

Seminář č. 4

Vlastnické právo a jiná věcná práva k pozemkům II. Vyvlastňování pozemků.

Pokyny k zadání

1. Zpracujte samostatně nebo ve dvojici řešení příkladů č. 1, 2 a 3. Tyto pod svým jménem odevzdejte prostřednictvím odevzdávací skupiny, ve které jste zapsáni, nejpozději v den předcházejícího semináře, kterého se účastníte.
2. Svě odpovědi stručně zdůvodněte (nekopírujte prosím pouze příslušná ustanovení právních předpisů).
3. Teoretické otázky slouží k lepší orientaci v daném tématu. Jejich zpracování není povinné. Schopnost odpovídajícím způsobem reagovat na tyto otázky je předpokladem pro řešení příkladů a aktivní účast na semináři.



Teoretické otázky

- Zabývejte se specifiky vlastnického práva státu k pozemkům.
- Zabývejte se specifiky vlastnického práva územně samosprávných celků k pozemkům.
- Zabývejte se významem restitučních a privatizačních procesů pro pozemkověprávní vztahy.
- Zabývejte se způsoby oceňování pozemků.
- Zabývejte se základními podmínkami vyvlastňování pozemků.
- Zabývejte se specifiky omezení/odnětí vlastnického práva k pozemkům v souvislosti s výstavbou dopravní/technické infrastruktury.
- Zabývejte se právními prostředky ochrany práv dotčených osob při vyvlastňování.
- Zabývejte se náhradou za vyvlastnění.



Příklad č. 1 (Praktikum pozemkového práva, III.D.14)¹

Pan Navrátil vlastní několik pozemků v katastrálním území obce Krásno. Některé zdědil po svém otci, který je získal v restituci jako oprávněná osoba podle zákona č. 229/1991 Sb. Některé restituční nároky otce pana Navrátila však nebyly do dnešních dnů uspokojeny, neboť dotčené pozemky nebylo možné kvůli zastavení vydat.

Další pozemek chce pan Navrátil koupit od obce Krásno. Záměr prodeje pozemku schválilo zastupitelstvo obce Krásno 30. 10. t. r. Den poté byl záměr zveřejněn na úřední desce obecního úřadu. Pan Navrátil se zná dobře se starostou obce Krásno, proto se 3. 11. t. r. spolu domluvili na podrobnostech koupě předmětného pozemku a 7. 11. t. r. podepsali kupní smlouvu. Cena byla ujednána na 150 Kč/m², přičemž v obci se inzerované ceny za obdobné pozemky pohybují kolem 200 Kč/m². Pan Navrátil hodlá v nejbližší době podat návrh na vklad do katastru nemovitostí.

1. *Jak platná právní úprava řeší vypořádání dosud neuspokojených restitučních nároků, mohou ještě existovat?*
2. *Analýzujte výše uvedené kroky při prodeji obecního pozemku panu Navrátilovi z pohledu platné právní úpravy.*
 - a. *Se kterými ustanoveními platné právní úpravy je/není jednání pana Navrátila, obce a starosty v souladu?*
3. *Jaký význam má pro převod obecního pozemku registr smluv?*

¹ Kolektiv autorů. Praktikum z pozemkového práva. Brno: Masarykova univerzita, 2018. Str. 59.

4. *Odhadněte, jak bude postupovat katastrální úřad, předloží-li mu pan Navrátil návrh na vklad s kupní smlouvou a proč?*



Příklad č. 2 (Praktikum pozemkového práva, III.D.15)²

Státní pozemkový úřad je příslušný hospodařit s těmito pozemky v katastrálním území obce Oblekovice: p. č. 1413, p. č. 1658 a p. č. 377/2 (jde o skutečné pozemky³). U pozemku p. č. 1658 nicméně neexistují dostatečné listinné podklady pro vlastnické právo státu⁴. O uvedené pozemky projeví zájem tyto osoby:

- Paní Podnikavá, o pozemek p. č. 1413, protože na něm již devátým rokem na základě nájemní smlouvy se SPÚ úspěšně pěstuje vinnou révu,
 - Pan Kuzněv, ruský podnikatel, o kterýkoliv pozemek Státního pozemkového úřadu, protože potřebuje investovat peníze,
 - obec Znojmo, o pozemek p. č. 377/2, protože jde o pozemek, který je funkčně propojený se stavbou na sousedním pozemku (p. č. 376),
 - společnost Bio, o pozemky p. č. 1413 a 1658, protože úspěšně podniká v oblasti ekologické produkce potravin již více než 5 let a potřebuje pro svůj růst další pozemky v daném katastrálním území.
1. *Za jakých podmínek může Státní pozemkový úřad tyto pozemky uvedeným osobám převést?*
 2. *Jak má postupovat Státní pozemkový úřad v případě souběhu žádostí (paní Podnikavá a společnost Bio)?*
 3. *Jak by byla stanovena kupní cena při převodu uvedených pozemků?*
 4. *Jakými právy ve prospěch Státního pozemkového úřadu by byl zatížen pozemek p. č. 1658, pokud by byl převeden na společnost Bio dle § 12 zákona č. 503/2012 Sb?*
 5. *Které pozemky tvoří státní rezervu pozemků a jaký je jejich právní režim?*



Příklad č. 3 (Vyvlastňování)

Pan Karel je vlastníkem několika pozemků v katastrálním území obce Otrokovice. Pozemky jsou vedeny v katastru nemovitostí v druzích orná půda, trvalé travní porosty a ostatní plocha. Na pozemku v druhu trvalý travní porost hospodaří společnost Krmiva na základě pachtovní smlouvy s panem Karlem. Před týdnem byl panu Karlovi doručen od Ředitelství silnic a dálnic (ŘSD) dopis, k němuž byl přiložen návrh kupní smlouvy týkající se jeho pozemků, resp. jejich částí. Z dopisu vyplývá, že pozemky jsou nezbytné pro výstavbu dálnice D55 a pokud nedojde k uzavření přiložené kupní smlouvy, předmětné pozemky budou vyvlastněny za cenu několikanásobně nižší, než která je v návrhu smlouvy obsažena. Pan Karel se na Vás jako práva znalého člověka obrátil s těmito otázkami:

1. *Kde je možné si ověřit, zdali se záměr výstavby dálnice dotýká jeho pozemků?*
2. *Je s ohledem na způsob ocenění pozemků lepší dohodnout se nebo nechat rozhodnout vyvlastňovací úřad? Jak se oceňují pozemky pro účely výstavby dálnice v případě návrhu dohody a v případě vyvlastňovacího řízení?*
3. *Jakou lhůtu má pan Karel na (ne)přijetí návrhu?*
4. *Jaký vliv bude mít případné vyvlastnění na práva třetích osob, např. pachtýře?*

² Kolektiv autorů. Praktikum z pozemkového práva. Brno: Masarykova univerzita, 2018. Str. 60.

³ Lze vyhledat na <https://nahliznidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>

⁴ Srov. Nabídky Státního pozemkového úřadu v okrese Znojmo z 11. 9. 2017, viz <https://www.spucr.cz/nabidky>.

5. *Může požadovat odkoupení i dalších částí pozemků, které nebude možné po výstavbě silnice účelně využívat (nevhodný tvar)?*
6. *Může místo peněz požadovat jiný pozemek/jiné pozemky?*⁵

Pan Karel nakonec kupní smlouvu neuzavřel a za necelého půl roku mu bylo doručeno oznámení o zahájení vyvlastňovacího řízení.

7. *Které podmínky musí být splněny, aby mohl vyvlastňovací úřad vyhovět žádosti o vyvlastnění?*⁶
8. *Jakými procesními prostředky disponuje pan Karel, pokud nebude souhlasit s rozhodnutím o vyvlastnění pozemků?*
9. *Jak se projeví vyvlastnění (zahájení řízení, rozhodnutí o vyvlastnění) pozemků v katastru nemovitostí?*



Právní předpisy

- občanský zákoník
- Zákon č. 229/1991 Sb., o půdě (restituce a užívací vztahy k půdě)
- Zákon č. 503/2012 Sb. o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů
- Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění
- Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury
- Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Zákon č. 128/2000 Sb., obecní zřízení
- Zákon č. 340/2015 Sb., o registru smluv



Judikatura

- K problematice restitucí dle z. č. 229/1991 Sb.
 - II.ÚS 4139/16: k výši finanční náhrady za nerestituovatelné pozemky
 - III.ÚS 1961/15: nevydání pozemků z důvodu zastavenosti
 - NS 28 Cdo 5368/2015: náhradní pozemky
 - NS 28 Cdo 1452/2016: náhradní pozemky
 - <https://www.usoud.cz/aktualne/ustavni-soud-zrusil-tzv-druhou-restitucni-tecku/>
- Další judikatura viz např. Kolektiv autorů. Praktikum z pozemkového práva. Brno: Masarykova univerzita, 2018.

⁵ Blíže viz např. <https://smlouvy.gov.cz/smlouva/5342264>

⁶ Blíže viz např. http://otrokovice.cz/assets/File.ashx?id_org=11673&id_dokumenty=9630