

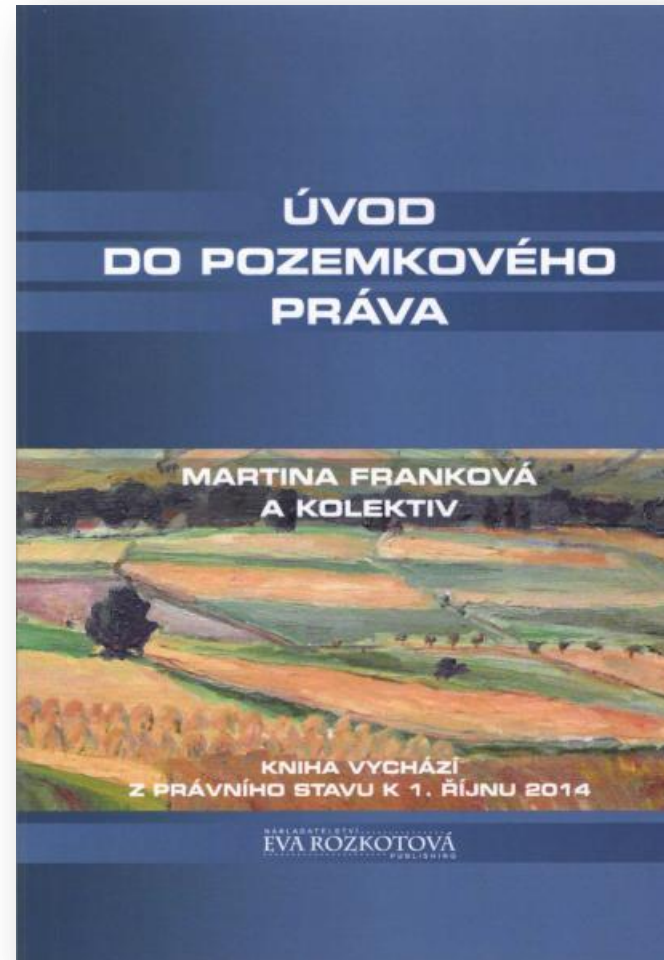
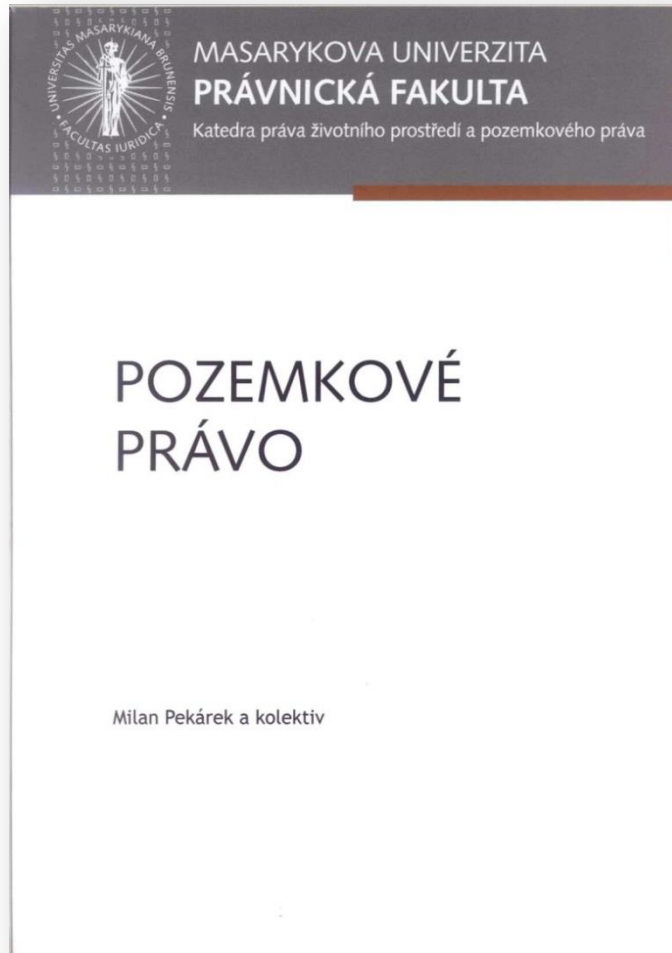


Jakub Hanák

Předmět a systém pozemkového práva



Doporučená literatura



Zvláštnosti pozemků

- podmínka jakékoliv lidské činnosti
- omezené množství
- polyfunkčnost (viz také snímky č. 18 a 19)
- nezničitelnost
 - lze měnit vlastnosti pozemků
- složkou životního prostředí

Střety zájmů při využívání půdy

- omezená rozloha \Leftrightarrow rostoucí potřeby
- zachování životního prostředí \Leftrightarrow zájem na hospodářském využití
- zájem společnosti \Leftrightarrow zájem vlastníka
 - tj. ochrana pozemku před vlastníkem
- zájem vlastníka A \Leftrightarrow zájem vlastníka B
 - pozemky jsou součástí většího celku

Pozemkověprávní vztahy

- **objekt** – chování, jehož nepřímým předmětem jsou pozemky
- **obsah** – práva a povinnosti
- **subjekty** – fyzické a právnické osoby (i stát)
- **metoda právní regulace** – kombinovaná
 - veřejná moc zasahuje i do právních vztahů soukromoprávní povahy

Pozemkové právo

- pedagogická disciplína
 - interdisciplinární
 - ucelený a systematický pohled na problematiku pozemkových vztahů

- část systému práva
 - právní odvětví !?

Principy pozemkového práva

- přístupnosti pozemku každému
- racionálního využívání pozemků
 - součástí je princip plánovitosti
- integrace prostředků k ochraně půdy
- stálosti pozemkověprávních vztahů
- restaurace a restituce pozemkového vlastnictví

System pozemkového práva

OBEČNÁ ČÁST

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

ZVLÁŠTNÍ REŽIMY POZEMKŮ

- Zemědělského půdního fondu (ZPF)
- Určených plnění funkcí lesa
- Spojených s vodami
- V přírodě a krajině
- Sloužících k dopravě
- Sloužících k vyhledávání a dobývání ložisek nerostů
- Stavebních a veřejných prostranství

Prameny pozemkového práva

- není kodifikováno \Rightarrow rozptýlené v různých předpisech
 - předpisy zaměřené na pozemkové vztahy
 - předpisy obsahující normy týkající se pozemků
- konkrétně např.:
 - občanský zákoník (NOZ)
 - katastrální zákon (KatZ)
 - stavební zákon (StZ)
 - zákon o vyvlastnění
 - zákon o Státním pozemkovém úřadu
 - zákon o oceňování majetku (ZOM)
 - lesní zákon (LZ) aj.

Objekt pozemkového práva

- 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 [§ 2 KatZ]*
 - *mohou být i jiné hranice (např. nájmu)*
 - *je vždy identifikovatelný a nezastupitelný*
 - *součástí pozemku (viz snímky č. 12 a 15)*

Parcela vs. pozemek


- parcelou je „*pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem*“
- pozemek může být
 - totožný s parcelou
 - tvořen více parcelami
 - být částí parcely (srov. např. R 42/2000)



Další pojmy

- pozemky ve zjednodušené evidenci
 - jejich hranice v terénu neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků
 - do doby jejich zobrazení v katastrální mapě, 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

Součásti pozemku (1)

- *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. [§ 506 NOZ]*
- znovuoobnovení superficiální zásady
 - ani u staveb neplatí bezvýjimečně (viz blíže přednáška č. 3)
 -  Baudyš, P. Nemovitá věc podle nového občanského zákoníku. *Rekodifikace&praxe*. 12/2014.

Součásti pozemku (2)

- povrchové a podzemní vody [§ 3 VZ]
 - nejsou součástí pozemku; nejsou předmětem vlastnictví (do odebrání)
- ložiska nerostů
 - výhradní jsou ve vlastnictví státu
 - *Nerostné bohatství tvoří ložiska vyhrazených nerostů ("výhradní ložiska"). Nerostné bohatství na území ČR je ve vlastnictví ČR ⇒ samostatná nemovitá věc*
 - ostatních jsou součástí pozemku [§ 7 HZ]

Součásti pozemku (3)

- rostlinstvo [§ 507 NOZ]
 - *Pro účely zákona o půdě je vlastníkem pozemků vlastníkem porostů na něm vzešlých...U pozemků daných smluvně do užívání je vlastníkem jiných než trvalých porostů uživatel, pokud se s vlastníkem nedohodne jinak. [§ 2 zákona č. 229/1991 Sb.]*
- 💡 NS 25 Cdo 73/2004: Pěstební materiál (sazenice stromků) vysazený v provozované lesní školce není trvalým porostem a tudíž součástí pozemku.

Součásti pozemku (4)

■ jeskyně

- *Jeskyně jsou podzemní prostory vzniklé působením přírodních sil, včetně jejich výplní a přírodních jevů v nich. [§ 10 ZOPK]*
- *Jeskyně nejsou součástí pozemku a nejsou předmětem vlastnictví. [§ 61 ZOPK, od 2004]*



Kindl, M. Právo nemovitostí. Praha: 2015, s. 134-136.



Účelová kategorizace pozemků a její změny




Polyfunkčnost pozemků



Polyfunkčnost pozemků



Důvody členění pozemků

- dříve fiskální (daňové) účely
 - o využití pozemku rozhodoval v zásadě vlastník
 - cca do poloviny 20. století
- nyní usměrňování společenského zájmu
 - závaznost účelového určení pozemku
 -  nelze svévolně měnit ⇒ přešupek/jiný správní delikt
 - údaj o druhu pozemku není závazný údaj pro právní úkony týkající se nemovitostí
 - nutnost zůstala i po roce 1989

Druhy pozemků (§ 3 odst. 2 KatZ)

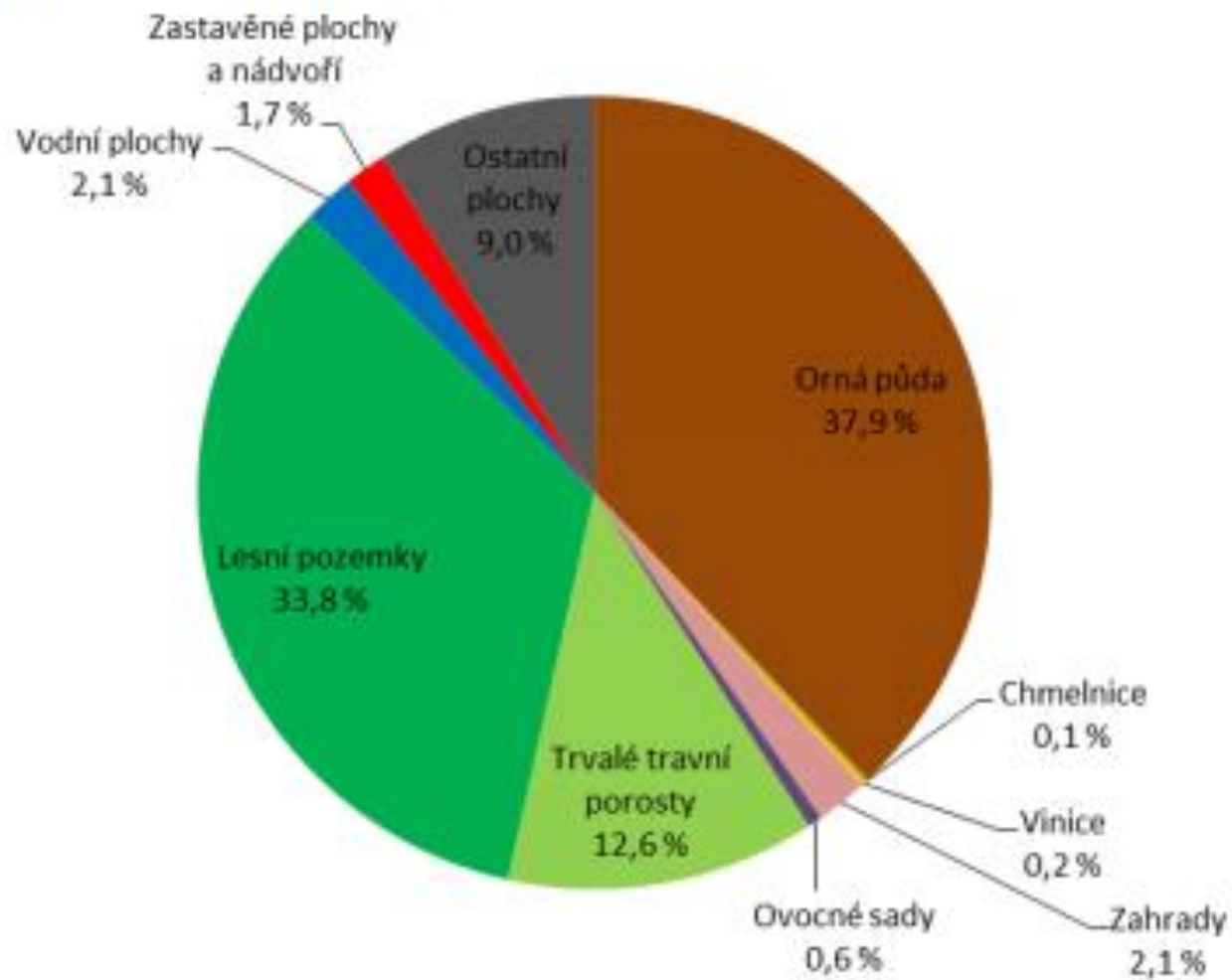
ZEMĚDĚLSKÉ

- orná půda
- trvalý travní porost
- zahrada
- ovocné sady
- chmelnice
- vinice

NEZEMĚDĚLSKÉ

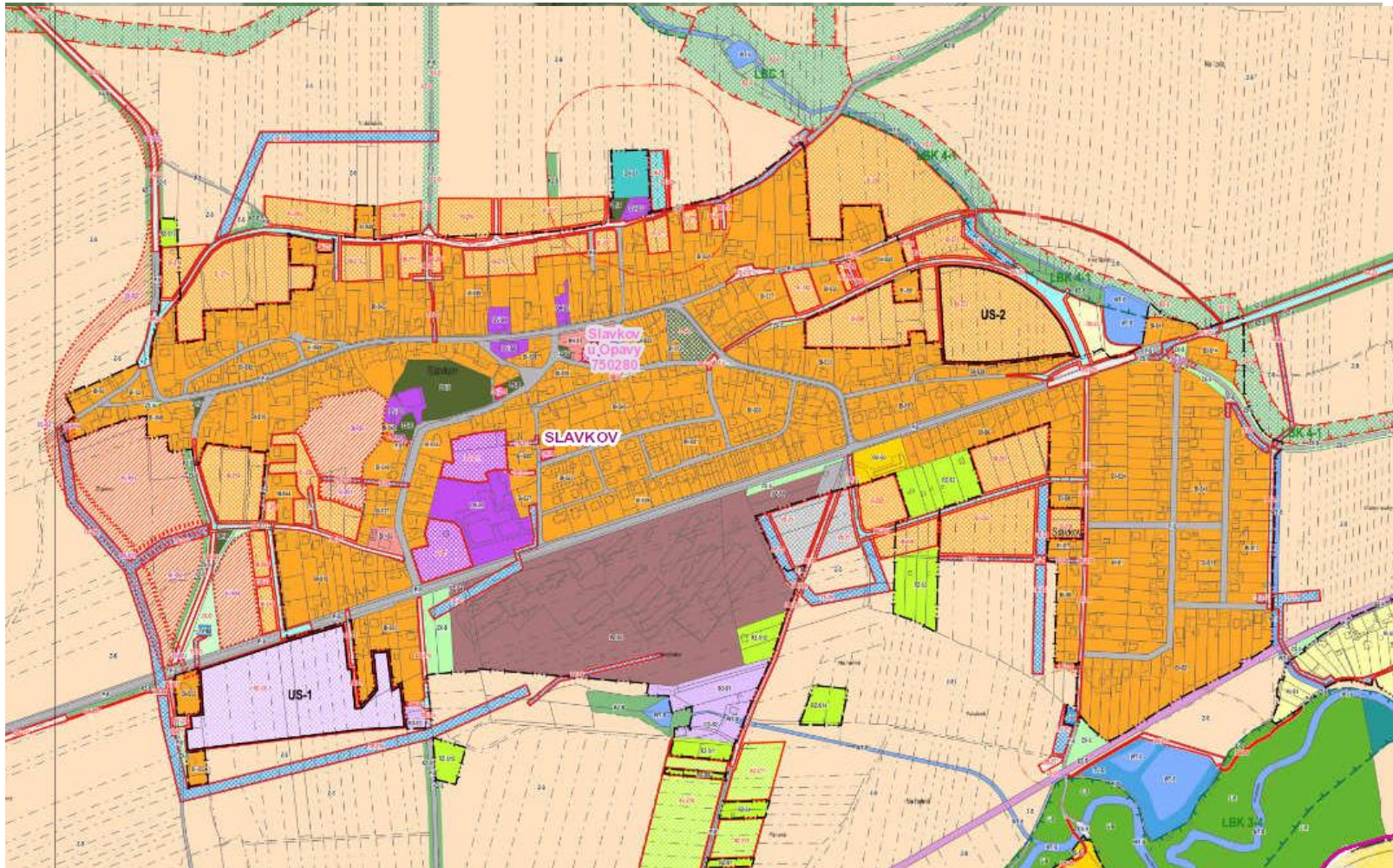
- lesní
- vodní plochy
- zastavěné plochy a nádvoří
- ostatní plochy

Využití území v ČR [%], 2013



Zdroj: Zpráva o stavu životního prostředí 2013, s. 100

Předpoklady změny druhu



Předpoklady změny druhu

- v územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu mj.
 - s vydanou územně plánovací dokumentací,
 - s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území
- **koncepční a realizační nástroje územního plánování**

Mechanismus změny: východiska

- *„Umísťovat stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit vliv jejich užívání na území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území lze jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, nestanoví-li zákon jinak.“*
[§ 76 StZ]
- může být vyžadován (i) jiný správní akt podle jiného předpisů

Rozhodování v území

- relevantní druhy územního rozhodnutí (ÚR)
 - územní rozhodnutí o změně využití území
 - *stanoví nový způsob užívání pozemku a podmínky jeho využití*
 - územní rozhodnutí o umístění stavby
 - územní rozhodnutí o scelování pozemků
- dokládají se mj.
 - závazná stanoviska (viz dále snímek č. 30)
 - právo provést záměr s pozemkem
 - stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem

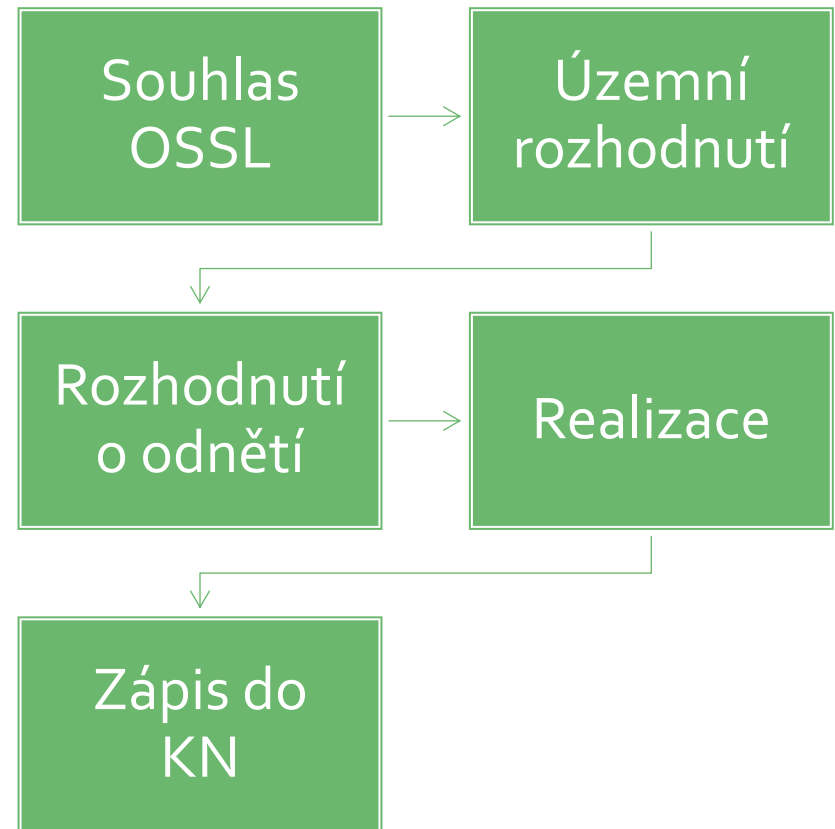
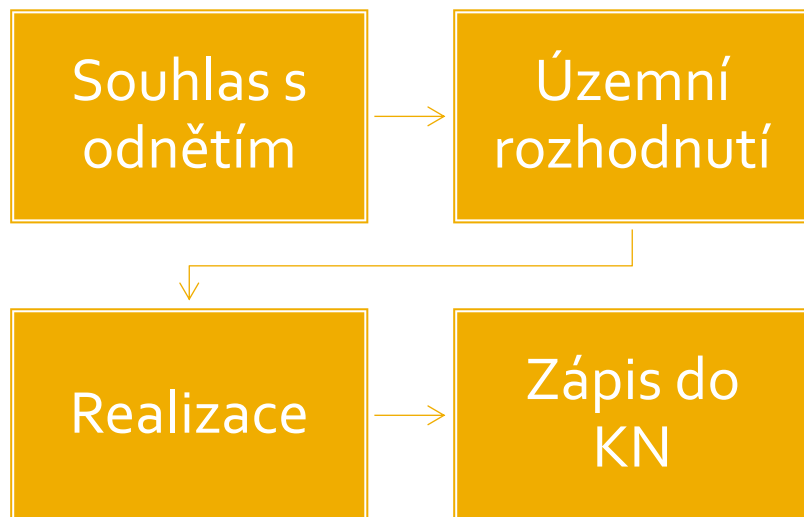
Výjimky z požadavku ÚR

- změny druhu pozemku o výměře do 300 m²
 - do 1 000 m² – postačí územní souhlas
- terénní úpravy do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře do 300 m² na pozemcích, které nemají společnou hranici s veřejnou pozemní komunikací nebo veřejným prostranstvím, pokud nedochází k nakládání s odpady
 - do 1 000 m² – postačí územní souhlas
- odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy do 300 m², které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění ŽP
 - do 1 000 m² – postačí územní souhlas

Zemědělské a lesní pozemky

- souhlas s odnětím pozemku ze ZPF
 - 📄 závazné stanovisko jako podklad pro ÚR
- závazné stanovisko při změnách zemědělských pozemků podléhajících územnímu rozhodnutí [§ 5 odst. 3 ZoZPF]
- odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa
 - 📄 souhlas orgánu ochrany OSSL dle § 14 odst. 2 LZ pro ÚR
 - 📄 samostatné rozhodnutí OSSL dle § 13 a 15 LZ
 - otázka pořadí územního rozhodnutí a rozhodnutí o odnětí
 - § 1 písm. i) vyhlášky č. 77/1996 Sb.
 - rozsudek NSS č.j. 1 As 37/2005-154
 - rozhodnutí určuje i výši poplatky za odnětí

Srovnání zemědělské/lesní pozemky



Další vybrané dotčené zájmy

- ⓘ zásah do významného krajinného prvku (VKP)
 - „K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení VKP nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umístování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků.“ [§ 4 odst. 2 ZOPK]
- ⓘ EIA: Restrukturalizace pozemků v krajině, využívání neobdělávaných pozemků nebo polopřirozených oblastí k intenzivnímu zemědělskému využívání, uvedení zemědělské půdy do klidu na ploše od 10 ha.
 - viz právo životního prostředí


Zvláštní případy (1)

- důvodem změny (realizačním nástrojem) není územní rozhodnutí ani územní souhlas
- **souhlas orgánu ochrany ZPF**
 - odnětí do výměry 300 m² (srov. § 21 o ZoZPF)
 - taktéž změna trvalého travního prostu na ornou půdu (§ 2 ZoZPF)
- nařízení změny druhu pozemku (§ 3c ZoZPF)
 - forma opatření k nápravě při znečištění půdy, resp. zřejmě v budoucnu i jejího ohrožení erozí


Zvláštní případy (2)

- prohlášení za PUPFL (§ 3 odst. 4 LZ)
- veřejnoprávní smlouva
- schválený návrh pozemkových úprav
 - *„Pro změny druhů pozemků, výstavbu polních a lesních cest, ochranu a zúrodňování půdního fondu a další společná zařízení zahrnutá do schváleného návrhu pozemkových úprav se upouští od vydání územního rozhodnutí o umístění stavby a od rozhodnutí o využití území.“*
 - [§ 12 zákona č. 139/2002 Sb.]

Zvláštní případy (3)

- rozhodnutí o stanovení **dobývacího prostoru**
 - § 27 odst. 6 HZ: *Stanovení a změna dobývacího prostoru je i rozhodnutím o změně využití území v rozsahu jeho vymezení na povrchu.*
 - § 80 odst. 2 StZ: *Rozhodnutí o změně využití území vyžadují stanovení dobývacího prostoru.*
 - pravidlo *lex specialis*
 - obvodní báňský úřad rozhoduje v souladu se závazným stanoviskem stavebního úřadu (§ 84 StZ)
 -  Poláčková, M.- Bělohradová, J.. Vybraná řízení v souvislosti s ochranou nerostného bohatství. *Časopis pro právní vědu a praxi*. 2/2010, s. 176-184.

Zápis změny do katastru

- zápis jiných údajů a jejich změn se provádí na základě
 - ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného, jehož přílohou je rozhodnutí nebo souhlas vydaný příslušným orgánem veřejné moci podle jiného právního předpisu, je-li takové rozhodnutí nebo souhlas vyžadován,
 - právního předpisu, který přímo stanoví jiné údaje nebo jejich změny.
 -  http://www.cuzk.cz/Predpisy/Resortni-predpisy-a-opatreni/Pokyny-CUZK-31-42/Pokyny_41.aspx
- povinnost vlastníka **ohlásit** do 30 dnů od jejich vzniku
- až **po realizaci změny** v terénu (§ 30 odst. 4 KatV)

Příklad

