



Uživací vztahy k pozemkům, vč. specifik a omezení užívání pozemků při rozvojových činnostech.



katedra práva
životního prostředí
a pozemkového práva

17. prosince 2020
JUDr. Dominik Židek, Ph.D.



Obsah

- Užívání pozemků – základní přehled
- Něco málo z historie – transformace užívacích vztahů po roce 1989
- Nájem pozemku a jeho specifika
- Pacht pozemku a jeho specifika
- Zápis nájmu a pachtu do katastru nemovitostí
- Výpůjčka a výprosa pozemků
- Přenechání pozemků ve vlastnictví státu do užívání jiným osobám
- Přenechání pozemků ve vlastnictví obcí a krajů do užívání jiným osobám
- Další vybraná specifika a omezení užívání pozemků při rozvojových činnostech
 - Užívání a vypořádání stavby umístěné na cizím pozemku
 - Užívání pozemků při rozvoji dopravní infrastruktury
 - Užívání pozemků sloužících silniční dopravě
 - Užívání pozemků sloužících drážní dopravě
 - Užívání pozemků sloužících letecké dopravě
 - Užívání pozemků sloužících vodní dopravě
 - Užívání pozemků při rozvoji energetické infrastruktury
- Závěr

Užívání pozemků – základní přehled





Užívání pozemků – základní přehled

- **Vlastnické právo k pozemku a jeho realizace**
 - oprávnění pozemek užívat a požívat
 - specifika, je-li vlastníkem pozemku stát, kraj či obec (srov. samostatné přednášky)
- **Užívání z titulu držby pozemku**
- **Přenechání pozemku do užívání jiným osobám**
 - nájem (dočasné úplatné užívání)
 - pacht (dočasné úplatné užívání a požívání)
 - výpůjčka (dočasné bezúplatné užívání)
 - výprosa (bezúplatné užívání bez ujednání doby a účelu)
- **Užívání pozemku při realizaci práva odpovídajícího věcnému břemeni a služebnosti, právo stavby** (*viz znalosti z občanského práva*)
- **Další zákonné možnosti užívání pozemku, ke kterým nemám žádná jiná práva** (*viz též předminulá přednáška*)
 - přístup do krajiny podle § 63 zákona o ochraně přírody a krajiny
 - obecné užívání lesa podle § 19 zákona o lesích
 - obecné užívání pozemních komunikací podle zákona o pozemních komunikacích
 - užívání pozemků tvořících veřejná prostranství (srov. § 34 zákona o obcích)
 - další případy oprávnění vstupu na cizí pozemky (např. mimořádné události apod.)
 - (*v podrobnostech srov. závěr dnešní přednášky a zvláštní část pozemkového práva*)



Užívání pozemků – základní přehled

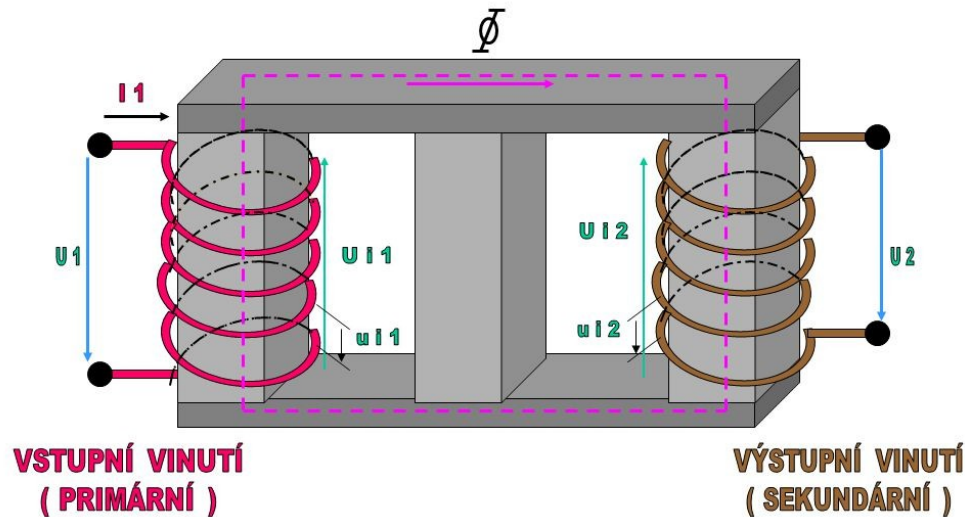
Prameny nyní účinné právní úpravy

- občanský zákoník
- zákon o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích
- zákon o půdě
- zákon o státním podniku
- zákon o Státním pozemkovém úřadu
- zákon o pozemkových úpravách
- zákon o lesích
- zákon o ochraně přírody a krajiny
- zákon o pozemních komunikacích
- zákon o obcích
- zákon o krajích

- *a další*

Něco málo z historie – transformace uživatelských vztahů po roce 1989

JEDNOFÁZOVÝ TRANSFORMÁTOR





Transformace užívacích vztahů po roce 1989

Období před rokem 1989

- Deformace vlastnických vztahů k půdě
 - Existence specifických pozemkově-právních institutů
 - **pozemky v soukromém vlastnictví**
 - družstevní užívání
 - užívání k zajištění zemědělské výroby
 - užívání k zajištění lesní výroby
 - bezplatné užívání rybníků
 - náhradní užívání (v souvislosti s tzv. hospodářko-technickými úpravami pozemků)
 - **pozemky v socialistickém společenském vlastnictví**
 - právo hospodaření (subjektem státní socialistické organizace)
 - trvalé užívání (subjektem nestátní socialistické organizace)
 - družstevní (zemědělské, nezemědělské), společenské
 - osobní užívání pozemků (subjektem fyzické osoby)
- (možnost smluvního dočasného užívání třetími osobami, problematické u trvalého užívání, kde tuto možnost zákon výslovně neumožňovala, ale aplikační praxe připustila)*



Transformace užívacích vztahů po roce 1989

Období po roce 1989

- *Nutnost vyřešit mj. osud dosavadních užívacích institutů (bylo realizováno postupně, různými předpisy a různým způsobem).*
- **Vznik nájmu ex lege:** podle § 22 odst. 1 ve spoj. s § 22 odst. 2 a násl. zákona č. 229/1991 Sb., o půdě, a to ve vztahu k pozemkům, které spadají do věcné působnosti tohoto zákona
- **Specifika užívacích vztahů k „členské půdě“ v transformovaných bývalých JZD:** tam družstevní užívání ke dni účinnosti zákona o půdě nezaniklo; družstevní užívání zaniklo podle pravidel v každém jednotlivém transformovaném subjektu individuální stanoveným způsobem (podle pravidel ve stanovách, dle smluv mezi vlastníky-členy a transformovaným zemědělským družstvem) - srov. zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech
- Pozemky v socialistickém vlastnictví nepadající do věcné působnosti zákona o půdě:
 - **hospodaření s národním majetkem**
 - **trvalé užívání**
 - postupná transformace (občanský zákoník 1964 a následně nový občanský zákoník, zákon č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích atd.)
 - **osobní užívání**
 - ex lege transformace na vlastnictví resp. spoluvlastnictví podle § 872 občanského zákoníku 1964

Nájem pozemku a jeho specifika





Nájem pozemku a jeho specifika

- § 2201 – 2331 OZ ve spojení se specifiky podle zvláštních právních předpisů
- pojmové znaky:
 - přenechání užívání pozemku
 - určitost pozemku
 - dočasnost
 - úplatnost
- forma:
 - obecně není nutná písemná forma
 - v případě nájmu pozemků určených k plnění funkcí lesa však musí být uzavřena písemně, jinak je neplatná (§ 12 odst. 2 lesního zákona)
 - v případě nájmu pozemků ve vlastnictví České republiky, musí mít smlouva písemnou formu a projevy vůle musí být na jedné písemnosti (§ 17 zákona o majetku České republiky)



Nájem pozemku a jeho specifika

- předmět: pozemek nebo jeho část
- vznik nájmu:
 - smlouvou
 - rozhodnutím orgánu veřejné moci
 - ze zákona (srov. viz výše)
- dočasnost:
 - doba neurčitá
 - výslovně sjednána
 - nedohodnou-li si strany dobu trvání nebo den skočení nájmu, pak platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou (nevyvratitelná domněnka)
 - doba určitá
 - sjednaná doba trvání nebo den ukončení
 - v případě nájmu ujednaného na dobu určitou delší než padesát let, se má se zato, že byl nájem ujednaný na dobu neurčitou (vyvratitelná domněnka) s tím, že v prvních deseti letech lze nájem vypovědět jen u ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané lhůtě



Nájem pozemku a jeho specifika

- **úplatnost:**
 - nájemné se platí měsíčně pozadu v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek
- **povinnosti pronajímatele:**
 - přenechat pozemek nájemci tak, aby jej mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
 - udržovat pozemek v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro který byl pronajat
 - zajistit nájemci nerušené užívání pozemku po dobu nájmu
- **práva a povinnosti nájemce:**
 - i bez zvláštního ujednání povinen užívat pozemek jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednáno, k účelu obvyklému
 - platit nájemné
 - dát pozemek do **podnájmu**, ale pouze se souhlasem pronajímatele; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu; pokud by nájemce zřídil třetí osobě užívací právo k pozemku bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu
 - oprávnění vyplývající ze zvláštních předpisů ve vztahu k pozemkům: např. § 58 zákona o ochraně přírody a krajiny: domáhat se kompenzace za omezení ve využívání pozemku v důsledku ochrany přírody



Nájem pozemku a jeho specifika

- **zánik nájmu:**

- dohodou
- uplynutím sjednané doby
 - užívá-li nájemce pozemek i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu pozemek předal (pozemek vyklidil), platí, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně
- splynutím pronajímatele a nájemce
- výpovědí ze strany nájemce či pronajímatele (srov. též § 2222 OZ)
- skončení nájmu bez výpovědní lhůty (dle předchozí úpravy „odstoupení od nájemní smlouvy“)
 - je možné v případě, kdy nájemce užívá pozemek takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho „zničení“ (v případě pozemku jeho znehodnocení)
- rozhodnutím
 - pozemkového úřadu v pozemkových úpravách o výměně pozemků (nájem zaniká k 1. říjnu běžného roku) - § 11 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách (viz samostatná přednáška)
 - o vyvlastnění - § 6 zákona o vyvlastnění



Nájem pozemku a jeho specifika

Specifika pozemků určených k plnění funkcí lesa

- v případě nájmu lesa ve státním vlastnictví je vyžadován předběžný souhlas Ministerstva zemědělství (§ 4 odst. 2 zákona o lesích)
 - předběžný souhlas se nevyžaduje u nájmu pozemků určených k plnění funkcí lesa, o jejichž omezení pro plnění funkcí lesa nebo o dočasném odnětí plnění funkcí lesa bylo rozhodnuto orgánem státní správy lesů (srov. § 13 odst. 1 zákona o lesích)
- § 5 zákona o lesích
 - nájem a podnájem státního lesa za účelem hospodaření v lese je zakázán (není zákaz výpůjčky!)
 - podnájem lesa není dovolen, není-li v nájemní smlouvě stanoveno jinak
- vlastníci lesních pozemků a jiných pozemků (§ 3 odst. 1) jsou povinni do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy oznámit orgánu státní správy lesů vznik nájmu, podnájmu nebo výpůjčky lesních nebo jiných pozemků, jestliže trvají nebo mají trvat méně než pět let; tato smlouva musí být uzavřena písemně, jinak je neplatná
- nájemce povinen strpět melioraci a hrazení bystřin (§ 35 zákona o lesích), ale i povinnost podílet se na realizaci nebo úhradě (financování) prací podle míry prospěchu, který má z jejich provedení (ovšem i náhrada majetkové újmy)

Pacht pozemku a jeho specifika





Pacht pozemku a jeho specifika

- § 2332 – 2357 OZ ve spojení se specifiky podle zvláštních právních předpisů
- pojmové znaky:
 - přenechání užívání a **požívání** pozemku (braní plodů a požitků)
 - určitost věci
 - dočasnost
 - úplatnost (pachtovné; část výnosu; kombinace pachtovného a části výnosu)
- **Není-li stanoveno něco jiného, použijí se pro pacht přiměřeně ustanovení o nájmu!** => platí i pro specifika v jednotlivých právních předpisech, i když není exaktně legislativně promítnuto (např. viz výše: zákaz pachtu státního lesa za účelem hospodaření, povinnost vlastníků apod.)
- institut inventáře – § 2342 NOZ, který zejména v případě zemědělského pachtu (viz dále) může sehrát důležitou roli – např. v propachtování zemědělských strojů, náčiní, ale i živého dobytka; u zemědělského pachtu se pak tyto věci, které se zpravidla považují za příslušenství propachtované věci, sepíší a ocení



Pacht pozemku a jeho specifika

Zemědělský pacht (§ 2345 – § 2348 OZ)

- Je-li propachtován zemědělský nebo lesní pozemek, **je ujednán zemědělský pacht.**
- Je-li pacht ujednán na dobu delší než dva roky a (současně) není-li smlouva uzavřena v písemné formě, má se za to, že pacht byl ujednán na dobu neurčitou.
- Pachtovné se platí ročně pozadu a je splatné k 1. říjnu.
- Pacht ujednaný na dobu neurčitou lze vypovědět v dvanáctiměsíční výpovědní době.
- Speciální výpovědní důvody při onemocnění či smrti pachtýře.

„Pachtýři se zavazují, že nebudou odstraňovati hnůj z hospodářství a použijí všeho přirozeného hospodařením získaného hnojiva ku hnojení obhospodařovaných pozemků. (...) Také jsou pachtýři povinni louky, zahrady a ovocné stromy bedlivě ošetřovati a po dobu účinnosti této smlouvy nejméně jednou pohnojiti.“ (HAJN, Petr. Chvála pach(t)u. *Právní fórum*. 2012, roč. 9, č. 3, s. 89-90.)



Nájem a pacht pozemku a přechodná ustanovení

Nájem a pacht pozemku a přechodná ustanovení

- § 3028 odst. 3 OZ: Právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, **dosavadními právními předpisy**. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.
- § 3074 odst. 1 OZ: Nájem se řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. **To neplatí** pro nájem movité věci ani pro **pacht**. [=> Nájemní vztahy, které vznikly před 1. 1. 2014 a které mají existovat i za účinnosti nového zákoníku a které podle svého obsahu jsou pachty, se až do svého zániku řídí starou právní úpravou občanského zákoníku 1964 a nový občanský zákoník se jich netýká (kromě změny označení)].

Zápis nájmu a pachtu do katastru nemovitostí

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Pacht

do 31.12.2028

ZD Klenovice na Hané, družstvo,
č.p. 255, 79823 Klenovice na Hané,
RČ/IČO: 49453050

Parcela: 179/11
Parcela: 333
Parcela: 343/1
Parcela: 576/23
Parcela: 803/2

V-3395/2014-709
V-3395/2014-709
V-3395/2014-709
V-3395/2014-709
V-3395/2014-709

Listina Smlouva pachtovní na základě prohlášení o udělení souhlasu se zápisem pachtu do katastru nemovitostí ze dne 28.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 07.05.2014. Zápis proveden dne 04.06.2014.

V-3395/2014-709

Pořadí k 07.05.2014 08:31



Zápis nájmu a pachtu do katastru nemovitostí

- Je-li pronajatá věc zapsána do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i nájemní právo, pokud to navrhne vlastník věci nebo s jeho souhlasem nájemce. (§ 2203 OZ)
- Je-li propachtovaná věc zapsána do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i pachtovní právo, pokud to navrhne vlastník věci nebo s jeho souhlasem pachtýř. (§ 2333 OZ)
- § 11 odst. 1 písm. q) a r) katastrálního zákona: Vkladem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence:
 - nájmu, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka
 - pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka.
- Stále se jedná o závazková práva, zápisem do katastru nemovitostí se z nich nestávají věcná práva!
- Provázanost na § 2222 odst. 2 OZ!
- *Pro šampiony: V období od 1. 1. 1993 do 1. 7. 1996 se v katastru nemovitostí evidovaly nájmy a výpůjčky zemědělských a lesních pozemků, které trvaly 5 a více let.*

Výpůjčka a výprosa pozemků





Výpůjčka a výprosa pozemků

Výpůjčka

- § 2193 – § 2200 OZ ve spojení se specifiky podle zvláštních právních předpisů (viz např. výše uvedené u nájmu lesních pozemků)
- pojmové znaky:
 - přenechání pozemku k užívání jinému
 - dočasnost
 - bezúplatnost

Výprosa

- § 2189 – § 2192 OZ
- pojmové znaky:
 - přenechání pozemku k užívání jinému
 - bezúplatnost
 - bez ujednání doby
 - bez ujednání účelu, ke kterému se má pozemek užívat

Nezapisují se vkladem do katastru nemovitostí, ale možnost poznámky podle § 23 odst. 1 písm. r) KZ!



Výpůjčka a výprosa pozemků

Výpůjčka vs. výprosa

- musí být sjednána doba trvání výpůjčky
- v případě výpůjčky se půjčitel nemůže domáhat předčasného vrácení pozemku, ledaže užije výpůjčitel pozemek v rozporu se smlouvou (§ 2198 odst. 1 OZ)
- vypůjčitel má právo vrátit pozemek předčasně; kdyby však z toho vznikly půjčiteli obtíže, nemůže pozemek vrátit bez jeho souhlasu (§ 2197 OZ)



- při výprose není dohodnuta doba užívání
- z bezúplatného užívacího vztahu profituje výprosník
- § 2190 odst. 1 OZ: povinnost výprosníka vrátit věc kdykoliv, pokud o to půjčitel požádá
- přiměřená lhůta k vrácení pozemku: § 2 odst. 3 OZ: soulad s dobrými mravy, přičemž myslet i na § 8 OZ: zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany



Výpůjčka a výprosa pozemků

- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 1. 2013 sp. zn. 26 Cdo 3077/2012: *„Kvalifikaci smluvního typu nelze provést pouze na základě pouhého porovnání obsahu smlouvy s formálními znaky určitého smluvního typu uvedenými v zákoně. Vždy je nutno zkoumat vůli účastníků posuzované smlouvy.“*
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 6. 2011 sp. zn. 26 Cdo 35/2011: *„Smlouva o půjčce, bránící půjčitelu kdykoliv požadovat vrácení zapůjčené věci, nemůže být sjednána bez určení doby trvání výpůjčky. Doby trvání tohoto právního vztahu lze vázat také na určitou objektivně zjistitelnou okolnost, která sice není určitelná konkrétním datem, avšak lze z ní bez pochyb zjistit, kdy výpůjčka skončí.“*
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 5. 2011 sp. zn. 26 Cdo 18/2011: *„Závazek ze smlouvy o výpůjčce přechází na právní nástupce půjčitele, zatímco předčasnou smrtí vypůjčitele právo vyplývající ze smlouvy o výpůjčce zanikne.“*

Přenechání pozemků ve vlastnictví státu do užívání jiným osobám





Přenechání pozemků ve vlastnictví státu do užívání jiným osobám

Přenechání pozemků do užívání organizační složkou státu nebo státní organizací

- úplatně (nájem, pacht) – § 27 zákona o majetku ČR:
 - pozemky nepotřebné k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo předmětu činnosti, k účelnějšímu nebo hospodárnějšímu využití pozemku
 - právnickým i fyzickým osobám
 - pouze na dobu určitou, nejdéle na dobu 8 let témuž uživateli, lze i opakovaně
 - nájemné
 - Nesmí být sjednáno v nižší částce, než kterou jako nejvyšší možné nájemné stanoví zvláštní předpis, není-li nájemné upraveno zvláštním právním předpisem, sjedná se nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá.
 - případný podnájem
 - Souhlas pronajímající organizační složky s přenecháním pozemku nájemcem do podnájmu vyžaduje schválení zřizovatele organizační složky. Nemá-li organizační složka zřizovatele, tak schválení věcně příslušného ústředního správního úřadu, není-li, tak Ministerstva financí.
 - výjimky z výše uvedených pravidel povoluje Ministerstvo financí
- bezúplatně (výpůjčka) – § 17 zákona o majetku ČR:
 - organizační složka státu jen osobám, které se nezabývají podnikáním a pouze k zajištění výkonu státní správy v přenesené působnosti nebo pro účely sociální, humanitární, požární ochrany, ochrany obyvatelstva, IZS, vzdělávání, vědecké, kulturní, sportovní a tělovýchovné, ochrany přírody a péče o životní prostředí a práce s dětmi a mládeží
 - písemná forma!



Přenechání pozemků ve vlastnictví státu do užívání jiným osobám

Přenechání pozemků do užívání státním podnikem

- Zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů ve spojení s § 54 odst. 1 zákona o majetku ČR
- Státní podniky
 - založené podle zákona o státním podniku či považované za založení podle zákona o státním podniku => působnost zákona o majetku ČR se na ně **nevztahuje**
- Ostatní [např. Lesy České republiky, s. p.; Vojenské lesy a statky, s. p.; Povodí (Moravy, Vltavy apod.), s. p. a další]
 - zákon o majetku se na ně vztahuje, pokud zákon o majetku nestanoví v přechodných ustanoveních jinak
- § 17 odst. 2 zákona o státním podniku: *„S určeným majetkem může podnik nakládat pouze s předchozím schválením zakladatele.“* – vztahuje se i na nájem, pacht a výpůjčku

Přenechání pozemků ve vlastnictví obcí a krajů do užívání jiným osobám





Přenechání pozemků ve vlastnictví obcí a krajů do užívání jiným osobám

Obce – § 39 zákona o obcích

- záměr obce mj. pronajmout, propachtovat nebo vypůjčit hmotnou nemovitou věc nebo právo stavby anebo je přenechat jako výprosu a záměr obce smluvně zřídit právo stavby k pozemku ve vlastnictví obce
- obec musí zveřejnit záměr po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím rady obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky; záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým – pokud obec záměr nezveřejní, je právní jednání neplatné
 - neplatí, jde-li o pronájem bytů nebo hrobových míst anebo o pronájem, pacht nebo výpůjčku majetku obce na dobu kratší než 30 dnů nebo jde-li o pronájem, pacht, výprosu nebo výpůjčku právnické osobě zřízené nebo založené obcí nebo právnické osobě, kterou obec ovládá
- při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem; odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou - není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné



Přenechání pozemků ve vlastnictví obcí a krajů do užívání jiným osobám

Kraje – § 18 zákona o krajích

- záměr kraje mj. pronajmout, propachtovat nebo vypůjčit hmotnou nemovitou věc nebo právo stavby anebo je přenechat jako výprosu a záměr kraje smluvně zřídit právo stavby k pozemku ve vlastnictví kraje
- kraj musí zveřejnit záměr po dobu nejméně 30 dnů před rozhodnutím rady kraje vyvěšením na úřední desce, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky – pokud kraj záměr po uvedenou dobu nezveřejní, je právní jednání neplatné
 - neplatí, jde-li o pronájem bytů, dále jde-li o pronájem, pacht anebo výpůjčku majetku kraje na dobu kratší než 90 dnů nebo jde-li o pronájem, pacht, výprosu nebo výpůjčku právnické osobě, jejímž zřizovatelem nebo zakladatelem je kraj anebo kterou kraj ovládá, nebo jde-li o pronájem silničního nebo silničního pomocného pozemku v souvislosti se zvláštním užíváním silnic podle zvláštního zákona
 - neplatí též na výpůjčku, výprosu, pacht nebo pronájem majetku svěřeného příspěvkovým organizacím zřízeným krajem, nestanoví-li zvláštní předpis nebo zastupitelstvo ve zřizovací listině jinak
- při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem; odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou; není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné
 - neplatí na výpůjčku, výprosu, pacht nebo pronájem majetku svěřeného příspěvkovým organizacím zřízeným krajem, nestanoví-li zvláštní předpis nebo zastupitelstvo ve zřizovací listině jinak

Další vybraná specifika a omezení užívání pozemků při rozvojových činnostech



Užívání a vypořádání stavby umístěné na cizím pozemku





Stavby na cizích pozemcích

Kdy jde o neoprávněnou stavbu?

Stavby **od počátku** postavené neoprávněně na cizím pozemku:

- Charakter stavby jako neoprávněné je spojen s neexistencí titulu v době její výstavby!
 - Pokud je stavba sice zřízena na cizím pozemku bez příslušného právního titulu, ale tento nedostatek je později zhojen (např. smluvně), **nebude se nadále jednat o neoprávněnou stavbu.**
- Pozor, **nejedná** se neoprávněnou stavbu tehdy, kdy stavba je umístěna na cizím pozemku bez právního titulu (v důsledku toho, že právní titul je neplatný), ale stavebník je oprávněným držitelem **práva, na jehož základě staví.**
- O neoprávněnou stavbu dále zásadně nepůjde v případech stavby postavené na cizím pozemku na základě práva, které později zanikne, tedy pokud je stavba umístěna na cizím pozemku na základě:
 - časově neomezeného práva, přičemž tento titul následně zanikne;
 - časově omezeného práva, resp. na základě takového práva, o kterém stavebník již v okamžiku zahájení stavby věděl, či vědět měl a mohl, že není časově neomezené.

Skutečnost, zda jde o stavbu oprávněnou či nikoli se přitom posuzuje **podle právní úpravy, jaká tu byla v době vzniku stavby!**



Stavby na cizích pozemcích

Vypořádání staveb umístěných na cizích pozemcích zřízených před 1. lednem 2014

Pro vypořádání neoprávněných staveb zřízených před 1. lednem 2014 není nová úprava (zákon č. 89/2012 Sb.) použitelná, musí se použít stará právní úprava (zákon č. 40/1964 Sb.), a to zejména § 135c.

- Primárním způsobem vypořádání neoprávněných staveb je **odstranění neoprávněné stavby**, ke kterému ale soud nepřistoupí, pokud není účelné => v takovém případě může soud, pokud s tím vlastník pozemku souhlasí, **přikázat stavbu za náhradu do vlastnictví vlastníka pozemku**.
- Výčet způsobů v § 135c není taxativní a nevylučuje jiné způsoby uspořádání poměrů, jako např. zřízení věcného břemene za náhradu.
- Pro případ kdy stavebník stavěl na základě časově omezeného práva (resp. na základě takového práva, o kterém stavebník již v okamžiku zahájení stavby věděl, či vědět měl a mohl, že není časově neomezené) nelze postupovat podle § 135c => **jediné možné řešení je stavbu odstranit**.
- Pro případ, kdy stavebník stavěl na základě časově neomezeného práva, které následně zaniklo, platí, že **vlastnické právo vlastníka pozemku a vlastníka stavby požívá stejné ochrany** (z důvodu, že stavebník předpokládal trvalé zřízení stavby na pozemku), a proto se vlastník pozemku nemůže úspěšně domáhat vyklizení stavby.



Stavby na cizích pozemcích

Vypořádání staveb umístěných na cizích pozemcích zřízených po 1. lednu 2014

- Vypořádání staveb zřízených na cizích pozemcích po 1. lednu 2014 je jednodušší v tom smyslu, že stavby se (až na výjimky) stávají součástí pozemků.
- Vypořádání neoprávněných staveb je upraveno v § 1084 a násl. občanského zákoníku s tím, že základním pravidlem je, že stavba zřízená na cizím pozemku **připadá vlastníkovi pozemku**, který je v takovém případě povinen nahradit stavebníkovi **v dobré víře účelně vynaložené náklady**. Pokud stavebník v dobré víře nebyl, má nárok **na úhradu toho, o co se reálně zvýšila hodnota pozemku stavbou**.

Jako další způsoby vypořádání stanoví občanský zákoník následující:

- odstranění stavby na návrh vlastníka pozemku, přičemž v takovém případě by soud měl vždy zkoumat účelnost odstranění stavby a přihlídnout by měl rovněž k dobré víře stavebníka;
- právo stavebníka v dobré víře domáhat se po vlastníkovi pozemku, který o zřizování stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, aby mu pozemek převedl za obvyklou cenu; vlastník pozemku má rovněž právo po stavebníkovi požadovat, aby pozemek koupil za obvyklou cenu.

Užívání pozemků při rozvoji dopravní infrastruktury





Užívání pozemků sloužících silniční dopravě

Veřejně přístupná účelová komunikace (§ 7 odst. 1 ZPK) vs. Veřejně nepřístupná účelová komunikace (§ 7 odst. 2 ZPK)

- Čtyř znaky veřejně přístupné účelové komunikace [viz např. náleze Ústavního soudu ze dne 9. 1. 2008 sp. zn. II. ÚS 268/06 (N 2/48 SbNU 9)] – deklarace soudem:
 - zřetelná (v terénu patrná) cesta určená k užití vozidla a chodci pro účel dopravy;
 - spojující jednotlivé nemovitosti pro potřeby jejich vlastníků nebo spojující tyto nemovitosti s ostatními pozemními komunikacemi nebo sloužící k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků (tzv. zákonný účel);
 - souhlas vlastníka s užíváním cesty neomezeným okruhem osob (veřejností) a
 - nutná komunikační potřeba.

„Souhlas vlastníka je tím znakem veřejně přístupné účelové komunikace, u něhož je třeba zhodnotit, zda cestu užíval blíže neurčený okruh osob (tj. veřejnost). Znak nutné komunikační potřeby se naopak zkoumá vždy ve vztahu ke konkrétním dotčeným nemovitostem, pro něž sporná cesta plní roli komunikační spojnice. Oba uvedené znaky musí být naplněny, aby bylo možno na soukromém pozemku deklarovat veřejnou cestu, avšak zkoumat je třeba každý z nich zvlášť.“ – podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 11. 2015 č. j. 6 As 213/2015-14

„Je nezbytné posoudit splnění podmínky nutnosti komunikační potřeby i v případě, že právní předchůdce vlastníka komunikace souhlasil s jejím veřejným užíváním“ - podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 3. 2017 č. j. 5 As 140/2014-85.



Užívání pozemků sloužících silniční dopravě

Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 12. 6. 2013 č. j. 31A 80/2010-95

- „Aby mohlo dojít k deklaraci veřejně přístupné účelové pozemní komunikace, musí být na základě analýzy jednotlivých komunikačních možností v daném území doložena existence nezbytné komunikační potřeby. Tato nezbytnost nastává tehdy, pokud se v dané lokalitě nenachází alternativa k předmětné komunikaci, o níž by bylo možné vzhledem ke konkrétním podmínkám v území ještě rozumně uvažovat. Vhodnými alternativami přitom obecně mohou být i ty, které představují zhoršení komunikačních možností, např. co do vzdálenosti přístupu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 5. 2011 č. j. 2 As 44/2011-99). K posuzování kvality alternativních komunikací se vyjádřil Nejvyšší správní soud též v rozsudku ze dne 16. 3. 2010 č. j. 5 As 3/2009 - 76, a to tak, že pokud existuje jiná srovnatelná alternativa pro zajištění plnohodnotného komunikačního spojení, která by současně šetrněji zasahovala do oprávněných zájmů vlastníků sporné cesty, bylo by jí třeba dát na základě principu proporcionality přednost. Předpokladem takového závěru musí být zejména zjištění, zda je případná alternativní veřejně přístupná účelová komunikace udržovaná, průjezdná i při špatném počasí a v zimním období, vhodná pro nezbytný obslužný provoz rodinného domu osob zúčastněných na řízení většími vozidly (např. popeláři, fekální vůz, dovoz paliva, hasiči, vůz záchranné služby apod.).“



Užívání pozemků sloužících silniční dopravě

„Nejvyšší soud setrvává na své dosavadní judikatuře, podle které účelové komunikace jsou druhem pozemku a představují určité ztvárnění či zpracování jeho povrchu. Nemohou být současně pozemkem a současně stavbou ve smyslu občanskoprávním jako dvě rozdílné věci, které by mohly mít rozdílný právní režim. Právo obecného užívání účelové komunikace je vázáno na uspokojování nutné komunikační potřeby. Jakmile tato potřeba pomine, uvedené právo zaniká, stejně jako omezení vlastníka pozemku (tzv. elasticita vlastnictví).“ – podle rozsudku (obecného) Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 10. 2012 sp. zn. 22 Cdo 766/2011.

vs.

„Pro posouzení otázky, zda je účelová komunikace stavbou spojenou se zemí pevným základem, tj. samostatnou nemovitou věcí, nebo zda je součástí pozemku, na němž se nachází, jsou rozhodná stejná hlediska jako v případě jiných pozemních komunikací. Pokud je stavební provedení účelové komunikace takové, že lze jednoznačně vymežit, kde končí pozemek a začíná stavba, a pokud zároveň nelze stavební provedení účelové komunikace odstranit bez jejího zničení či zásadního zhoršení její sjízdnosti či schůdnosti, půjde o samostatnou nemovitou věc ve smyslu § 119 odst. 2 občanského zákoníku, která je samostatným předmětem právních vztahů.“ – podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 9. 2009 č. j. 5 As 62/2008-59 (publikován ve Sbírce NSS pod č. 2200/2011 Sb.), potvrzen rozšířeným senátem Nejvyššího správního soudu v usnesení ze dne 29. 1. 2014 č. j. 9 As 15/2012-27 (publikován ve Sbírce NSS pod č. 3028/2014 Sb.).



Užívání pozemků sloužících silniční dopravě

- Realizace pozemní komunikace (§ 16 – 17 ZPK)
- Zrušení dálnice, silnice nebo místní komunikace (§ 18 ZPK)
- Omezení obecného užívání uzavírkami a objížděkami (§ 24 ZPK)
 - Nikdo nemá nárok na náhradu případných ztrát, jež mu vzniknou v důsledku uzavírky nebo objížděky.
- Silniční ochranná pásma (§ 30 – 34 ZPK)
- Pozemní komunikace a ochrana jiných veřejných zájmů (§ 35 – 38 ZPK)
 - Povolení ke kácení dřevin na silničních pozemcích může orgán ochrany přírody vydat jen po dohodě se silničním správním úřadem (§ 8 odst. 1 ZOPK).
- **Billboardy podél dálnic a silnic I. třídy:** *„V daném případě veřejný zájem, resp. účel právní regulace, představuje zvýšení bezpečnosti silničního provozu a ochrana života a zdraví jeho účastníků. Aby bylo možno dosáhnout sledovaného veřejného zájmu, bylo nutno zpřísnit režim umístování reklamních zařízení podél dálnic a silnic I. třídy a stanovit adekvátní přechodná ustanovení.“* - nález Ústavního soudu ze dne 12. 2. 2019 sp. zn. Pl. ÚS 21/17



Užívání pozemků sloužících drážní dopravě

- Kategorie železničních drah (§ 3 zákona o drahách)
- Obvod dráhy (§ 4 zákona o drahách)
 - Obvod dráhy je území určené územním rozhodnutím nebo společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, pro umístění stavby dráhy.
- Ochrana dráhy (§ 4a zákona o drahách)
 - Nikdo nesmí bez povolení provozovatele dráhy vykonávat v obvodu dráhy činnosti, které se považují za podnikání, vstupovat na dráhu a v obvodu dráhy na místa, která nejsou veřejnosti přístupná, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.
- Stavba dráhy a stavba na dráze (§ 5 – 7 zákona o drahách)
 - Speciálním stavebním úřadem pro stavby dráhy a stavby na dráze je **drážní správní úřad**.
 - Stavba dráhy není součástí pozemku.
 - Způsobilost stavby dráhy k užívání musí být před kolaudací ověřena technicko-bezpečnostní zkouškou. U staveb, které svým charakterem a účelem ovlivňují podmínky bezpečného a plynulého provozování dráhy a drážní dopravy, stanoví drážní správní úřad též zavedení zkušebního provozu.
 - Pro účely umístění, povolení, ohlášení nebo kolaudace stavby na dráze, stavby, která není stavbou dráhy a zasahuje zčásti do jejího obvodu, nebo stavby v ochranném pásmu dráhy, je žadatel povinen vyžádat si závazné stanovisko drážního správního úřadu.
- Ochranné pásmo dráhy (§ 8 a 9 zákona o drahách)
 - Ochranné pásmo dráhy tvoří **prostor po obou stranách dráhy, jehož hranice jsou vymezeny svislou plochou** vedenou dle významu dráhy ve stanovené vzdálenosti.



Užívání pozemků sloužících letecké dopravě

- § 35 zákona **o civilním letectví**: Územně vymezené plochy v územně plánovací dokumentaci nebo v územním rozhodnutí o využití území, určené k vzletům a přistáním letadel a s tím souvisejícím činnostem mohou být využívány k vzletům a přistáním pouze za podmínek stanovených prováděcím předpisem (vyhláška č. 108/1997 Sb.). K vzletům a přistáním stanovených druhů letadel při vymezených leteckých činnostech lze použít jakékoliv plochy, pokud zajišťují bezpečný vzlet nebo přistání. Charakteristiku ploch, vymezení druhů letadel a leteckých činností, při kterých lze využít k vzletům a přistáním jakékoliv plochy, stanoví prováděcí předpis (vyhláška č. 108/1997 Sb.).
- § 37 zákona **o civilním letectví**: ochranná pásma **letišť** a **leteckých zabezpečovacích zařízení**. Kolem leteckých staveb se zřizují ochranná pásma, a to Úřadem pro civilní letectví ve formě opatření obecné povahy. V ochranných pásmech leteckých staveb lze zřizovat zařízení a provádět činnosti jen se souhlasem Úřadu. Úřad souhlas udělí, nebude-li zařízení nebo činnost bránit leteckému provozu ani ohrožovat jeho bezpečnost a nepůjde-li o objekt vyžadující ochranu před hlukem.
- § 42 zákona **o civilním letectví**: Provozovatel letiště nebo jiných leteckých staveb je oprávněn i mimo ochranné pásmo, po předchozím prokazatelném informování vlastníka, vstupovat na cizí pozemky za účelem zajištění provozování letiště a jiných leteckých staveb, případně odstraňování překážek omezujících provozování letiště nebo leteckých staveb. Přitom je povinen dbát toho, aby užívání pozemků a staveb na nich stojících bylo co nejméně rušeno a aby vstupem a činnostmi nevznikly škody, kterým je možno zabránit. Výkon těchto oprávnění musí být omezen na nezbytnou dobu a nezbytnou míru. Vlastník nemovitosti je povinen strpět omezení vlastnického práva ke své nemovitosti při výkonu těchto oprávnění. Tímto ustanovením není dotčeno právo na náhradu škody podle občanského zákoníku.

Užívání pozemků sloužících letecké dopravě

- Vzletová a přistávací plocha letiště může být **jak samostatnou stavbou** [např. když se jedná o konstrukci vzletové a přistávací dráhy ve formě asfaltové plochy (pásu) se zřetelným odlišením od ostatních ploch – např. nález Ústavního soudu ze dne 23. 3. 2015 sp. zn. I. ÚS 3143/13 (N 60/76 SbNU 809) týkající se Letiště Příbram], tak také **součástí pozemku** [např. v případě, kdy vzletová a přistávací dráha je tvořena travnatým pásem, bez jakéhokoliv zjevného trvalého odlišení od okolního terénu – např. usnesení Ústavního soudu ze dne 9. 10. 2018 sp. zn. IV. ÚS 476/18 týkající se Letiště Velká Dobrá].





Užívání pozemků sloužících vodní dopravě

Prameny právní úpravy

- kromě již výše uvedených...
- ... zejména zákon č. 114/1995 Sb., **o vnitrozemské plavbě**, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 254/2001 Sb., **vodní zákon**, ve znění pozdějších předpisů

Definice

- Vodní cesta je vodní tok nebo jiný útvar povrchové vody, na kterém lze provozovat plavidla, a součástmi vodní cesty vodní díla a ostatní stavby a zařízení, které jsou uvedeny v příloze č. 1 k zákonu o vnitrozemské plavbě.
- Přístavem je soubor pozemků, staveb, zařízení včetně plovoucích zařízení, pozemních komunikací nebo jejich součástí a drah bezprostředně územně a funkčně souvisejících s přilehlou částí vodní cesty.
 - pozemní část přístavu
 - vodní část přístavu.



Užívání pozemků sloužících vodní dopravě

- Působnost v oblasti péče o rozvoj vodních cest dopravně významných a jejich modernizaci vykonává Ministerstvo dopravy v dohodě s ústředním vodohospodářským orgánem. V této působnosti uplatňuje též stanoviska k politice územního rozvoje a k územně plánovací dokumentaci (§ 4 ZVP).
- Pro účely umístění, povolení, ohlášení nebo kolaudace stavby je žadatel povinen vyžádat si závazné stanovisko plavebního úřadu, jde-li o stavbu přesahující do sledované vodní cesty nebo o stavbu dopravní a technické infrastruktury ve vzdálenosti do 50 metrů od břehové čáry sledované vodní cesty určené nejvyšší hladinou vody před jejím vylitím do přilehlého území. Plavební úřad vydá souhlasné závazné stanovisko, neohrozí-li umístění, provedení nebo užívání stavby dodržování plavebně provozních podmínek pro provozování plavby, správu sledované vodní cesty nebo plnění povinností účastníků plavebního provozu na sledované vodní cestě (§ 5a ZVP).
- Pozemní část přístavu lze provozovat jen na základě povolení plavebního úřadu vydaného na žádost fyzické nebo právnické osoby, která hodlá pozemní část přístavu provozovat. Pozemní část přístavu může zahrnovat i pozemky, stavby a zařízení umožňující napojení vodní cesty na jiné druhy dopravní infrastruktury (§ 6 ZVP).



Užívání pozemků sloužících vodní dopravě

Problematika plavby

- § 7 VZ – užívání povrchových vod k plavbě
 - K užívání povrchových vod k plavbě a k odběru vody potřebné k provozu plavidel není třeba povolení vodoprávního úřadu.
 - Na povrchových vodách v ochranných pásmech vodních zdrojů I. stupně a na nádržích určených povolením nebo rozhodnutím vodoprávního úřadu nebo podle předchozích předpisů pro chov ryb je **plavba plavidel se spalovacími motory zakázána**. Nejde-li o dopravně významné vodní cesty, je tato plavba zakázána na vodních nádržích a vodních tocích, které stanoví Ministerstvo dopravy [...] vyhláškou.
 - => vyhláška č. 46/2015 Sb., o stanovení vodních nádrží a vodních toků, na kterých je zakázána plavba plavidel se spalovacími motory, a o rozsahu a podmínkách užívání povrchových vod k plavbě
 - Vodní nádrže a vodní toky, na nichž nelze povrchové vody užívat pro plavbu plavidel se spalovacím motorem, jsou uvedeny v příloze č. 1 k této vyhlášce.
- § 24 a násl. ZVP – způsobilost k vedení plavidla
- vyhláška č. 67/2015 Sb., o pravidlech plavebního provozu

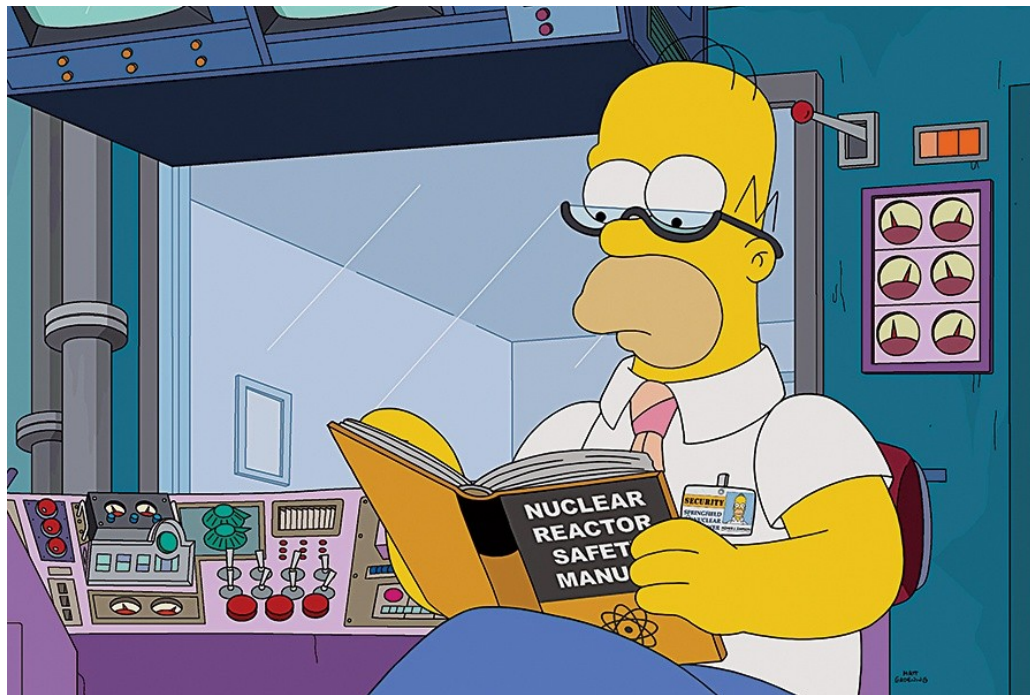


Užívání pozemků sloužících vodní dopravě

Problematika veřejného zájmu

- § 3a ZVP zněl: „*Rozvoj a modernizace vodní cesty vymezené vodním tokem Labe od říčního km 129,1 (Pardubice), na státní hranici se Spolkovou republikou Německo a vodním tokem Vltava od říčního km 91,5 (Třebenice) včetně plavebního kanálu Vraňany - Hořín po soutok s vodním tokem Labe včetně výustní části vodního toku Berounky po přístav Radotín, je ve veřejném zájmu.*“
- Toto ustanovení upravuje jedinečný případ a schází mu tak podstatný materiální znak právní normy, jímž je obecnost. Materiálně se proto nejedná o právní předpis, ale napadené ustanovení je de facto individuálním správním aktem. Napadené ustanovení vylučuje, aby správní orgán ve správním řízení zjišťoval veřejný zájem na rozvoji a modernizaci předmětné vodní cesty, neboť ten je již určen samotným zákonem. Takovéto řešení, tj. deklarování veřejného zájmu v konkrétně určené věci zákonem, pokládá Ústavní soud za protiústavní. Veřejný zájem v konkrétní věci by měl být zjišťován v průběhu správního řízení na základě poměrování nejrůznějších partikulárních zájmů, po zvážení všech rozporů a připomínek. Z odůvodnění správního rozhodnutí pak musí zřetelně vyplynout, proč veřejný zájem převážil nad řadou jiných partikulárních zájmů. Veřejný zájem je třeba nalézt v procesu rozhodování o určité otázce (typicky např. o vyvlastňování) a nelze jej v konkrétní věci a priori stanovit. Z těchto důvodů je zjišťování veřejného zájmu v konkrétním případě typicky pravomocí moci výkonné a nikoliv zákonodárné [nález Ústavního soudu ze dne 28. 6. 2005 sp. zn. Pl. ÚS 24/04 (N 130/37 SbNU 641; 327/2005 Sb.)].

Užívání pozemků při rozvoji energetické infrastruktury





Užívání pozemků při rozvoji energetické infrastruktury

- Služebnost inženýrské sítě (§ 1267 OZ): zakládá právo vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení, provozovat je a udržovat. Vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě.
- Podle § 25 energetického zákona má provozovatel distribuční soustavy právo mj.:
 - v souladu se stavebním zákonem zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech zařízení distribuční soustavy, přetínat tyto nemovitosti vodiči a umísťovat v nich vedení – v tomto případě je provozovatel distribuční soustavy povinen zřídit věcné břemeno umožňující využití cizí nemovitosti nebo její části, a to smluvně s vlastníkem nemovitosti;
 - vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti se zřizováním, obnovou a provozováním distribuční soustavy;
 - odstraňovat a oklešťovat stromoví a jiné porosty, provádět likvidaci odstraněného a okleštěného stromoví a jiných porostů ohrožujících bezpečné a spolehlivé provozování zařízení distribuční soustavy v případech, kdy tak po předchozím upozornění a stanovení rozsahu neučinil sám vlastník či uživatel;
 - vstupovat nebo vjíždět v souladu se zvláštními právními předpisy do uzavřených prostor a zařízení sloužících k výkonu činností a služeb orgánů Ministerstva obrany, Ministerstva vnitra, Ministerstva spravedlnosti, Bezpečnostní informační služby a do obvodu dráhy, jakož i vstupovat nebo vjíždět na nemovitosti, kde jsou umístěna zvláštní zařízení telekomunikací, v rozsahu a způsobem nezbytným pro výkon licencované činnosti.



Závěr

dominik.zidek@law.muni.cz

