

Seminář č. 4

Zvláštnosti nabývání vlastnického práva k pozemkům. Vyvlastňování pozemků.

Pokyny k zadání

1. Zpracujte samostatně nebo ve dvojici řešení příkladů č. 1 a 2. Tyto pod svým jménem odevzdejte prostřednictvím odevzdáárny seminární skupiny, ve které jste zapsáni, nejpozději v den předcházejícího semináři, kterého se účastníte.
2. Své 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

- Zvláštnosti vlastnického práva státu k pozemkům.
- Státní pozemkový úřad.
- Věcná práva k cizím pozemkům a jejich zvláštnosti.
- Přejechody vlastnického práva k pozemkům
- Způsoby oceňování pozemků.
- Základní podmínky vyvlastňování pozemků.
- Vyvlastňovací řízení.
- Specifika omezení/odnětí vlastnického práva k pozemkům v souvislosti s výstavbou dopravní/technické infrastruktury.
- Právní prostředky ochrany práv dotčených osob při vyvlastňování.
- Náhrada za vyvlastnění.

Příklad č. 1

Pan Navrátil vlastní několik pozemků v katastrálním území obce Krásno, které zdědil po svém otci. K tomu ze zákona zdědil i nevypořádané restituční nároky za nevrácené (nerestituovatelné) pozemky podle zákona č. 229/1991 Sb. (otec byl oprávněnou osobou).

1. *Ke kterému dni se stal pan Navrátil vlastníkem zděděných pozemků? Jakým postupem a kdy by zapsán do katastru nemovitostí?*
2. *Který subjekt bude jménem státu řešit vypořádání neuspokojených restitučních nároků pana Navrátila?*

Pan Navrátil by chtěl koupit i další pozemky. Měl by zájem zejména o lesní pozemky ve vlastnictví státu.

3. *Které subjekty jsou oprávněny nakládat s lesními pozemky ve vlastnictví státu? Které lesní pozemky jsou vyloučeny z převodu na nestátní subjekty?*

Panu Navrátilovi se podařilo od státu v loňském roce získat zemědělské pozemky v k. ú. IksYpsilon. Jeden z pozemků je dle katastru nemovitostí zatížen věcným břemenem průchodu za účelem přístupu na pozemek p. č. 1234. Průchod přes pozemek však není od roku 2008 využíván, protože k pozemku byl toho roku zajištěn přístup přes nově vybudovanou místní komunikaci. Na jaře roku 2020 začal vlastník pozemku p. č. 1234 opět průchod přes povinný pozemek pana Navrátila využívat.

4. *Analyzujte situaci s věcným břemenem průchodu popsanou výše a navrhněte panu Navrátilovi, jak se bránit proti výkonu oprávnění z věcného břemene průchodu.*



Příklad č. 2

Společnost ÚSOVSKO, a. s. (číslo LV 237) je vlastníkem několika pozemků v katastrálním území Vlachov (obec Lukavice)¹. Pozemky jsou vedeny v katastru nemovitostí převážně v druhu orná půda. Společnosti ÚSOVSKO byl doručen od Ředitelství silnic a dálnice (ŘSD) dopis, k němuž byl přiložen návrh kupní smlouvy týkající se pozemku společnosti p. č. 481 (k. ú. Vlachov). Z dopisu vyplývá, že pozemek je nezbytný pro výstavbu silnice I/44, a pokud nedojde k uzavření přiložené kupní smlouvy, předmětné pozemky budou vyvlastněny za cenu několikanásobně nižší, než která je v návrhu smlouvy obsažena.

1. *Uvedeného vlastníka i jeho pozemek vyhledejte v relevantních informačních zdrojích a ověřte, zdali je pozemek dotčený zmíněným účelem vyvlastnění?*
2. *Oceňování pozemku:*
 - a. *Vypočtete základní cenu uvedeného pozemku na základě zákona o oceňování majetku.*
 - b. *Zjistěte jeho „tržní cenu“ prostřednictvím aplikace <http://www.cenova-mapa-pudy.cz/>.*
 - c. *Zjistěte, jak postupovalo, resp. mělo postupovat při ocenění pozemku ŘSD a následně porovnejte způsob výpočtu s náhradou, která by příslušela společnosti při rozhodování ve vyvlastňovacím řízení. Je s ohledem na způsob ocenění pozemků lepší dohodnout se nebo nechat rozhodnout o náhradě vyvlastňovací úřad?*
3. *Jakou lhůtu má společnost ÚSOVSKO na (ne)přijetí návrhu? Může společnost ÚSOVSKO místo peněžité náhrady požadovat jiný pozemek/jiné pozemky?*
4. *Zjistěte z relevantních informačních zdrojů, zda na pozemku hospodaří třetí osoba. Pokud ano, jaký vliv by mělo rozhodnutí o vyvlastnění na postavení pachtýře?*


Společnost ÚSOVSKO kupní smlouvu s ŘSD nakonec neuzavřela a bylo jí doručeno oznámení o zahájení vyvlastňovacího řízení.

5. *Projděte si zákon o vyvlastnění (č. 184/2006 Sb.), a liniový zákon č. 416/2009 Sb., ve znění účinném od 1. 1. 2021. Zamyslete se na jejich vztahem ke stavebnímu zákonu.*
6. *Lze v řešeném případě vydat mezitímní rozhodnutí podle § 4a liniového zákona?*

¹ <https://www.lukavicenamorave.cz/>

7. *Jakými procesními prostředky disponuje společnost ÚSOVSKO, pokud nebude souhlasit s výší náhrady za vyvlastněné pozemky stanovené v rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu?*
8. *Jak se projeví vyvlastnění (zahájení řízení, rozhodnutí o vyvlastnění) pozemků v katastru nemovitostí (druh zápisu, na základě čeho a kdy)?*

Domácí úkol

Zjistěte, zda v katastrálním území, kde žijete, se nachází „opuštěné“  pozemky.²

Právní předpisy

- Občanský zákoník
- Zákon č. 229/1991 Sb., o půdě
- Zákon č. 503/2012 Sb. o Státním pozemkovém úřadu
- Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění
- Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury (liniový zákon)
- Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

² Blíže viz např. https://www.uzsvm.cz/prilohy/brozura_NIV.pdf , nebo NS 21 Cdo 2257/2018