro poskytování prodeje a služeb, umístění stavebních nebo reklamních zařízení, zařízení cirkusů, lunaparků a jiných obdobných atrakcí, umístění skládek, vyhrazení trvalého parkovacího místa a užívání pro kulturní, sportovní a reklamní akce nebo potřeby tvorby filmových a televizních děl
- Smluvní ujednání s vlastníkem pozemku

---

# OBECNÉ UŽÍVÁNÍ POZEMNÍCH KOMUNIKACÍ

- *V mezích zvláštních předpisů upravujících provoz na pozemních komunikacích a za podmínek stanovených tímto zákonem smí každý užívat pozemní komunikace bezplatně obvyklým způsobem a k účelům, ke kterým jsou určeny, pokud pro zvláštní případy nestanoví tento zákon nebo zvláštní předpis jinak. Uživatel se musí přizpůsobit stavebnímu stavu a dopravně technickému stavu dotčené pozemní komunikace. (§ 19 zákona č. 13/1997 Sb.)*
- Dotčené subjekty
  - Povinní = vlastník pozemku, vlastník pozemní komunikace
  - Oprávnění = každý
  - Silniční správní úřad, Policie ČR
- Regulace obecného užívání
  - Zakázané činnosti
  - Výjimky z obecného užívání stanovené zákonem o pozemních komunikacích nebo zvláštními právními předpisy (lesní zákon, ZOPK)
  - *Provoz na dálnicích, silnicích, místních komunikacích a veřejně přístupných účelových komunikacích může být částečně nebo úplně uzavřen, popřípadě může být nařízena objížďka. Nikdo nemá nárok na náhradu případných ztrát, jež mu vzniknou v důsledku uzavírky nebo objížďky.*
- Blíže viz přednáška č. 5

---

# OBECNÉ UŽÍVÁNÍ LESŮ

- *Každý má právo vstupovat do lesa na vlastní nebezpečí, sbírat tam pro vlastní potřebu lesní plody a suchou na zemi ležící klest. Při tom je povinen les nepoškozovat, nenarušovat lesní prostředí a dbát pokynů vlastníka, popřípadě nájemce lesa a jeho zaměstnanců. (§ 19 zákona č. 289/1995 Sb.)*
- Omezení
  - Zákaz některých činností v lesích ze zákona (§ 20)
    - *Vlastník lesa může povolit výjimku ze zákazů. Pokud by touto výjimkou byla porušena práva jiných vlastníků lesů, rozhodne na návrh vlastníka lesa orgán státní správy lesů.*
  - Opatření obecné povahy vydané z důvodu ochrany lesa nebo v zájmu zdraví nebo bezpečnosti fyzických osob orgánem státní správy lesů o dočasném omezení nebo vyloučení vstupu do lesa na dobu nejdéle 3 měsíců (§ 19 odst. 4)
- Blíže viz přednáška č. 2

---

# NSS 9 AS 49/2011 – 59: ZÁKAZ OPLOCOVAT LES A JEHO INTERPRETACE

- *Nejvyšší správní soud nepřisvědčil námitce, že částečné oplocení lesa není v daném případě v rozporu s § 32 odst. 7 lesního zákona. Dle tohoto ustanovení je zakázáno oplocovat les z důvodů vlastnických nebo za účelem omezení obecného užívání lesa (§ 19 odst. 1); to se netýká (...). Stěžovatelka jako důvod, který ji vedl ke stavbě plotu, uvádí nutnost ochrany svého lesa před jeho poškozováním, které se děje tím, že do lesa je z přilehlé zástavby navážen rostlinný i stavební odpad, dochází zde ke krádežím stromků, ničení půdního pokryvu jízdou na kole, stavbě dětských bunkrů a pastí na zvířata. Nejvyšší správní soud se zcela ztotožnil se závěry městského soudu, že oplocení lesa není v daném případě možné realizovat, jelikož omezuje obecné užívání lesa a za tímto účelem není možno oplocení lesa budovat*
  - *(...) ust. § 32 odst. 7 lesního zákona obsahuje pojem „omezení obecného užívání lesa“, nikoli pojem „zamezení užívání lesa“, kam směřuje stěžovatelčina argumentace. Postačuje proto, že oplocení lesa ze tří stran ztíží a tím omezí možnost vstupovat do lesa, nemusí tedy dojít k úplnému vyloučení možnosti vstupu.*
  - *Omezení možnosti oplocovat lesní pozemek sleduje navíc legitimní cíle, jelikož taková regulace umožňuje obecné užívání lesa a v jeho rámci využití funkcí lesa širokou veřejností (lze zde vyzdvihnout rekreační či relaxační funkci), dále pak umožňuje např. volnou migraci zvěře v lese a vede k zachování lesa ve stavu co nejvíce se blížícím jeho původnímu stavu, tj. bez umělých překážek v podobě plotů. Omezení možnosti oplotit les proto nelze hodnotit jako samoučelné a z hlediska ústavních předpisů neakceptovatelné.*
-

---

# PŘÍSTUP DO KRAJINY NAKLÁDÁNÍ S VODAMI A PRŮCHOD PODÉL VODNÍCH TOKŮ

- *Každý má právo na volný průchod přes pozemky ve vlastnictví či nájmu státu, obce nebo jiné právnické osoby, pokud tím nezpůsobí škodu na majetku či zdraví jiné osoby a nezasahuje-li do práv na ochranu osobnosti či sousedských práv. (§ 63 zákona č. 114/1992 Sb.)*
  - *Je přitom povinen respektovat jiné oprávněné zájmy vlastníka či nájemce pozemku a obecně závazné právní předpisy.*
  - *Práva se nevztahují na zastavěné či stavební pozemky, dvory, zahrady, sady, vinice, chmelnice a pozemky určené k faremním chovům zvířat.*
  - *Orná půda, louky a pastviny jsou z oprávnění vyloučeny v době, kdy může dojít k poškození porostů či půdy nebo při pastvě dobytka.*
  - *Zvláštní předpisy nebo tento zákon mohou oprávnění omezit nebo upravit odchylně.*
- *Vlastníci pozemků, na nichž se nacházejí koryta vodních toků, jsou povinni (§ 50 zákona č. 254/2001 Sb.)*
  - *strpět obecné nakládání s vodami ve vodním toku*
  - *strpět po nich průchod osob podél vodních toků; to neplatí na pozemcích v zastavěném území a na oplocených pozemcích.*
- Blíže viz přednáška č. 3

---

# JINÉ VSTUPY A UŽÍVÁNÍ POZEMKŮ Z DŮVODU ZAJIŠTĚNÍ OBECNÝCH/VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ

- Dotčené subjekty
  - Oprávněné
  - Povinné
- Obsah a rozsah užívacích oprávnění vyplývající z veřejnoprávních předpisů
  - Spory řeší příslušné správní orgány a soudy
- Náhrady za
  - Omezení vlastnického práva
    - Dle zákona, jinak dle intenzity omezení ad hoc (viz čl. 11 odst. 3 a 4 Listiny)
  - „Majetkové“ škody
    - Dle občanského zákoníku, není-li stanoveno jinak (např. lhůty)
  - Spory řeší civilní soudy

---

# JINÉ VSTUPY A UŽÍVÁNÍ POZEMKŮ Z DŮVODU ZAJIŠTĚNÍ ...

- Provoz a údržba inženýrských sítí
  - Oprávnění provozovatelů produktovodů
    - vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti se zřizováním, obnovou a provozováním přenosové soustavy
    - odstraňovat porosty v případech, kdy tak po předchozím upozornění a stanovení rozsahu neučinil sám vlastník či uživatel
  - Oprávnění vlastníka/provozovatele vodovodu/kanalizace (složená věc, vodní dílo)
    - vstupovat a vjíždět na příjezdné, průjezdné a vodovodem nebo kanalizací přímo dotčené cizí pozemky
  - Povinnost předem oznámit a co nejvíce šetřit práv dotčených vlastníků, restituční povinnost
- Nárok vlastníka nebo uživatele pozemku na přiměřenou jednorázovou náhrady za omezení v obvyklém užívání pozemku

---

# JINÉ VSTUPY A UŽÍVÁNÍ POZEMKŮ Z DŮVODU ZAJIŠTĚNÍ ...

- Výkon práva myslivosti a rybářství
- Právo myslivosti = *souhrn práv a povinností zvěř chránit, (...), jakož i užívat k tomu v nezbytné míře honebních pozemků*
  - Honební pozemky – negativní vymezení (současně zastavěné území obce, zastavěné pozemky, sady, zahrady, obvody dráhy, dálnice, silnice, hřbitovy, pozemky prohlášené za nehonební)
  - Náhrada za přičlenění nebo výnos z honitby
- Výkon rybářského práva = *činnost v rybářském revíru povolena právnické nebo fyzické osobě příslušným orgánem státní správy rybářství, spočívající (...), jakož i v užívání pobřežních pozemků v nezbytném rozsahu*
  - Pobřežní pozemky = břeh koryta vodního toku nebo uzavřené vody nebo sousedící s nimi



---

# JINÉ VSTUPY A UŽÍVÁNÍ POZEMKŮ Z DŮVODU ZAJIŠTĚNÍ ...

- Správa vodní toků (§ 49 zákona č. 254/2001 Sb.)
  - Oprávnění správců vodních toků
    - Vstupovat a vjíždět na cizí pozemky, odstraňovat nebo vysazovat stromy podél vodních toků
    - Užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku ve stanovené šířce od břehové čáry (do 10, 8, 6 m)
- Údržba vodních děl (§ 60 zákona č. 254/2001 Sb.)
  - *Vlastníci pozemků sousedících s vodním dílem jsou povinni po předchozím projednání s nimi umožnit za účelem provozu a provádění údržby vodních děl v nezbytném rozsahu vstup a vjezd na své pozemky těm, kteří zajišťují provoz nebo provádějí údržbu těchto vodních děl.*
- Blíže viz přednáška č. 3

---

# NÁLEZ IV. ÚS 652/06: NÁHRADA ZA NUCENÉ OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

- Zákonodárce může stanovit omezení výkonu vlastnických práv a v citovaném ustanovení vodního zákona tak učinil, neboť uložil vlastníkům pozemků sousedících s vodním dílem povinnost umožnit vstup na své pozemky jiným osobám za stanoveným účelem. Zároveň však zakotvil, že se tak může stát jen po předchozím projednání s nimi. Tato podmínka implikuje jednání obou stran, zjevně však nemůže pro všechny případy předpokládat dosažení dohody nejen o způsobu, času, rozsahu a dalších okolnostech průchodu. Lze tedy mít za to, že v případě nedohody musí eventuální spory na základě žaloby řešit soud (pokud nepůjde o kompetenci Ministerstva zemědělství nebo vodoprávního úřadu ve smyslu ustanovení § 53 vodního zákona). Z citovaného ustanovení tak v žádném případě nevyplývá, že by vstup na cizí pozemky, a tedy do jisté míry i jejich užití, měl být strpěn bez náhrady, jak je např. výslovně uvedeno v § 50 písm. e) či § 51 písm. b) vodního zákona.*

---

# JINÉ VSTUPY A UŽÍVÁNÍ POZEMKŮ Z DŮVODU ZAJIŠTĚNÍ ...

- Péče o přírodní prostředí (§ 68 zákona č. 114/1992 Sb.)
    - *Orgány ochrany přírody jsou oprávněny provádět samy či prostřednictvím jiného zásahy ke zlepšení přírodního a krajinného prostředí (...), neučiní-li tak k výzvě orgánu ochrany přírody vlastník či nájemce pozemku sám*
    - *Vlastníci a nájemci dotčených pozemků jsou povinni strpět provádění zásahů (...) a umožnit osobám, které je zajišťují, vstup na pozemky.*
      - Povinnost předem vyrozumět vlastníky či nájemce o rozsahu a době zásahu
  - Blíže viz přednáška č. 3
-

---

# NÁLEZ PL. ÚS 8/08: ÚSTAVNĚ KONFORMNÍ VÝKLAD § 68 A 69 ZÁKONA Č. 114/1992 SB.

- *K provádění opatření ve smyslu § 68 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny je totiž možné uzavřít dohodu mezi vlastníky (nájemci) pozemků a orgánem ochrany přírody, na základě které se vlastníci (nájemci) pozemků zavážou zdržet se určité činnosti nebo provedou určité práce. Dle § 69 citovaného zákona potom náleží vlastníkovi (nájemci) "finanční příspěvek" (text "lze poskytnout" je třeba vykládat ústavně konformně v souladu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, tedy jako nutnost poskytnout finanční příspěvek). Tento "finanční příspěvek" je - v souladu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod - nezbytné posuzovat jako (mj.) náhradu za omezení vlastnického práva; z čehož plyne, že musí být minimálně nahrazena plná výše omezení vlastnického práva, tj. veškerá majetková újma.*
- *Ustanovení § 69 zákona o ochraně přírody a krajiny - tedy nutnost zaplatit "finanční příspěvek" neboli náhradu za omezení vlastnického práva - je ale třeba vztáhnout i na případ, kdy sice není uzavřena písemná dohoda (předvídaná § 68 odst. 2), avšak současně vlastník (nájemce) pozemků provede opatření ve smyslu § 68 odst. 1 citovaného zákona. Rovněž v tomto případě totiž dojde k omezení jeho vlastnického práva; učiní příslušné opatření (ať už aktivně či pasivně, tj. zdržením se určité činnosti), přičemž rozdíl oproti předchozímu odstavci je pouze ve formě - zda existuje k provedení příslušného opatření písemná smlouva či nikoli. Dokonce lze argumentovat a minore ad maius; je-li dán nárok na náhradu v případě uzavření písemné dohody a následné realizaci příslušného opatření, tím spíše musí být dán nárok na náhradu v případě provedení příslušného opatření při neuzavření písemné dohody (např. vlastník pozemku vyjde vstříc orgánu ochrany přírody, splní jeho požadavek, aniž by trval na jeho formalizaci v podobě písemné smluvní kontrakce).*
- *Konečně zbývá eventualita omezení vlastnického práva v situaci, kdy vlastník - z určitého důvodu (např. není ze subjektivních či objektivních spokojen s obsahem navrhované dohody dle § 68 odst. 2) - nepřistoupí na písemnou dohodu, ani nerealizuje příslušné opatření bez písemné dohody; jde tedy o možný případ realizace kompetence orgánu ochrany přírody dle § 68 odst. 4 zákona o ochraně přírody a krajiny provést opatření sám nebo prostřednictvím jiného (pokud je vlastník (nájemce) nečinný). I v tomto případě však zákonná úprava vyhovuje imperativu dle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.*

---

# JINÉ VSTUPY A UŽÍVÁNÍ POZEMKŮ Z DŮVODU ZAJIŠTĚNÍ ...

- Správa pozemních komunikací (§ 34 z. č. 13/1997 Sb.)
  - Oprávnění vlastníka, popřípadě správce dálnice, silnice a místní komunikace vstupovat na sousední pozemky nebo cizí pozemky v silničním ochranném pásmu na nezbytnou dobu a v nezbytné míře
    - za účelem oprav, údržby, umístění zásněžek, odstraňování následků nehod a jiných překážek omezujících silniční provoz.
  - Oprávnění vlastníka, popřípadě správce dálnice, silnice a místní komunikace ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu na zachování sjízdnosti a schůdnosti této pozemní komunikace na nezbytnou dobu, v nezbytné míře a za náhradu použít sousední nemovitost nebo nemovitost v silničních ochranném pásmu
- Blíže viz přednáška č. 5

---

# JINÉ VSTUPY A UŽÍVÁNÍ POZEMKŮ Z DŮVODU ZAJIŠTĚNÍ ...

- Provádění geologických prací (§ 14 zákona č. 62/1988 Sb.)
  - (...) jsou organizace povinny před vstupem na cizí pozemek uzavřít s vlastníkem pozemku nebo, není-li možné zjistit vlastníka, s nájemcem pozemku písemnou dohodu o provádění geologických prací, zřizování pracovišť, přístupových cest, přívodu vody a energie, jakož i provádění nezbytných úprav půdy a odstraňování porostů, popřípadě zřizování staveb; (...)
  - Nedojde-li k dohodě podle odstavce 1, rozhodne příslušný krajský úřad o omezení vlastnických práv vlastníka nebo nájemce nemovitosti uložením povinnosti strpět provedení geologických prací.
- Provádění měření a průzkumných prací (§ 2f zákona č. 416/2009 Sb.)
  - Oprávnění vlastníka, správce nebo provozovatele veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury v rámci přípravy stavby
    - Právo vstupovat a vjíždět na cizí nemovité věci
    - Povinnost co nejvíce šetřit práv vlastníků dotčených nemovitých věcí a nejméně 14 dní předem písemně oznámit, restituční povinnost
  - Právo vlastníka nebo uživatele na přiměřenou jednorázovou náhradu ve výši dvojnásobku částky stanovené podle zákona o oceňování majetku za omezení v obvyklém užívání
- Blíže viz přednáška č. 4

---

# PL. ÚS 39/18: NÁVRH NA ZRUŠENÍ ČÁSTI USTANOVENÍ § 1 ODST. 1, USTANOVENÍ § 2F A USTANOVENÍ § 4A VČETNĚ POZNÁMKY POD ČAROU Č. 15 LINIOVÉHO ZÁKONA

- [https://www.usoud.cz/projednavane-plenarni-veci?tx\\_odroom%5Bdetail%5D=2791&cHash=d0bc2eedd3d0aa2cf72f1be2ed56c8ba](https://www.usoud.cz/projednavane-plenarni-veci?tx_odroom%5Bdetail%5D=2791&cHash=d0bc2eedd3d0aa2cf72f1be2ed56c8ba)
  - Omezení vlastnického práva z důvodu velmi předběžných úvah o budoucí stavbě
  - Možné, aby měření a průzkumové práce byly prováděny i v bytech a prostorách pro podnikání
  - Zneužitelné: není například stanoven časový limit pro měření, ani dáno jakékoliv omezení rozsahu průzkumných prací z hlediska jejich účelnosti a smysluplnosti.
-

---

# JINÉ VSTUPY A UŽÍVÁNÍ POZEMKŮ Z DŮVODU ZAJIŠTĚNÍ ...

- Provádění stavebních prací (§ 141 stavebního zákona)
  - *Pro vytvoření podmínek k provedení stavby nebo její změny, nutných zabezpečovacích prací, nezbytných úprav, udržovacích prací a k odstranění stavby nebo zařízení může stavební úřad uložit těm, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům či stavbám na nich, aby umožnili provedení prací ze svých pozemků nebo staveb, pokud mezi zúčastněnými osobami nedošlo k dohodě.*
    - *Účastníkem řízení je ten, v jehož prospěch má být povinnost uložena, a ten, z jehož pozemku nebo stavby mají být práce prováděny.*
  - Povinnost co nejméně rušit užívání sousedních pozemků nebo staveb a předcházet škodám
  - Restituční povinnost, jinak náhrada škody, nedojde-li k jiné dohodě
- Blíže viz přednáška č. 6



---

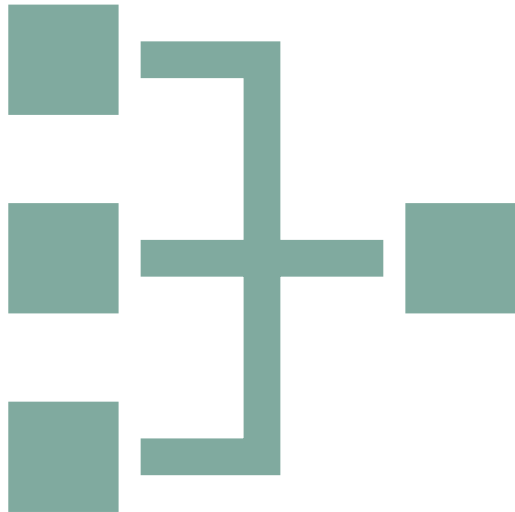
# ÚVOD DO ZVLÁŠTNÍ ČÁSTI POZEMKOVÉHO PRÁVA

---



---

# SYSTÉM POZEMKOVÉHO PRÁVA



- Obecná část
- Zvláštní část – členění dle chráněného nebo regulovaného zájmu
  - Pozemky zemědělského půdního fondu
  - Pozemky určené plnění funkcí lesa
  - Pozemky spojené s vodami
  - Pozemky ve volné přírodě a krajině
  - Pozemky sloužící dopravě
  - Pozemky sloužící vyhledávání a dobývání ložisek nerostů
  - Pozemky sloužící výstavbě

---

# ZVLÁŠTNÍ POZEMKOVĚ-PRÁVNÍ REŽIMY

- Z pohledu dotčených/chráněných zájmů
  - Jaké druhy a způsoby využití pozemků jsou dotčeny?
  - Obecná ochrana/zvláštní ochrana
- Z pohledu specifik výkonu vlastnických práv
  - Omezení ve výkonu užívacích práv = zákazy/omezení činností, povinnost strpět výkon práv třetích osob
  - Omezení ve výkonu dispozičních práv = zákazy/omezení dispozic, předkupní právo
- Z pohledu specifik výkonu užívacích práv třetích osob
  - Druhově určitý – neurčitý okruh „uživatelů“
- Z pohledu metody právní regulace a vzájemného postavení jednotlivých subjektů
  - Stát a jeho postavení
    - Vlastník (i budoucí)
    - Vykonavatel veřejné moci
    - Povinný k náhradě za omezení výkonu vlastnického/užívacího práva

---

# ZVLÁŠTNÍ POZEMKOVĚ-PRÁVNÍ REŽIMY

- Vliv zvláštních pozemkově-právních režimů na
  - Oceňování pozemků
  - Evidenci v katastru nemovitostí
  - Územní plánování a rozhodování o změnách v území

---

# POUŽITÉ A DOPORUČENÉ ZDROJE

- Právní předpisy a judikatura
  - Pekárek M. a kolektiv. Pozemkové právo. Masarykova univerzita, 2015.
  - Adamová H. a kolektiv. Pozemkové vlastnictví. Wolters Kluwer, 2020.
-

DĚKUJI ZA POZORNOST...

