

Pozemkové vlastnictví

II. Omezení vlastnického práva. Oceňování pozemků.

JUDR. JANA TKÁČIKOVÁ, PH.D.

Státní pozemkové vlastnictví

Občanský zákoník – stát jako právnická osoba/veřejnoprávní korporace

- Z. č. 219/2000 Sb., o majetku ČR
 - Z. č. 201/2002 Sb., o [Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových](#)
 - Organizační složky státu
 - Státní příspěvkové organizace
- Z. č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu
- Z. č. 77/1997 Sb., o státním podniku

Restituční mechanismus dle zákona č. 229/1991 Sb.

Překážky vydání → [neuspokojené restituční nároky](#)

- <http://www.ceskatelevize.cz/ivysilani/10101491767-studio-ct24/217411058060809>

Pl. ÚS 35/17: Zrušení tzv. druhé restituční tečky

- Plénum Ústavního soudu zrušilo k návrhu senátorů novelu zákona o půdě, která měla k 1. 7. 2018 zrušit ustanovení, na jejichž základě dochází k uspokojení restitučních nároků převodem jiného pozemku ve vlastnictví státu. Podle této novely by po uvedeném datu bylo možné uspokojovat restituční nároky již výhradně formou peněžité náhrady.
- Ústavní soud navázal na nálezy řešící tzv. první restituční tečku (Pl. ÚS 6/05) a zabýval se jak posouzením ústavnosti samotné lhůty zakládající tzv. druhou restituční tečku, tak i zásahem do legitimního očekávání oprávněných osob. Napadenou právní úpravu proto podrobil testu proporcionality, v němž neprošla již prvním krokem, neboť jí podle Ústavního soudu nebyl sledován legitimní cíl. Ústavní soud tím nevyločil možnost tzv. restituční tečky "jednou provždy", zákonodárce však musí přijmout řešení maximálně šetřící legitimní očekávání oprávněných osob.
 - <https://www.epravo.cz/top/clanky/jiz-podruhe-zrusena-tzv-restitucni-tecka-108021.html>
 - <https://ct24.ceskatelevize.cz/domaci/2521504-na-vcraceni-pudy-cekaji-lide-i-tricet-let-udela-us-za-restitucemi-tecku>
 - <https://www.ceskatelevize.cz/ivysilani/1097181328-udalosti/218411000100627/obsah/629356-ustavni-soud-zrusil-tzv-restitucni-tecku>

II. ÚS 4139/16 – Finanční náhrada

Ustanovení § 16 odst. 1 a § 28a zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o půdě“) mají zajistit, aby oprávněná osoba v případě, že není možné uspokojit její nárok vydáním věci, případně vydáním jiné věci, obdržela přiměřenou finanční náhradu.

Tato finanční náhrada nemusí být nezbytně ekvivalentem aktuální tržní ceny předmětné nemovitosti, má však umožnit, aby jejím poskytnutím došlo k odstranění či zmírnění křivd způsobených komunistickým režimem srovnatelným způsobem, jako by tomu bylo při vydání věci.

Konkrétní způsob, jakým má být za tímto účelem určena výše finanční náhrady, stanovil zákonodárce v § 28a zákona o půdě. Za situace, kdy se rozdíl mezi cenou platnou k 24. červnu 1991 a aktuální tržní cenou postupem času zvětšil natolik, že poskytnutí náhrady ve výši první z nich dnes již pro oprávněnou osobu nemá jiný než symbolický význam, ale nelze dále trvat na doslovném výkladu tohoto ustanovení. Ustanovení § 28a zákona o půdě je třeba vykládat tak, že stanoví základ finanční náhrady, která může být v závislosti na konkrétních okolnostech zvýšena. Poskytnuta totiž musí být v takové výši, aby byla s ohledem na účel restitučních zákonů přiměřená a rozumná.

§ 11a zákona o půdě

(1) Oprávněným osobám uvedeným v § 4, kterým podle tohoto zákona nelze vydat pozemek odňatý způsobem uvedeným v § 6 odst. 1 a 2, převádí pozemkový úřad jiné pozemky na základě veřejných nabídek, není-li dále stanoveno jinak. Osoby, na které právo oprávněné osoby na bezúplatný převod jiného pozemku přešlo děděním, se pro účely tohoto zákona považují za oprávněné osoby.

(2) Veřejné nabídky sestavuje pozemkový úřad jak z pozemků, které se nacházejí v zastavěném území obce nebo zastavitelné ploše..., pokud jejich převodu nebrání zákonná překážka, tak z pozemků, které se nacházejí mimo zastavěné území obce nebo zastavitelné ploše

Pozemky nepřevedené na základě této nabídky budou předmětem převodu podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů.

(5) Osoba, která žádá o převod pozemku, musí požádat pozemkový úřad o převod písemně do jednoho měsíce ode dne vyhlášení prodeje.

(9) Požádá-li o nabídnutý pozemek více oprávněných osob, vyzve je pozemkový úřad, aby nabídly za pozemek nárok vyšší, než je cena pozemku stanovená podle odstavce 13. Podle výše nabídek stanoví pozemkový úřad pořadí, podle kterého bude postupně navrhopvat oprávněným osobám uzavření smlouvy. Lhůta pro přijetí návrhu činí 14 dnů a po jejím marném uplynutí má právo na uzavření smlouvy oprávněná osoba na dalším místě v pořadí.

(15) Pozemek lze do veřejné nabídky zařadit jen jedenkrát.

Náhradní pozemky

28 Cdo 1452/2016

- Osoby, jimž podle zákona o půdě vznikl nárok na převod náhradních pozemků, se mohou žalobou domáhat, aby byla Pozemkovému fondu České republiky (Státnímu pozemkovému úřadu) uložena povinnost uzavřít s nimi smlouvu o převodu konkrétních, jimi vybraných pozemků pokud řečený veřejnoprávní subjekt neplní svou povinnost udržovat nabídku náhradních pozemků mající takové kvalitativní a kvantitativní parametry, aby při uspokojování restitučních nároků nedocházelo ke zbytečným průtahům a k počínání, které by bylo možné označit za liknavé či svévolné.

28 Cdo 1622/2016

- Rozhodnutí soudu, jímž je Pozemkovému fondu ČR ukládána povinnost uzavřít s osobou oprávněnou smlouvu o bezúplatném převodu vlastnického práva ke konkrétním pozemkům, i když tyto nebyly uveřejněny ve veřejné nabídce, nelze ve vztahu k ostatním oprávněným osobám pokládat za diskriminující. Takové rozhodnutí je v souladu s principem ovládající soukromé právo, totiž že každý si má střežit svá práva.



Převod obecního pozemku - metodika

Zveřejnění záměru

NS 33 Cdo 796/2013

- Smyslem zveřejnění záměru obce prodat nemovitý majetek je informovat občany o dispozicích s obecním majetkem, zajistit aby s tím související úkony probíhaly transparentně, aby se o nich občané předem a včas dozvěděli, aby mohli upozornit na hrozící pochybení či nesprávné hospodaření obce, aby všichni potencionální zájemci o koupi tohoto majetku měli rovnou příležitost uplatnit efektivně svůj případný zájem a aby před uplynutím stanovené lhůty orgány obce neučinily taková opatření, pro která by již nemohlo být přihlédnuto ke včasné nabídce jiného zájemce.
- Účel by mohl být splněn i v případě, kdy je zveřejněn záměr obce prodat nemovitosti konkrétnímu zájemci s jasnou a určitou identifikací nemovitostí a s výzvou občanům uplatnit v zákonné lhůtě připomínky k zamýšlenému převodu.

NS 57 Co 193/2013

- Schválený a zveřejněný záměr obce (§ 39 zákona č. 128/2000 Sb.) prodat část obecního pozemku nepředstavuje návrh na uzavření smlouvy či veřejný příslib, proto nezavazuje obec k odprodeji pozemku.

Kupní cena

KS 52 A 32/2016-126

- Obec není povinna při prodeji nemovitého majetku vždy upřednostnit ekonomicky nejvýhodnější nabídku a může v mezích § 38 a § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, rozhodnout, že určitou nemovitou věc prodá i za cenu nižší než obsaženou v nejvyšší nabídce reagující na zveřejněný záměr, pokud má za to, že to je v jejím zájmu, resp. v zájmu občanů obce. Takový postup je ovšem nutno odůvodnit, a to způsobem odpovídajícím okolnostem konkrétního případu, přičemž postačí, budou-li důvody rozhodnutí zastupitelstva obce seznatelné z předkládací (důvodové) zprávy k návrhu příslušného usnesení či z rozpravy předcházející přijetí příslušného usnesení.

NS 28 Cdo 3950/2010

- Smlouva o úplatném převodu obecního majetku za cenu podstatně nižší, než je cena v místě a čase obvyklá, je bez náležitých důvodů pro tuto odchylku neplatná podle § 39 obč. zák., neboť svým obsahem odporuje zákonu (§ 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích /obecní zřízení/, ve znění pozdějších předpisů).

Orgány obce – rozdělení pravomocí

I.ÚS 2574/14

- Jak vyplývá z rozhodovací praxe Ústavního soudu, starosta obce nemůže sám vytvářet vůli obce, to přísluší výhradně zastupitelstvu obce či radě obce. Pokud však již vůle obce v zásadních bodech vytvořena byla, je starosta oprávněn jednat v intencích takto vytvořené vůle [nálezu sp. zn. II. ÚS 87/04 ze dne 6. 4. 2005 (N 75/37 SbNU 63)]. Takovéto jednání zahrnuje též sjednání smluvní pokuty výlučně ve prospěch obce, pokud je tak zajišťováno splnění účelu právního jednání obce (smlouvy) vyjádřeného v rozhodnutí příslušného orgánu obce (zastupitelstva obce či rady obce). Opačný závěr, o neplatnosti takového jednání starosty, by byl přehnaně formalistický a rozporný s ústavně zaručeným právem obce na samosprávu dle čl. 8, čl. 100 odst. 1 a 101 odst. 4 Ústavy České republiky.

NS 25 Cdo 1329/2014: právní jednání obce

Rozhodnutí obecního zastupitelstva nebo obecní rady je třeba v daných souvislostech považovat za zákonem stanovenou podmínku právního úkonu (*condicio legis*). Stěžejní pravomoc rozhodovat ve věcech samosprávy obce je zákonem svěřena zastupitelstvu obce, které musí postupovat zákonem předepsaným způsobem, aby mohlo vytvořit vůli, kterou navenek projeví starosta obce, aby byly splněny podmínky pro řádný projev vůle obce.

Právní úkon starosty vyžadující schválení zastupitelstvem obce (a obdobně obecní radou) provedený bez takového předchozího schválení, je od počátku neplatný podle § 41 odst. 2 zákona o obcích.

Procedura utváření vůle obce, coby veřejnoprávní korporace, až po proceduru spojenou s vyjádřením této vůle formou právního úkonu učiněného starostou obce je upravena zákonem o obcích, přičemž každá smluvní strana má objektivně zachovanou možnost ještě před uzavřením příslušného právního úkonu s obcí zjistit (ověřit si), zda právní úkon, který za obec činí její starosta, skutečně odpovídá (je v souladu) s vůlí obce tak, jak je zachycena (obsažena) v přijatém usnesení jejího zastupitelstva. Pokud takové elementární prověření druhá smluvní strana neučiní, nemůže se později dovolávat své dobré víry v naplnění zákonných podmínek pro platnost takového právního úkonu. S ohledem na zásadu „*ignorantia iuris non excusat*“ (neznalost zákona neomlouvá), je v bytostném právním zájmu třetích osob, aby si ověřily, že při daném právním úkonu byla splněna jedna ze zákonem stanovených podmínek jeho vzniku.

Registr smluv

<https://www.mvcr.cz/clanek/registr-smluv.aspx>

<https://smlouvy.gov.cz/>

Státní pozemkový úřad

POSTAVENÍ

Zákon č. 503/2012 Sb.

- Zrušen zákon č. 95/1999 Sb. a zákon č. 569/1991 Sb.

Organizační složka státu, správní úřad

- Podřízený Ministerstvu zemědělství

PŮSOBNOST

Působnost

- Z. č. 139/2002 Sb.
 - Pozemkové úpravy
- Z. č. 229/1991 Sb.
 - Restituce
- Z. č. 92/1991 Sb.
 - Privatizace
- Z. č. 219/2000 Sb.
 - Hospodaření s vybraným majetkem státu
- Z. č. 428/2012 Sb.
 - Církevní restituce

Převody zemědělských pozemků

Státní pozemkový úřad

Nepřevoditelné pozemky (§ 6)

Hierarchie převodů (§§ 7, 10c, 12 a 13)

- Na žádost obce a kraje (§§ 7 a 8)
 - Bezúplatné převody
- Na žádost oprávněného uživatele pozemku v zahrádkových nebo chatových osadách
 - Do 31. prosince 2018 (§ 10b)
- Na žádost vlastníka stavby, která se na pozemku nachází (a oprávněného uživatele) (§ 10)
- Na žádost zřizovatele trvalého porostu (§ 10a)
- Na žádost obce, kraje (§ 10)
- Na základě veřejné nabídky (§ 12)
 - Zemědělský podnikatel
- Ve veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku (§ 13)
 - Omezený okruh subjektů dle § 10

Subjekty – omezený okruh

- Fyzická osoba dle § 9 a)
- Právníká osoba – zemědělský podnikatel dle § 9 b) a c)
- Další požadavky dle § 16

Kupní cena

- Cena obvyklá, nestanoví-li zákon jinak

Specifická věcná práva ze zákona (§ 15)

- Zástavní právo
- Předkupní právo

Rezerva státních pozemků

PF, resp. SPÚ, převedl podle zákona č. 95/1999 Sb. a zákona č. 503/2012 Sb. v letech 1999 až 2014 celkem 844 884 pozemků o celkové výměře 580 757,08 ha. V rámci vypořádání restitučních nároků podle zákona č. 229/1991 Sb. převedl PF, resp. SPÚ, v letech 1993 až 2014 celkem 187 504 pozemků o výměře 81 765,40 ha.

V současnosti je podle nařízení vlády č. 218/2014 Sb. v rezervě státní půdy k 31. 12. 2014 blokováno pro účely uskutečnění rozvojových programů státu celkem 550 pozemků o výměře 244,60 ha. Dále SPÚ hospodaří s celkem 345 513 pozemky o výměře 86 974,00 ha, které nejsou k datu 31. 12. 2014 dotčeny žádnou restitucí nebo jinou blokací bránící převodu či přechodu pozemku. Aktuální výše tohoto výčtu pozemků se mění, neboť je závislá zejména na stavu církevních restitucí, průběhu pozemkových úprav, probíhajících soudních sporech a správních řízeních ohledně vydání pozemků odňatých oprávněným osobám, ale také na výsledcích nakládání SPÚ s majetkem.

- Závěry z kontrolní akce NKÚ č. 14/34

Vyvlastnění

Listina základních práv a svobod

- Občanský zákoník

Zákon o vyvlastnění

- Zákon o urychlení výstavby dopravní infrastruktury

Zákon o zajištění obrany státu



Stát začne stavět dálnice i na pozemcích, které mu nepatří. Klíčový zákon schválili poslanci

(116)

AKTUALIZOVÁNO 29. 6. 2018 10:55



reklama



Čtyři fotoaparáty s umělou inteligencí
Huawei nova 3/nova 3i

již od **8 490,-**



DOPRAVA ZDARMA

NOVINKA



Více zde >

Zákon o urychlení výstavby – novela č. 169/2018 Sb. – změny

Příslušný úřad k vyvlastnění

Provádění měření a průzkumných prací v rámci přípravy stavby dopravní infrastruktury

- právo oprávněného investora vstupovat a vjíždět na cizí nemovité věci

Mezitímní rozhodnutí

- podmínky pro vyvlastnění jsou s výjimkou určení výše náhrady za vyvlastnění splněny
- Příloha = záměry

Ukončení nájmu/pachtu

Podmínky vyvlastnění

1. Účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem
2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování
3. Jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění
4. Veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv
5. Nemožnost získat potřebná práva pro uskutečnění účelu vyvlastnění dohodou nebo jiným způsobem
6. Náhrada

NSS 10 As 294/2016-29

V územním řízení je nutné posoudit, zda je teoreticky možné vyvlastnit pozemek, k němuž žadatel nemá žádný majetkoprávní titul. Jednotlivé podmínky pro vyvlastnění podle § 170 stavebního zákona z roku 2006 se však posuzují v samostatném řízení o vyvlastnění.

Principy oceňování pozemků

Proč?

Co?

Jak?

Principy oceňování pozemků

TRŽNÍ

Cena obvyklá (tržní)

- V daném místě a čase
- Při prodeji stejného/obdobného majetku
- Nepromítají se mimořádné vlivy
- Porovnávání

Tržní hodnota

NETRŽNÍ

Cena zjištěná (administrativní)

- Podle oceňovacího předpisu
- „Tabulková“
- Cenová regulace
 - Cenový věstník

Cena mimořádná