


# Úvod do pozemkového práva.

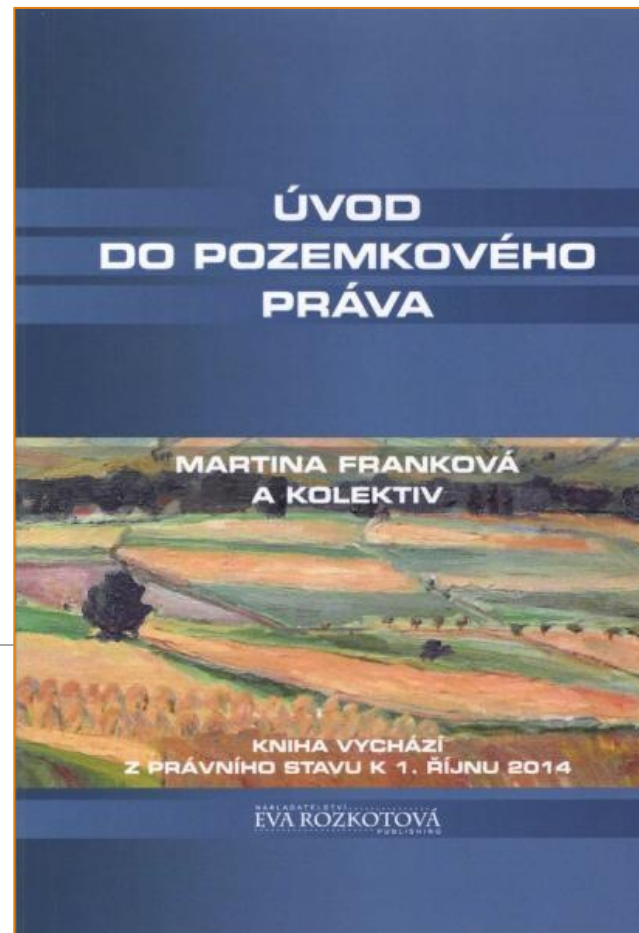
---


JUDR. JANA TKÁČIKOVÁ, PH.D.

 **MASARYKOVA UNIVERZITA  
PRÁVNICKÁ FAKULTA**  
Pozemkové právo  
Katedra práva životního prostředí a pozemkového práva

# POZEMKOVÉ PRÁVO

Milan Pekárek a kolektiv



 **MASARYKOVA UNIVERZITA  
PRÁVNICKÁ FAKULTA**  
Katedra práva životního prostředí a pozemkového práva

# PRAKTIKUM Z POZEMKOVÉHO PRÁVA

Jakub Hanák, Jana Tkáčiková,  
Ivana Průchová, Jana Dudová, Milan Pekárek

# Témata

---

## SEMINÁŘŮ

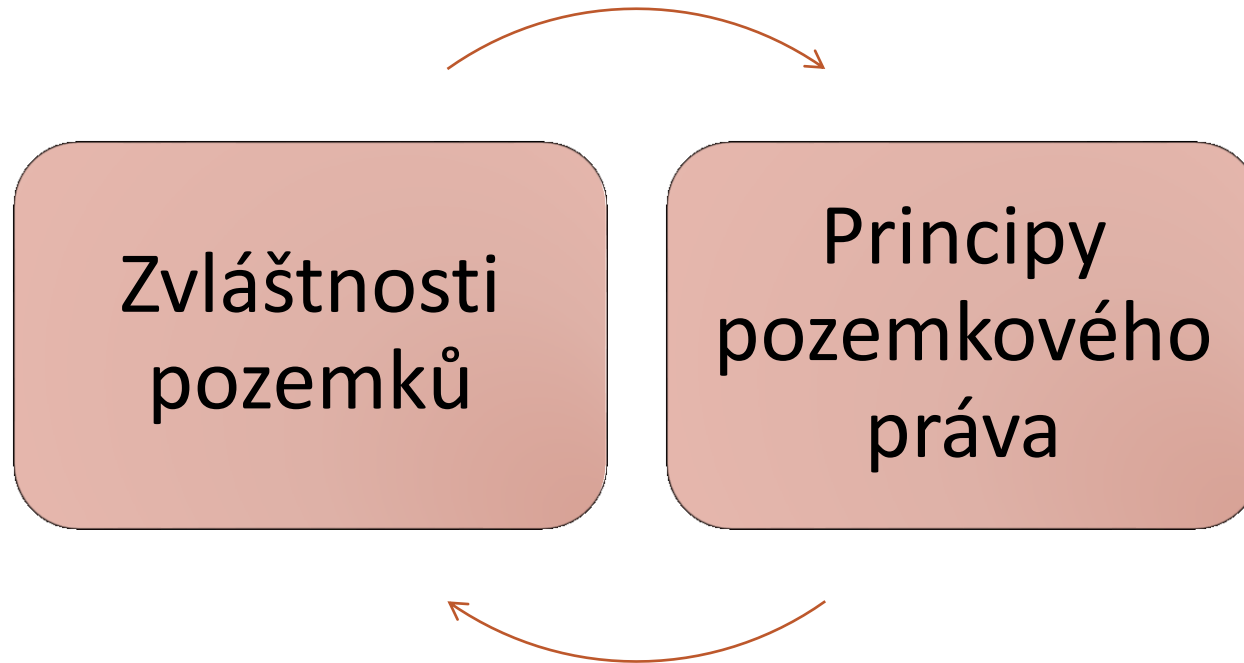
1. Pojem, předmět, prameny, principy. Účelová kategorizace.
2. Územní plánování a rozhodování. Změny ve využití území.
3. Katastr nemovitostí. Vlastnické právo a jiná věcná práva k pozemkům.
4. Vlastnické právo a jiná věcná práva k pozemkům. Vyvlastňování pozemků.
5. Uživací vztahy k pozemkům. Pozemkové úpravy.
6. Zvláštní právní režimy pozemků.

## PŘEDNÁŠEK

1. Předmět, metoda, principy, systém, pojmy, účelová kategorizace.
2. Územní plánování a rozhodování.
3. Katastr nemovitostí.
4. Pozemkové vlastnictví a další věcná práva k pozemkům. Vyvlastňování.
5. Pozemkové vlastnictví státu, obcí a krajů.
6. Uživací vztahy k pozemkům.
7. Pozemkové úpravy. Oceňování pozemků.
8. Právní režim zemědělského půdního fondu.
9. Právní režim pozemků určených k plnění funkcí lesa.
10. Právní režim pozemků ve volné přírodě.
11. Právní režim pozemků sloužících vodnímu hospodářství.
12. Právní režim pozemků sloužících k vyhledávání a dobývání nerostů.
13. Právní režim pozemků sloužících dopravě. Stavební pozemky. Veřejná prostranství.

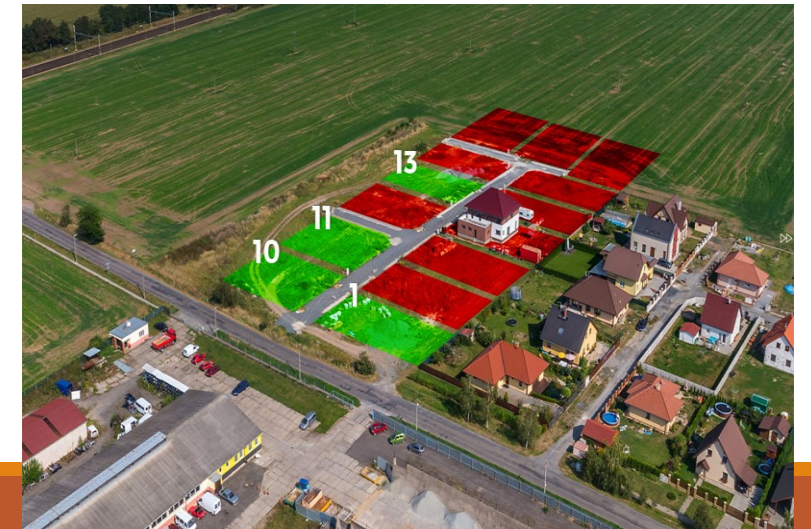
# Pozemkové právo

---

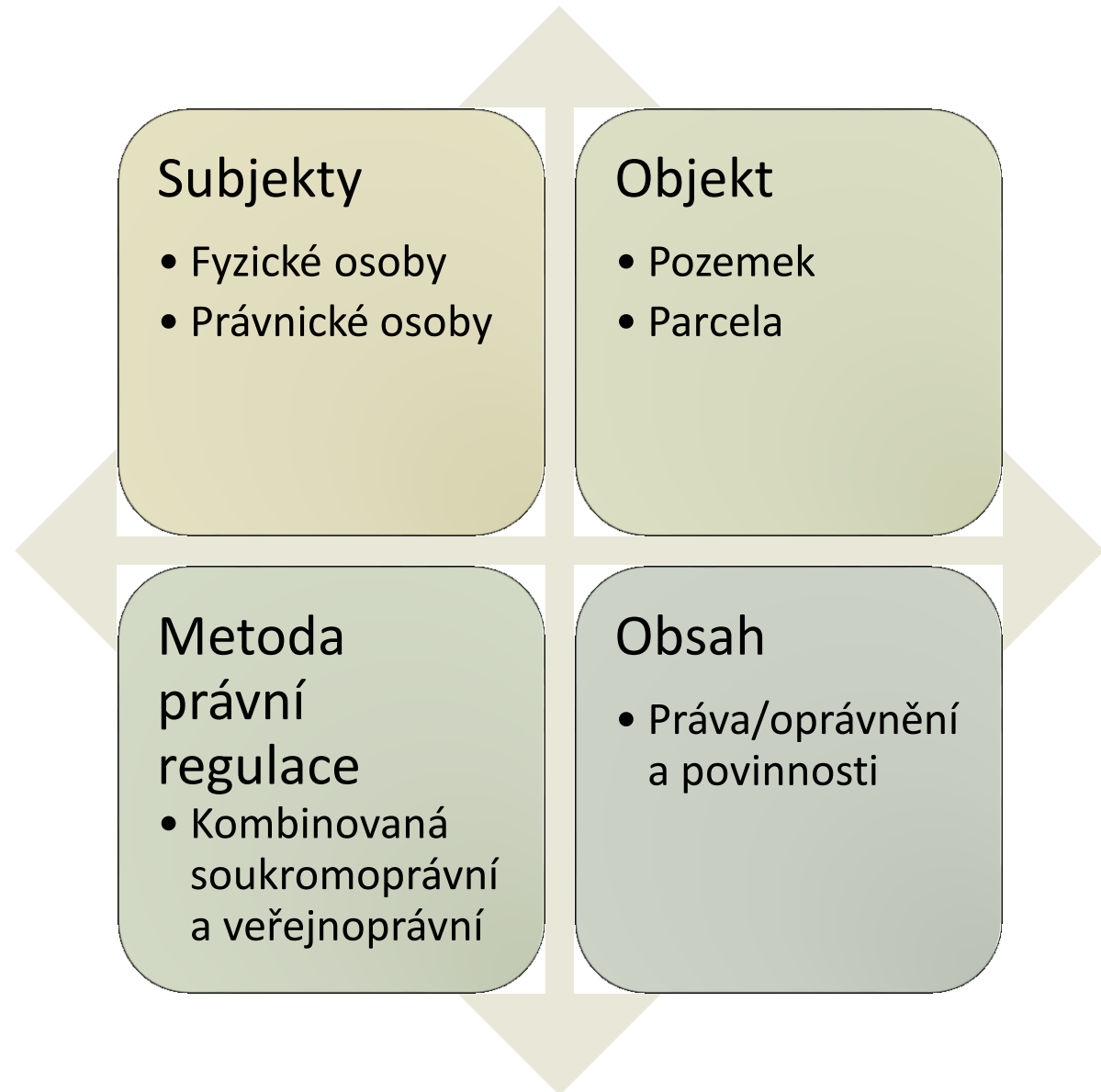




# Co řeší pozemkové právo?



# Pozemkově právní vztah



# Příklad

---

Pan Adam je vlastníkem zemědělského pozemku v katastrálním území obce Krásno. Pozemek přenechal do užívání společnosti Zrno, která zde pěstuje [obilí](#). Na hranici pozemku pana Adama se nachází [inženýrské sítě](#). Pozemek Adama je přístupný ze [silnice](#), která jej zároveň odděluje od [parku s hřištěm](#). Na pozemku pana Adama je [studna](#), kterou zde v 80. letech postavilo zemědělské družstvo oprávněné k užívání pozemku. Sousední pozemek vlastní firma Hrušky, nachází se zde [administrativní budova](#), parkoviště, v zadní části pozemku pak rostou [ovocné stromy](#). Pozemek pana Adama a pozemek firmy Hrušky sousední s lesem. [Les](#) je přístupný po prašné cestě odbočující ze silnice, protéká jím [ponorná říčka](#), nachází se zde [ložiska vápence](#). V lese hospodaří Lesy ČR, s. p.

1. Spočítejte pozemky v zadání 😊
2. Vymezte právní režim podtržených pojmů ve vztahu k pozemku.



# Pozemek

---

Z POHLEDU OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

Z POHLEDU KATASTRU NEMOVITOSTÍ



# Pozemek – objekt pozemkově-právních vztahů

Věc z pohledu občanského zákoníku

Hmotná

Nemovitá

Nezastupitelná

Nezničitelná

Trojrozměrná



Z pohledu katastrálního zákona

Část zemského povrchu

Oddělená od sousedních částí hranicí



*Věcí v právním smyslu může být i pozemek (neoznačený v katastru nemovitostí parcelním číslem), který je pouze částí parcely; takový pozemek může být i předmětem nájemní smlouvy, je-li v této smlouvě vymezen zcela určitě a srozumitelně. NS 30 Cdo 3109/2005*

---

Pozemek

The diagram consists of two circles connected by a right-pointing triangle. The left circle is a medium brown color and contains the word 'Pozemek'. The right circle is a darker brown color and contains the word 'Parcela'. The triangle is a medium brown color and points from the left circle to the right circle. A thin horizontal line is positioned above the circles, and a thick orange-brown bar is at the bottom of the slide.

Parcela

# Pozemek Parcela

---

Parcelou je pozemek

Geometricky a polohově určený

Zobrazený v katastrální mapě

Označený parcelním číslem



Pozemek může být

Totožný s parcelou

Tvořen více parcelami

Částí parcely



*Způsobilým předmětem vydržení vlastnického práva je i pozemek, který je součástí parcely. NS 22 Cdo 96/2000*

# K pojmům „pozemek“ a „parcela“

---

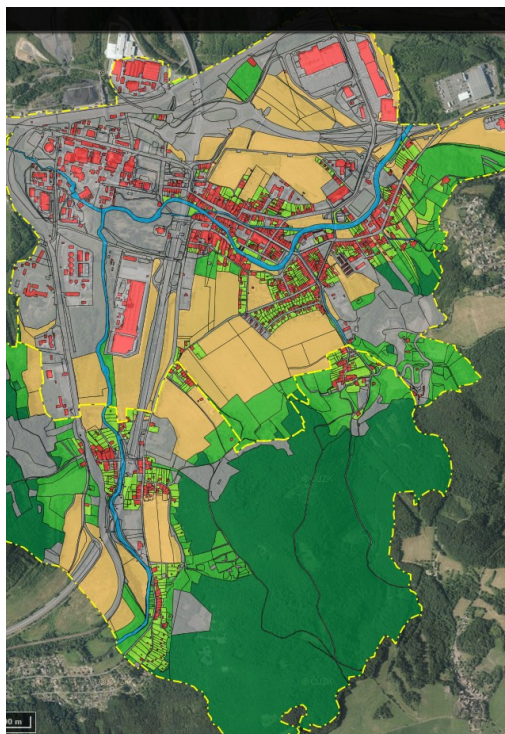
## ➤ NS 30 Cdo 3109/2005

- *Věcí v právním smyslu může být i pozemek (neoznačený v katastru nemovitostí parcelním číslem), který je pouze částí parcely; takový pozemek může být i předmětem nájemní smlouvy, je-li v této smlouvě vymezen zcela určitě a srozumitelně.*

## ➤ NS 22 Cdo 2271/2006

- *Vymezení parcely je jen evidenční záležitostí a nemůže nic měnit na vlastnickém právu k pozemku; proto také soud nemůže určovat, jaká je ve skutečnosti výměra parcely, neboť stanovení výměry parcely je jen věcí katastrálního úřadu, který parcely eviduje.*
- *Vzniknou-li pochybnosti ohledně vlastnického práva ke zbývající části pozemku, jehož výměra nadále převyšuje výměru nově určené parcely, lze se poté, co za pomoci geometrického plánu bude zbývající část pozemku určena jako parcela, domáhat určení vlastnického práva k této parcele.*

# Účelová kategorizace pozemků





# Účelová kategorizace pozemků

---



# Účelová kategorizace

---

Význam účelové kategorizace

Závaznost účelového určení pozemku

Právní důsledky změn účelového určení pozemku



# Druhy pozemků

---

## ZEMĚDĚLSKÉ

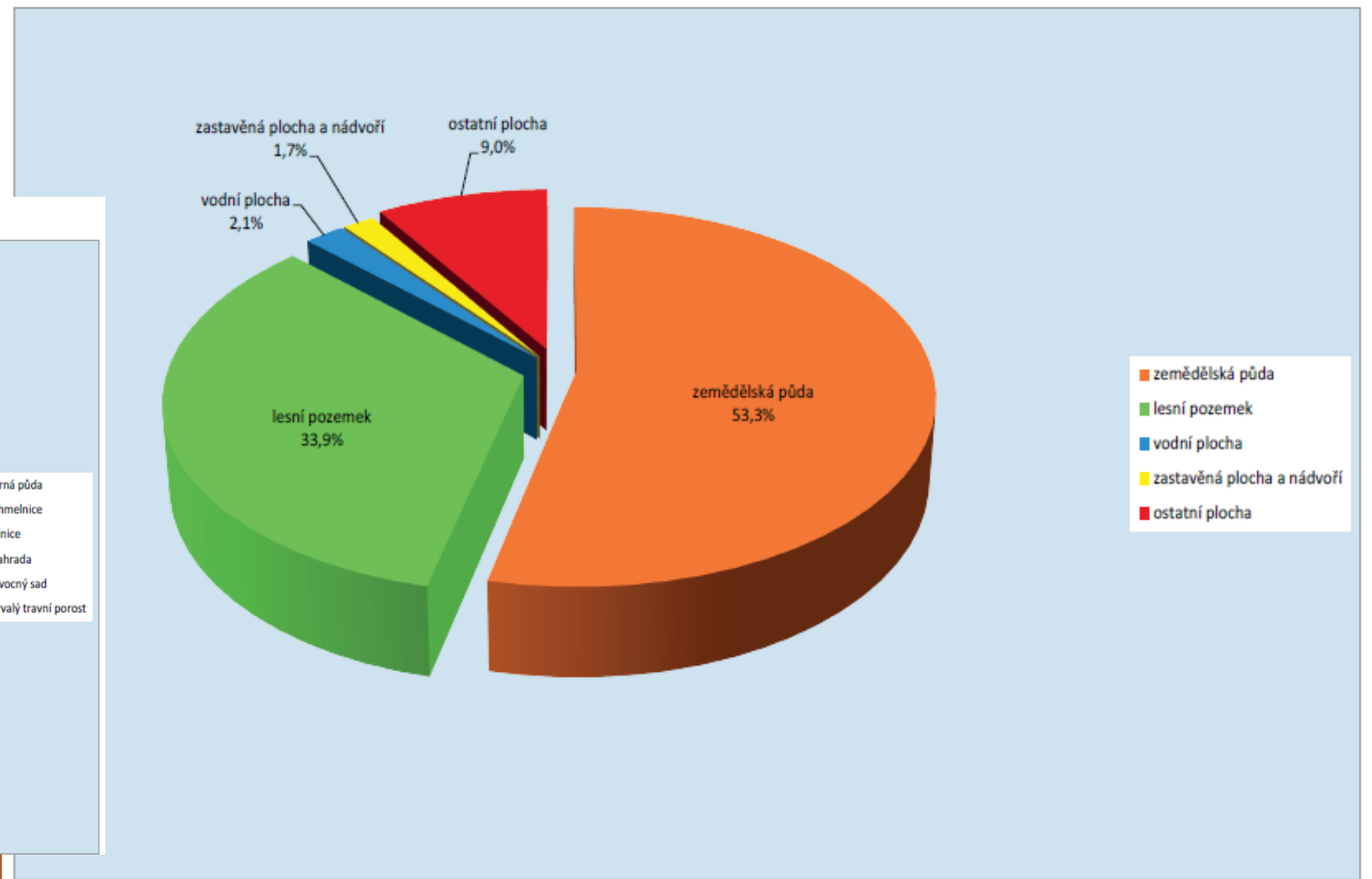
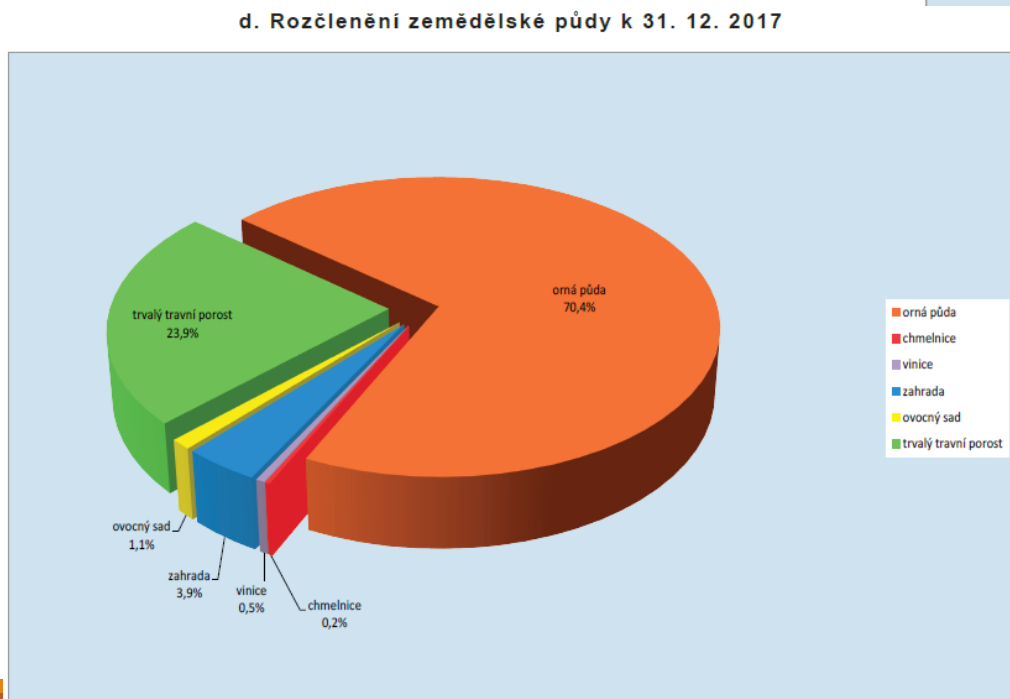
- Orná půdy
- Vinice
- Chmelnice
- Ovocné sady
- Zahrady
- Trvalé travní porosty

## NEZEMĚDĚLSKÉ

- Lesní pozemky
- Vodní plochy
- Zastavěné plochy a nádvoří
- Ostatní plochy

# Účelová kategorizace

c. Podíl zemědělské půdy a nezemědělských pozemků v ČR k 31. 12. 2017



# Způsoby využití pozemku

---

- Skleník, pařeniště
- Školka
- Plantáž dřevin
- Les jiný než hospodářský
- Lesní pozemek s budovou
- Rybník
- Koryto vodního toku
- Vodní nádrž
- Zamokřená plocha
- Vodní plocha s budovou
- Fotovoltaická elektrárna
- Mez, stráž

- Společný dvůr
- Zbořeniště
- Dráha
- Dálnice
- Silnice
- Ostatní komunikace
- Ostatní dopravní plocha
- Zeleň
- Sportoviště a rekreační plocha
- Pohřebiště
- Kulturní a osvětová plocha
- Manipulační plocha
- Skládka
- Jiná plocha
- Neplodná půda



# Způsob ochrany pozemků

---

## ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

- ❑ zemědělská půda
  - pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty
  - půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není
- ❑ rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže
- ❑ nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby
  - polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, technická protierozní opatření

## POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

- ❑ lesní pozemky
  - pozemky s lesními porosty,
  - plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy,
  - lesní průseky a nezpevněné lesní cesty, nejsou-li širší než 4 m,
  - pozemky, na nichž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů
- ❑ jiné pozemky
  - zpevněné lesní cesty,
  - drobné vodní plochy, ostatní plochy,
  - pozemky nad horní hranicí dřevinné vegetace (hole),
    - s výjimkou pozemků zastavěných a jejich příjezdních komunikací,
  - lesní pastviny a políčka pro zvěř,
    - pokud nejsou součástí zemědělského půdního fondu a jestliže s lesem souvisejí nebo slouží lesnímu hospodářství

# Základní pojmy

- ❑ Stavební pozemek vs. stavební parcela
- ❑ Obecné užívání – veřejný statek — veřejné prostranství
  - *Věc určená k obecnému užívání je veřejný statek. § 490 OZ*
  - *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 OZř*

# NS 33 Odo 396/2004: veřejné užívání a veřejná prostranství

---

*Veřejným prostranstvím je prostor, splňující zákonné znaky veřejného prostranství ze zákona a je předmětem veřejného užívání.*

*Veřejným užíváním je užívání všeobecně přístupných materiálních statků předem neomezeným okruhem uživatelů. Musí jít přitom o takové užívání, které odpovídá povaze a účelu statku a které nevyklučuje z obdobného užívání téhož statku jiné, byť i potencionální uživatele. Rozlišují se přitom dva druhy veřejného užívání, a to užívání obecné a užívání zvláštní.*

- Obecné užívání nevyžaduje žádné rozhodnutí správního orgánu, není tedy pro něj třeba žádné povolení, okruh uživatelů je neomezený.*
- Naproti tomu zvláštní užívání vzniká na základě správního rozhodnutí a jen pro uživatele v tomto rozhodnutí označeného.*

*Vlastní-li soukromý vlastník pozemek, který splňuje všechny znaky veřejného prostranství podle zákonné definice, je nutno též akceptovat možnost, že obec takovýto pozemek prohlásí za veřejné prostranství. Příslušná obecně závazná vyhláška obce ovšem jen deklaruje již existující stav. Není-li proto v občanskoprávní rovině (např. smlouvou) upraveno obecné užívání veřejného prostranství, zahrnující i jen z části pozemky vlastnický náležející třetí osobě, má to za následek vznik bezdůvodného obohacení na straně obce plněním bez právního důvodu, neboť i když existuje právní důvod užívání veřejného prostranství, nejde o titul, podle kterého by obci vzniklo oprávnění, aby takové plnění ze strany třetí osoby (strpění užívání jejího majetku) bylo poskytováno bezplatně.*

## Nemovitě věci

---

Nemovitě věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovitě věci prohlásí zákon.

---

Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

# Pozemek jako trojrozměrná věc

---

Ovladatelná část vnějšího světa

---

Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

---

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.



*Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*

§ 506 OZ: Superficiální zásada



Součástí pozemku nejsou

Podzemní stavby se samostatným účelovým určením

Liniové stavby

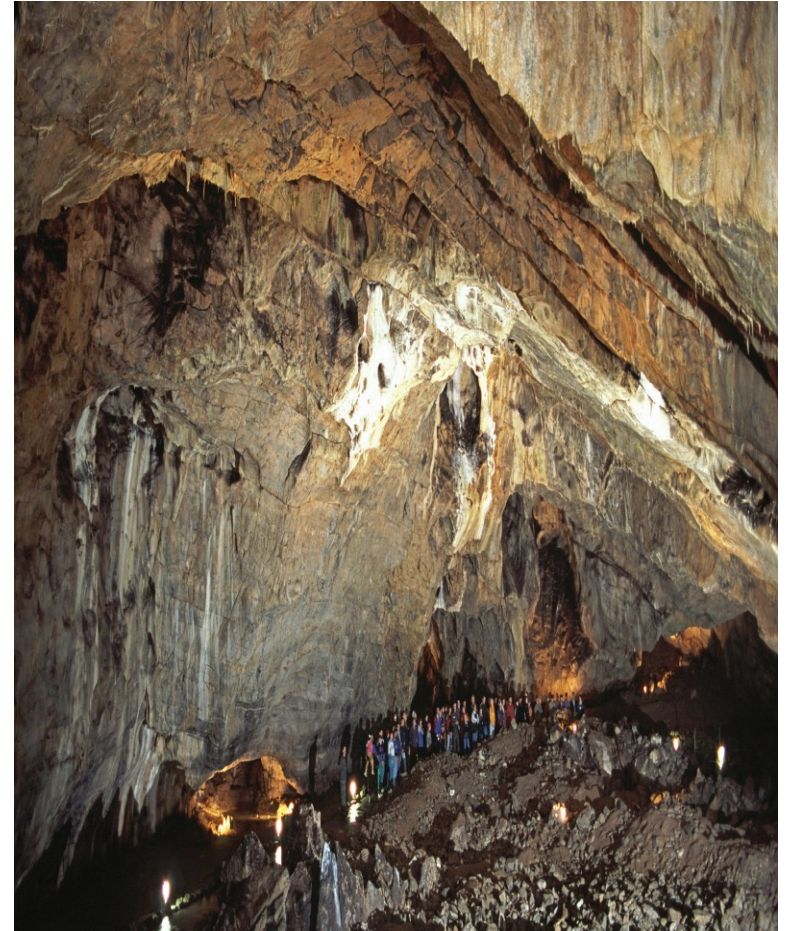
Stavby v režimu přechodných ustanovení OZ

Stavby, které jsou součástí práva stavby

# Součást pozemku

# Součást pozemku - veřejnoprávní specifika

---





# Rostlinstvo

SOUČÁSTÍ POZEMKU JE  
ROSTLINSTVO NA NĚM VZEŠLÉ.





# Rostlinstvo jako součást pozemku?

---

➤ § 2 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb.

- U pozemků daných smluvně do užívání je vlastníkem jiných než trvalých porostů uživatel, pokud se s vlastníkem nedohodne jinak.

➤ *Stromy lesa lze považovat za tzv. přirozené plody lesního pozemku. Z hlediska vlastnictví je pak nezbytné rozlišovat mezi plody neoddělenými a oddělenými. Neoddělené plody (tedy v případě lesního pozemku „stojící“ stromy) nejsou samostatnými věcmi, nýbrž součástí pozemku jako věci hlavní ve smyslu § 120 odst. 1 obč. zák. a jako takové jsou vlastnictvím vlastníka věci hlavní. Sazenice stromů se vysazením na pozemek stávají jeho součástí a tudíž vlastnictvím vlastníka pozemku. To platí i v případě, že vlastníkem sazenic byla původně osoba od vlastníka pozemku odlišná. Pokud pro takovéto plnění vlastníka sazenic neexistuje právní důvod, vzniká na straně vlastníka pozemku bezdůvodné obohacení, které je podle § 451 ObčZ povinen vydat. Vydání sazenic, které se staly součástí pozemku, není dobře možné, a proto je na místě poskytnutí peněžité náhrady; nikoli ovšem ve výši hodnoty sazenic, resp. stromků (které přestaly být samostatnými věcmi), nýbrž ve výši zhodnocení pozemku v důsledku jejich vysazení. NS 33 Odo 879/2005*

➤ *Pěstební materiál (sazenice stromků) vysazený v provozované lesní školce není trvalým porostem a tudíž součástí pozemku. NS 25 Cdo 73/2004*

➤ *Podle své povahy (svým určením) sazenice nenáleží k pozemku, kde rostou, funkci trvalého porostu plní teprve po přesazení na určené místo. Stromy vysazené v rámci zahradnictví jako sazenice určené pro další výsadbu tedy nejsou součástí pozemku, nýbrž jsou movitou věcí, která jako každá jiná movitá věc může být jako zboží obchodovatelná. NS 25 Cdo 1335/2013*

Není stavba  
jako stavba...



# Stavba jako samostatná věc

---

## ☐ Dočasné stavby

- Blíže viz <https://www.epravo.cz/top/efocus/mesicnik-rekodifikace-praxe-otazky-odpovedi-95965.html>

## ☐ Stavby dle přechodných ustanovení OZ

### ➤ NS 22 Cdo 1487/2015

- pro individuální posouzení charakteru stavby jako samostatné věci je tedy rozhodující posouzení jejího stavebního provedení.

### ➤ NS 22 Cdo 1118/2005

- stavbou ve smyslu občanskoprávním nemůže být stavební činností vytvořená stavba či konstrukce, u níž nelze určit jasnou hranici, kde končí pozemek a kde začíná samotná stavba

### ➤ NS 22 Cdo 52/2002

- stavbou v občanskoprávním smyslu se rozumí výsledek stavební činnosti, tak jak tuto činnost chápe stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, pokud výsledkem této činnosti je věc v právním smyslu, tedy způsobilý předmět občanskoprávních vztahů, nikoli součást jiné věci

### ➤ NS 22 Cdo 2597/2010

- Studna je stavbou a tudíž samostatnou věcí ve smyslu občanskoprávním (bez ohledu na pojetí vodohospodářské), jestliže je výsledkem lidské stavební činnosti, kterou byla vytvořena určitá, převážně podzemní konstrukce, jež ve směru dovnitř ohraničuje prostor, jenž má být zčásti zaplněn vodou a zčásti sloužit jejímu čerpání. Nemá-li studna žádnou konstrukci, nejde o samostatnou věc, ale o součást pozemku (šlo by např. o pouhý nezpracovaný vrt, nijak nevymezený proti okolí).

# Není stavba jako stavba ...

---

## ☐ Stavba dle stavebního zákona

- veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.
  - Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby.

## ☐ Budova dle katastrálního zákona

- nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí





# Liniové stavby (§ 509 OZ)

□ Liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, **nejsou součástí pozemku**. Má se za to, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.

- Inženýrské sítě
- Pozemní komunikace
- ...





# Pozemní komunikace (z. č. 13/1997 Sb.)

- Dopravní cesta určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci, včetně pevných zařízení nutných pro zajištění tohoto užití a jeho bezpečnosti.
  - Vlastníkem dálnic a silnic I. třídy je stát.
  - Vlastníkem silnic II. a III. třídy je kraj, na jehož území se silnice nacházejí, a vlastníkem místních komunikací je obec, na jejímž území se místní komunikace nacházejí.
  - Vlastníkem účelových komunikací je právnická nebo fyzická osoba.
  - **Stavba dálnice, silnice a místní komunikace není součástí pozemku.**



# Vodní dílo (§ 59a VZ)

---

- ❑ Vlastník pozemku je povinen strpět za náhradu na svém pozemku vodní dílo vybudované před 1. lednem 2002 a jeho užívání.





# Vodní dílo z pohledu OZ



## ➤ NS 28 Cdo 1512/2014

- Otázka, zda je určitá věc součástí jiné věci, anebo je samostatnou věcí, je ve značné míře závislá na skutkových okolnostech konkrétního případu; ne každá stavba podle veřejného práva je samostatnou věcí podle občanského práva.
- Je-li vodní dílo spjato s pozemky, na nichž stojí, natolik, že by jeho odstraněním došlo k funkčnímu znehodnocení těchto pozemků, pak není samostatnou věcí.

## ➤ NS 28 Cdo 288/2004

- Posouzení právní povahy melioračního zařízení od zatrubnění potoka v daných podmínkách, i když je obojí vodním dílem.
- Má-li jít o součást věci, pak znaky funkční a fyzické spojitosti s věcí hlavní musí být naplněny kumulativně. U nyní posuzovaného vodního díla však o funkční spojitosti s pozemkem nelze hovořit. Meliorační zařízení, vedené pod povrchem zemědělské půdy, nelze po stránce funkční srovnávat se zatrubněním potoka, vestavěným pod základy obytného domu. Zatímco meliorační zařízení slouží zavlažování zemědělského pozemku nebo i přilehlých pozemků téhož půdního charakteru, zatrubnění potoka bylo provedeno nezávisle na vůli zejména nynějšího vlastníka domu a zastavěného pozemku a svou existencí znamená pro vlastníka zátěž, blízkou po právní stránce věcnému břemeni (navíc jde v současnosti o havarijní stav).

## ➤ II. ÚS 95/05

- Stavbu rybníka (ve smyslu předpisů veřejného práva) nelze oddělit od pozemku, který tvoří jeho dno a břehy, nemůže být rybník (jak je chápán občanským právem) věcí samostatnou z hlediska práva soukromého, s níž by mohlo být samostatně - oddělením od pozemků tvořících rybníční těleso, nakládáno. Rybník tedy není objektem občanskoprávních vztahů a tudíž stavbou ve smyslu § 2 odst. 1 písm. c) zákona č. 172/1991 Sb.



# Povrchové a podzemní vody

---

- ❑ 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.
  - **Za povrchové a podzemní vody se nepovažují vody, které byly z těchto vod odebrány.**
  
- ❑ Vodní toky
  - povrchové vody tekoucí vlastním spádem v korytě trvale nebo po převažující část roku, a to včetně vod v nich uměle vzdutých.
    - Jejich součástí jsou i vody ve slepých ramenech a v úsecích přechodně tekoucích přirozenými dutinami pod zemským povrchem nebo zakrytými úseky.

# Nerosty

---

❑ Nerostné bohatství podle tohoto zákona tvoří ložiska vyhrazených nerostů (dále jen "výhradní ložiska").



❑ Nerostné bohatství na území České republiky je ve vlastnictví České republiky.

❑ Ložisko nevyhrazeného nerostu je součástí pozemku.

❑ Lom je místem, v němž dochází k dobývání ložiska nerostů. Není tedy samostatným objektem právních vztahů, ale součástí ložiska vyhrazených nerostů anebo v případě, že jde o dobývání nerostů nevyhrazených, součástí pozemku, v němž se nevyhrazené nerosty nacházejí. NS 3 Cdon 265/96

