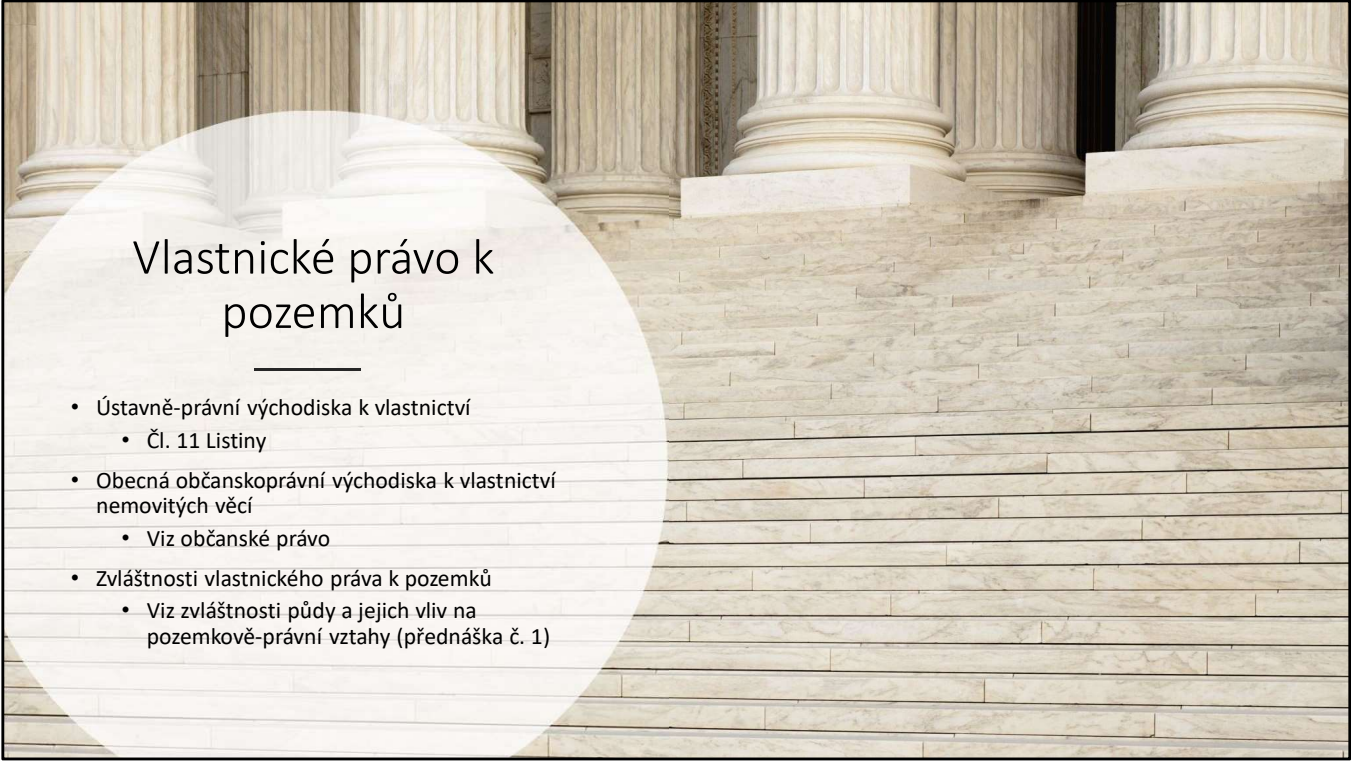


# **Zvláštnosti nabývání vlastnického práva k pozemku I.: omezení a přechody vlastnického práva**

---

JUDr. Jana Tkáčiková, Ph.D.



## Vlastnické právo k pozemkům

---

- Ústavně-právní východiska k vlastnictví
  - Čl. 11 Listiny
- Obecná občanskoprávní východiska k vlastnictví nemovitých věcí
  - Viz občanské právo
- Zvláštnosti vlastnického práva k pozemkům
  - Viz zvláštnosti půdy a jejich vliv na pozemkově-právní vztahy (přednáška č. 1)

## Článek 11 Listiny a meze výkonu vlastnického práva

- (1) Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.
- (2) Zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob; zákon může také stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v České a Slovenské Federativní Republice.
- (3) Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.
- (4) Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.
- (5) ...

## Vlastnické právo k pozemkům - prvky

- Objekt
  - Pozemek (viz přednáška č. 1)
- Subjekty
  - Fyzické a právnické osoby
  - Rovnost
  - ALE zvláštnosti pozemkového vlastnictví státu a ÚSC (viz přednáška č. ....)
- Obsah
  - Absolutní majetkové právo
  - Působí *erga omnes*
  - Vnitřní a vnější meze výkonu

## Subjekty vlastnického práva k pozemkům

- Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. (čl. 11 odst. 1 Listiny)
- Fyzické a právnické osoby
- Stát
  - *I v případech, kdy stát vystupuje jako účastník soukromoprávních vztahů, který se řídí právními předpisy z oblasti soukromého práva, nelze jeho postavení bez dalšího ztotožňovat s postavením jednotlivce. V takových vztazích stát nedisponuje skutečně autonomní vůlí; jeho jednání se řídí zákonem, i když stát zastupují z jeho pověření jiné subjekty. Při posuzování pozice státu v takových vztazích nelze proto cele abstrahovat od druhé dimenze státu, tj. té, v níž vykonává soud hlavní funkci, tedy státní moc. NS 28 Cdo 3725/2007:*
- Veřejnoprávní korporace
  - *Je zřejmé, že obec ani jakožto účastníka soukromoprávního vztahu nelze vyjmout z požadavků kladených na správu věcí veřejných. Obec jakožto veřejnoprávní korporace má při nakládání se svým majetkem určité zvláštní povinnosti vyplývající právě z jejího postavení jakožto subjektu veřejného práva. Proto i zde platí, že hospodaření s majetkem obce musí být maximálně průhledné, účelné a veřejnosti přístupné. NS 28 Cdo 3297/2008*

## Subjekty vlastnického práva k pozemkům a výhradní vlastnictví

*Zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob; zákon může také stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v České a Slovenské Federativní Republice. (čl. 11 odst. 2 Listiny)*

- **Výhradní (výlučné) vlastnictví**

- Nerostné bohatství (§ 5 odst. 2 horního zákona)
- Majetek na území vojenských újezdů (§ 34 zákona č. 222/1999 Sb.)
- Stavby dálnic a silnic I. třídy (§ 9 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb.)
- Letiště Praha-Ruzyně a veškeré nemovitosti k němu náležející (zákon č. 69/2010 Sb.)

# Obsah vlastnického práva k pozemkům



## Práva

- *Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit.* § 1012 OZ
  - Teorie právního panství nad věcí
  - Právo chránit a bránit
  - Nepromlčitelnost
- Elasticita, trvalost, jednotnost, úplnost a nezávislost

## Povinnosti

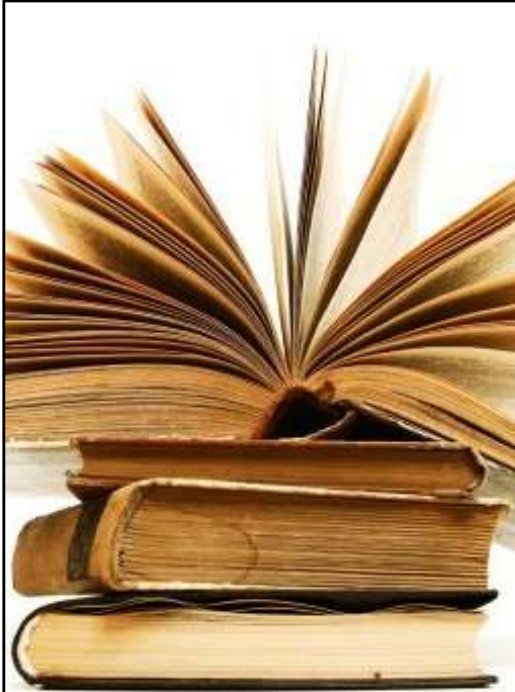
- *Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.* čl. 11 odst. 3 Listiny
- *Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.* § 1012 OZ
- *Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat.* § 1013 OZ
- *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.* § 1023 OZ



## Držba vlastnického práva

- Držitelem je ten, kdo vykonává právo pro sebe.
  - Knihovní držba
  - Držba prostřednictvím detentora
- Vlastnické právo drží ten, kdo se věci ujal, aby ji měl jako vlastník.
  - Má se za to, že držba je řádná, poctivá a pravá.
    - Vyvratitelná právní domněnka
- Poctivý držitel smí v mezích právního řádu věc držet a užívat ji, ba ji i zničit nebo s ní i jinak nakládat, a není z toho nikomu odpovědný.
  - Poctivému držiteli náleží všechny plody věci, jakmile se oddělí. Jeho jsou také všechny již vybrané užitky, které za držby dospěly.
- Držbu není nikdo oprávněn svémocně rušit. Kdo byl v držbě rušen, může se domáhat, aby se rušitel rušení zdržel a vše uvedl v předešlý stav.
  - Posesorní žaloba = ochrana (ne)poctivého držitele





## Knihovní držba: NS 22 Cdo 1513/2012

---

*Je-li někdo zapsán ve veřejných knihách jako vlastník pozemku, nicméně pozemek fakticky (byť např. prostřednictvím detentora, který může být nájemcem či jiným uživatelem, odvozujícím své právo od knihovního vlastníka) neovládá, má tzv. knihovní držbu. Knihovní držba není skutečnou držbou a nepoživá ochrany (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. dubna 1932, sp. zn. R I 75/31).*

*Držba předpokládá skutečné, faktické ovládní věci (corpus possessionis – viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. července 2002, sp. zn. 22 Cdo 1664/2000, usnesení ze dne 26. srpna 2013, sp. zn. 22 Cdo 3787/2012), v daném případě skutečný, faktický výkon spoluvlastnického práva. Knihovní držba je pro vydržení práva nedostačující (usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. března 2014, sp. zn. 22 Cdo 3462/2012).*



## Držba prostřednictvím detentora: NS 22 Cdo 1664/2000

*(...)pro vznik držby je nezbytné naplnění dvou předpokladů: vůle s věcí nakládat jako s vlastní (animus possidendi) a faktické ovládní věci (corpus possessionis). Fakticky ovládá věc ten, kdo podle obecných názorů a zkušeností vykonává tzv. právní panství nad věcí. Držitelem je i ten, kdo vykonává držbu prostřednictvím jiné osoby (tzv. detentora). Držbu věci nevylučuje věcí ani užívání věci jinou osobou než držitelem na základě věcného nebo závazkového práva (popřípadě i bez právního důvodu), pokud se tato osoba sama nechopí držby, a to ani v případě, že vlastník má k věci jen holé vlastnictví. Detentor v takovém případě odvozuje své právo od vlastníka, přičemž faktické ovládní věci detentorem se považuje za ovládní vlastníkem, který je držitelem věci.*

## Vlastnické právo a hranice pozemků



- *Jsou-li hranice mezi pozemky neznatelné nebo pochybné, má každý soused právo požadovat, aby je soud určil podle poslední pokojné držby.*
  - *Nelze-li ji zjistit, určí soud hranici podle slušného uvážení.*
- Určení pochybné hranice (subjektivně sporné) – deklaratorní
  - Žaloba na určení vlastnického práva podle §80 OSŘ
  - Vytyčování hranic a geometrický plán dle KatZ
- Určení neznatelné hranice (objektivně nezjistitelné) – konstitutivní
  - Žaloba na stanovení průběhu hranice podle § 1028 OZ
  - Např. pozemky ve zjednodušené evidenci

<https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Digitalizace-a-vedeni-katastralnich-map/Zpresneni-geometrickeho-a-polohoveho-urceni-pozemk.aspx>

## Určení hranice pozemku: IV.ÚS 1908/20



- Z obsahu ústavní stížnosti a jejích příloh je patrné, že základem sporu mezi stěžovateli a vedlejšími účastníky je určení vlastnického práva ke konkrétní části zemského povrchu, kterou sami stěžovatelé označili jako "uličku" (bod 6.), tj. k ploše mezi stávkami na hranici obou pozemků. Vymezení takové plochy je poměrně jednoduchou planimetrickou úlohou, nutně ovšem předpokládá geometrické a polohové určení pozemku, přitom geometrickým určením pozemku se rozumí určení jeho tvaru a rozměru, polohovým určením pozemku se rozumí určení jeho polohy vůči ostatním pozemkům, vše závislé na určení hranice pozemku, kterou je čára - spojnice lomových hraničních bodů.
- Z § 7 odst. 2 vyhl. č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška) vyplývá, že geometrické a polohové určení hranic pozemků je dáno buď číselným vyjádřením jejich lomových bodů (jako prvků polohopisu katastrální mapy) a jejich spojnicemi (tj. zejména údaji o správné posloupnosti jejich vzájemného spojování), nebo zobrazením jejich hranic v katastrální mapě. Tato pravidla se pak odrazí i ve sporech závislých na určení hranice mezi pozemky, které lze rozdělit do dvou základních skupin. Do první skupiny patří spory založené na subjektivním přesvědčení vlastníků, kdy každý z nich tvrdí, že hranice vede jinudy, ovšem soud má objektivně možnost, zpravidla za pomoci znalce, průběh hranice zjistit. Do druhé skupiny lze zařadit spory, kdy objektivně nelze zjistit, kudy hranice vede, a sporné strany se pak domáhají nikoliv určení průběhu hranice, ale stanovení nové hranice mezi pozemky.

<https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Digitalizace-a-vedeni-katastralnich-map/Zpresneni-geometrickeho-a-polohoveho-urceni-pozemk.aspx>

## Hranice a výměra pozemku: NS 22 Cdo 2028/2008

*Evidence parcely v katastru nemovitostí je věcí katastrálního úřadu, soud nemůže určovat, jakou výměru má parcela evidovaná v katastru, resp. kudy mají vést její hranice. Vznikne-li spor o hranice pozemku či parcely, nemůže se žalobce u soudu domáhat opravy výměry parcely v katastru nemovitostí ani určení průběhu hranice mezi parcelami či pozemky. V takovém případě je třeba sporný pozemek (jeho část) vymezit geometrickým plánem a vlastnictví takto identifikovaného pozemku může být předmětem soudního řízení.*



<https://www.novinky.cz/bydleni/realty-a-finance/clanek/vymera-pozemku-neni-v-katastru-nemovitosti-zavaznym-parametrem-148297>

## Nabývání vlastnického práva k pozemkům

- Originární x derivativní
- Smluvní x mimosmluvní
  - *Převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu. § 1105 OZ*
  - Dědění, rozhodnutí státního orgánu, jiné skutečnosti stanovené zákonem, zákon
- *Kdo nabude vlastnické právo, nabude také práva a povinnosti s věcí spojená. § 1106 OZ*
  - *Kdo nabude vlastnické právo, přejímá také závady vážnoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu; jiné závady přejímá, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon. Závady, které nepřejdou, zanikají. § 1107 OZ*

Zákon jako právní skutečnost k nabytí vlastnického práva k pozemkům

Nejčastěji se společenskými a politickými změnami: přeměna práva osobního užívání (40/1964), nabytí historického majetku obcemi (172/1991), změna rozsahu SJM (OZ)



## Zvláštnosti nabývání vlastnického práva k pozemkům: převody

### Restituční mechanismus vydávání „zemědělských nemovitostí“

- zákon o půdě č. 229/1991 Sb. a zákon o církevních restitucích č. 428/2012 Sb.
- Dohoda oprávněné s povinnou osobou o vydání nemovitosti + schválení dohody pozemkovým úřadem
- Není dohoda = rozhodnutí pozemkového úřadu o vlastnictví oprávněné osoby k nemovitosti

### Privatizační mechanismus

- zákon o velké privatizaci č. 92/1991 Sb.
- *Vlastnické právo k věcem z privatizovaného majetku přechází na nabyvatele dnem sjednané účinnosti smlouvy nebo při vkladu nemovitého majetku do obchodní společnosti dnem vzniku této společnosti nebo ve veřejné dražbě příklepem licitátora, s výjimkou případů upravených zvláštním předpisem. Do katastru nemovitostí se v těchto případech provádí zápis záznamem.*

### Zemědělskými nemovitostmi

1. pozemky, které ke dni 24. června 1991 tvořily zemědělský půdní fond nebo do tohoto fondu náležely<sup>3</sup>),
2. pozemky, které ke dni 24. června 1991 tvořily lesní půdní fond<sup>4</sup>),
3. obytné budovy, hospodářské budovy a jiné stavby patřící k původní zemědělské usedlosti, včetně zastavěných pozemků,
4. obytné a hospodářské budovy a stavby sloužící zemědělské a lesní výrobě nebo s ní souvisejícímu vodnímu hospodářství, včetně zastavěných pozemků.

## Zvláštnosti nabývání vlastnického práva k pozemkům: Rozhodnutí státního orgánu

---



### Soud

Rozhodnutí o vypořádání spoluvlastnictví (§ 1140 an. OZ)

Rozhodnutí o přikázání pozemku do vlastnictví zřizovatele stavby (§ 1086 OZ)

Rozhodnutí o určení neznatelné či pochybné hranice (§ 1028 OZ)



### Orgán státní správy

Rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu (zákon č. 184/2006 Sb., zákon č. 416/2009 Sb.)

Rozhodnutí pozemkového úřadu (zákon č. 229/1991 Sb., zákon č. 428/2012 Sb., zákon č. 139/2002 Sb.)





## Zvláštnosti nabývání vlastnického práva k pozemkům: Opuštění pozemku

- *Opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví státu. § 1045 odst. 2 OZ*
- *Nevykonává-li vlastník vlastnické právo k nemovité věci po dobu deseti let, má se za to, že ji opustil. § 1050 odst. 2 OZ*
- *Nepodaří-li se vlastníka zjistit a uplyne-li marně lhůta, po jejímž uplynutí se podle jiného právního předpisu má za to, že nemovitost je opuštěná, pohlížej se na ni jako na opuštěnou; další postup se řídí právními předpisy upravujícími hospodaření s majetkem státu. § 65 odst. 9 KažZ*
  - *Je-li opuštěna nemovitá věc, počne běžet doba uvedená v § 1050 odst. 2 ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.*

Okupace, nález – ve vztahu k věcem na pozemku



## Zvláštnosti nabývání vlastnického práva k pozemkům: Opuštění pozemku

---

Zpracováno dle BRIM, L. Pozbytí vlastnického práva k pozemku opuštěním. In *Pozemkové vlastnictví*. Wolters Kluwer, 2019. Str. 187 – 202.

- 3 způsoby opuštění nemovitosti
- Derelikce (komisivní právní jednání) = vůle vzdát se vlastnictví a fyzické vzdání se držby
  - Problémy: formální požadavky, (ne)adresované právní jednání, (ne)platnost – rozpor s dobrými mravy, vkladová listina pro zápis do KN
- Nevykonávání vlastnického práva dle § 1050 odst. 2 OZ
  - Vyvratitelná domněnka
  - Problémy: důsledky uplynutí lhůty – derelikce nebo právo státu chopit se poctivé držby?
- Nedostatečně identifikovaní vlastníci pozemků v KN dle § 65 KatZ
  - Fikce opuštění nemovitosti
  - Problémy: vkladová listina pro zápis do katastru nemovitostí

## Opuštění pozemku: NS 24 Cdo 3337/2018

*K právu opustit věc (derelikci) podle zákona č. 40/1964 Sb. (dále též jen „obč. zák.“), se Nejvyšší soud vyjádřil již např. v usnesení ze dne 25. 8. 2015 sp. zn. 22 Cdo 2528/2015, kde konstatoval, že právo opustit věc (ius dereliquendi) je součástí obsahu vlastnického práva a jeho podstatou je projev vůle vlastníka (byť i konkludentní) nadále nebýt vlastníkem věci [k tomu srovnej např. náleze Ústavního soudu ze dne 26. 4. 2005 sp. zn. I. ÚS 696/02, či náleze Ústavního soudu ze dne 3. 1. 2006 sp. zn. I. ÚS 185/05 (oba dostupné na <http://nalus.usoud.cz>)], a to na rozdíl od ztráty věci, která je právní událostí.*

*Je-li opuštění věci právním úkonem (nikoli událostí), potom musí mít také náležitosti stanovené zákonem pro platnost právního úkonu, tedy zejména náležitosti, které jsou uvedeny v § 37 obč. zák. Právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně; jinak je neplatný. Opuštění věci jejím vlastníkem zahrnuje tedy nepochybně volní stránku tohoto jednostranného právního úkonu, která musí být bezpečně doložena, přičemž projev vůle tu musí být vykládán ve smyslu § 35 obč. zák. s uvážením i individuálních zvláštností případu opuštění věci (k tomu srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 2004 sp. zn. 28 Cdo 1254/2003). Vedle obecných náležitostí musí derelikce naplňovat také vůli vzdát se vlastnictví věci a její fyzické opuštění [k tomu srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. března 2009 sp. zn. 28 Cdo 3563/2008 (publikovaný v časopise Právní rozhledy, 2009, č. 10, str. 373)].*

*Samotné neužívání věci, zejména za situace, kdy je způsobeno objektivní překážkou na straně vlastníka v podobě nemoci či jiného fyzického omezení, nelze s takovým projevem vůle zaměňovat, a to ani v případě, měl-li vlastník zákonnou povinnost nemovitost osobně obdělávat, neboť z nesplnění této povinnosti zánik.*

# Opuštění pozemku: I. ÚS 696/02



*Právo opustit věc (ius dereliquendi) je součástí obsahu vlastnického práva a jeho podstatou je projev vůle vlastníka (byť i konkludentní), nadále nebýt vlastníkem věci.*

*Samotné fyzické opuštění věci takový právní následek nemůže vyvolat, není-li výrazem vůle zaměřené na zánik vlastnického práva. Animus dereliquendi nelze dovozovat pouze z toho, že se dědicové de facto neujali vlastnického práva k nemovitostem, tzn. nezmocnili žádnou osobu k výkonu správy nemovitostí, aniž by bylo najisto postaveno, že obsahem jejich vůle byl zánik vlastnického práva, zejména s přihlédnutím k tomu, že k údajnému opuštění mělo dojít před rokem 1989 - v období totalitního režimu, který se vyznačoval despektem k soukromému vlastnictví.*

*Princip demokratického právního státu, jak má na mysli čl. 1 odst. 1 Ústavy, vyžaduje, aby státní orgány spolehlivě zjišťovaly, zda vůle vlastníka skutečně směřuje k derelikci jeho majetku. Paralelně však každý vlastník nese - v duchu parémie "vlastnictví zavazuje" - odpovědnost za výkon vlastnického práva (tedy i za řádnou správu svého majetku).*

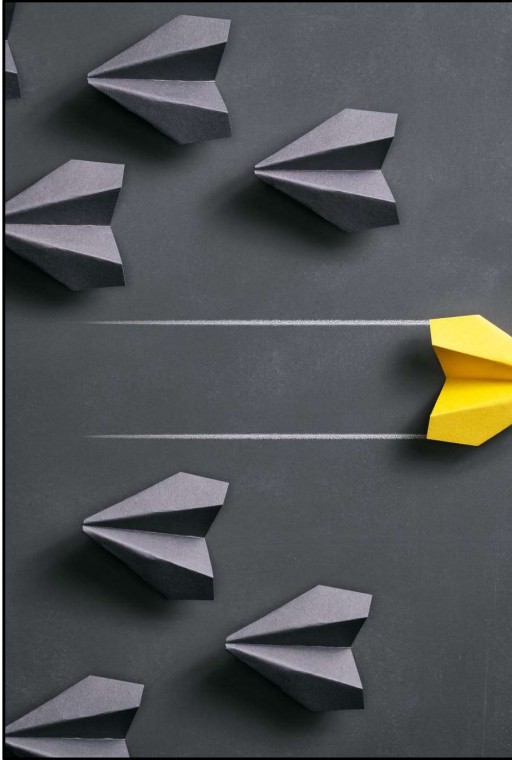
## Opuštění pozemku: NS 21 Cdo 2257/2018

*Opuštění (věci) je jednostranné, neadresné právní jednání, jímž vlastník věci jednoznačně, bez jakýchkoliv pochybností, dává (navenek) najevo, že věc opouští a že ji nadále nehodlá vlastnit, a to také fyzicky učiní. Může tak učinit jakoukoliv srozumitelnou a určitou formou, včetně konkludentního jednání. Ustanovení § 560 o. z. se pro případ derelikce nemovité věci neuplatní, neboť nejde o právní jednání, jímž se převádí věcné právo k nemovitosti, ani se takové právo nemění ani neruší. Přechod vlastnického práva na stát je totiž zákonným důsledkem derelikce a vlastník tak své právo na stát nepřevádí a samozřejmě toto právo ani nezaniká. Právní účinky derelikce nastávají v okamžiku, kdy vlastník takto platně projeví svoji vůli, tedy věc opustí, bez ohledu na to, zda stát s tímto souhlasí či nikoliv.*

*Ochrana nabyvatele (státu) proti zlovolnému jednání není nijak dotčena, neboť stát může vždy uplatnit neplatnost tohoto právního jednání; je však vyloučeno, s ohledem na to, co bylo uvedeno výše (viz závěry, učiněné ve stanovisku občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2000 sp. zn. Cpjn 38/98, uveřejněném pod číslem 44/2000 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 23. 11. 2011 sp. zn. 21 Cdo 4044/2010, který byl uveřejněn pod č. 15 v časopise Soudní judikatura, roč. 2013, nebo rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 21. 12. 2011 sp. zn. 21 Cdo 2580/2011), tyto námitky uplatňovat v řízení vkladovém, resp. v řízení podle části páté o. s. ř.*

## Opuštění pozemku: NS 21 Cdo 2257/2018

*Pro účely vkladového řízení je tedy významné, že ze žádného zákonného ustanovení nelze dovodit právní povinnost toho, kdo nemovitou věc opustil s účinky podle ustanovení § 1045 odst. 2 o. z., vyžadovat od státu (jeho příslušné organizační složky) souhlas s tím, že věc byla skutečně (se všemi právními účinky) opuštěna a že tedy stát souhlasí s jejím nabytím, a zároveň, že žádného zákonného ustanovení nelze dovodit naopak povinnost státu (jeho příslušné organizační složky) takové prohlášení vydat. Dále je významné, že v důsledku derelikce nedochází k zásahu do právního postavení jiných subjektů, než toho, kdo věc opustil (ztratil vlastnictví), jinak řečeno, derelikce se nijak neprojeví v právním postavení jiných osob. Jestliže tedy stát legislativně připustil existenci institutu derelikce jakožto jednostranného právního jednání, jehož účinky nastanou okamžikem jeho uskutečnění a nezasáhnou do právního postavení jiného (vyjma jeho samotného), pak ovšem není žádný rozumný důvod pro účely zápisu právních účinků tohoto jednání do veřejného seznamu je stavět na roveň právního jednání dvoustranného (tedy vyžadovat jeho akceptaci tím, na něhož opuštěná věc přešla).*



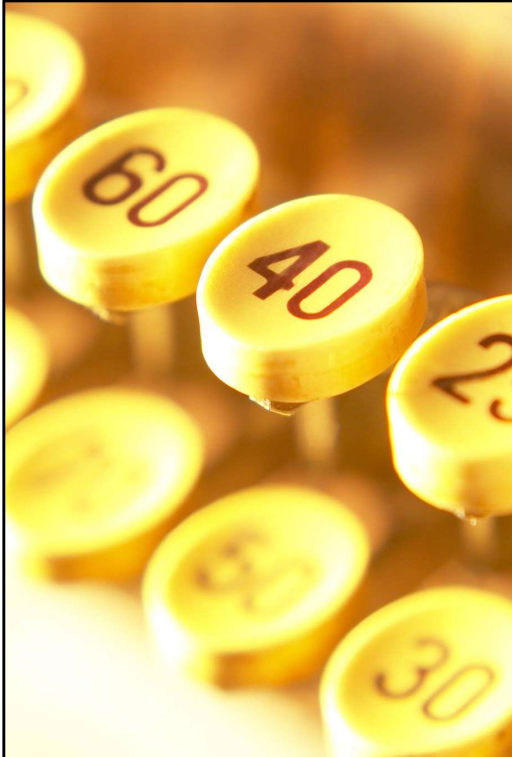
## Zvláštnosti nabývání vlastnického práva k pozemkům: Vydržení

---

### Předpoklady vydržení podle OZ

- Způsobilý předmět a subjekt
- Kvalifikovaná držba
- Uplynutí vydržecí doby (nepřerušené, 1 rok, započtení)
- **Řádné = poctivá (dobrá víra), pravá a řádná (právní titul + § 1760 OZ) držba po dobu 10 let**
  - Vyvratitelná právní domněnka
  - Srov. nabytí od neoprávněného vlastníka podle § 984 OZ (okamžitá ochrana nabyvatele v dobré víře)
- **Mimořádné = absence nepoctivého úmyslu po dobu 20 let (od 1. 1. 2019, viz § 3066 OZ)**
  - Bez právního titulu, držba *contra tabulas*

[https://www.profipravo.cz/index.php?page=list&id\\_category=76&csum=27018ba7](https://www.profipravo.cz/index.php?page=list&id_category=76&csum=27018ba7)  
Vydržení podle starého OZ č. 40/1964 Sb. viz např. Kolektiv autorů. Pozemkové vlastnictví. Wolters Kluwer, 2019.

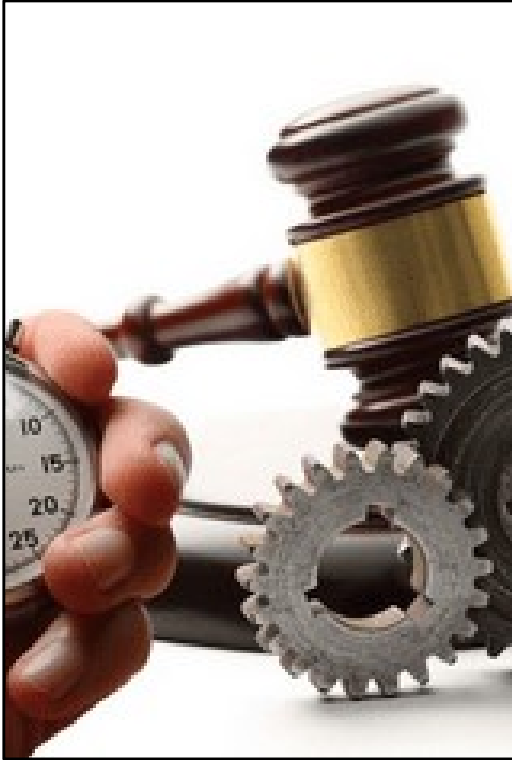


## Mimořádné vydržení: NS 22 Cdo 2520/2011

---

- *Při posuzování otázky, zda držitel byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc nebo právo patří, je třeba často hodnotit řadu skutečností, které mohou vést o odlišným závěrům; často lze s jistotou mírou přesvědčivosti zdůvodnit, že tomu tak bylo, nebo naopak objektivně danou dobrou vírou držitele vyloučit.*
- *Navíc je třeba konstatovat, že dlouhodobá držba, zejména pokud trvá jako v dané věci více než 50 let, nasvědčuje dobré víře držitele; při obvyklé péči o majetek by totiž žalovaná strana nepochybně přistoupila k řešení věci, pokud by sama měla již dříve zato, že žalobce užívá její pozemek. Lze uvést, že na takto dlouhodobou držbu váže nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. mimořádné vydržení, s výjimkou prokázaného nepoctivého úmyslu (§ 1095).*
- *Je přípustná i taková oprávněná držba, která je v rozporu s údaji v evidenci nemovitostí (dnes v katastru nemovitostí); při posuzování omluvitelnosti omylu držitele se nepovažuje za rozhodující soulad skutečného stavu užívání nemovitosti s evidenčními údaji ve veřejných knihách, resp. v dalších dokladech, ale požaduje se posouzení všech okolností držby.*





## Vydržení a knihovní držba: NS 22 Cdo 1513/2012

---

- *Je-li někdo zapsán ve veřejných knihách jako vlastník pozemku, nicméně pozemek fakticky (byť např. prostřednictvím detentora, který může být nájemcem či jiným uživatelem, odvozujícím své právo od knihovního vlastníka) neovládá, má tzv. knihovní držbu. Knihovní držba není skutečnou držbou a nepoživá ochrany. Tam, kde není držba, nemá smysl uvažovat o dobré víře toho, kdo tvrdí nabytí vlastnictví vydržením.*
- *Lze proto uzavřít, že nedrží-li žalovaná věc, k níž bylo vydržení vlastnického práva uplatněno, fakticky, tedy ji vlastní mocí neovládá, nemůže vykonávat oprávněnou držbu, byť je jako její vlastník v katastru nemovitostí zapsána; platí totiž, že prostá knihovní držba nenaplníuje zákonné atributy držby oprávněné jako zákonného předpokladu pro vydržení vlastnického práva k věci.*
  - NS 22 Cdo 1513/2012

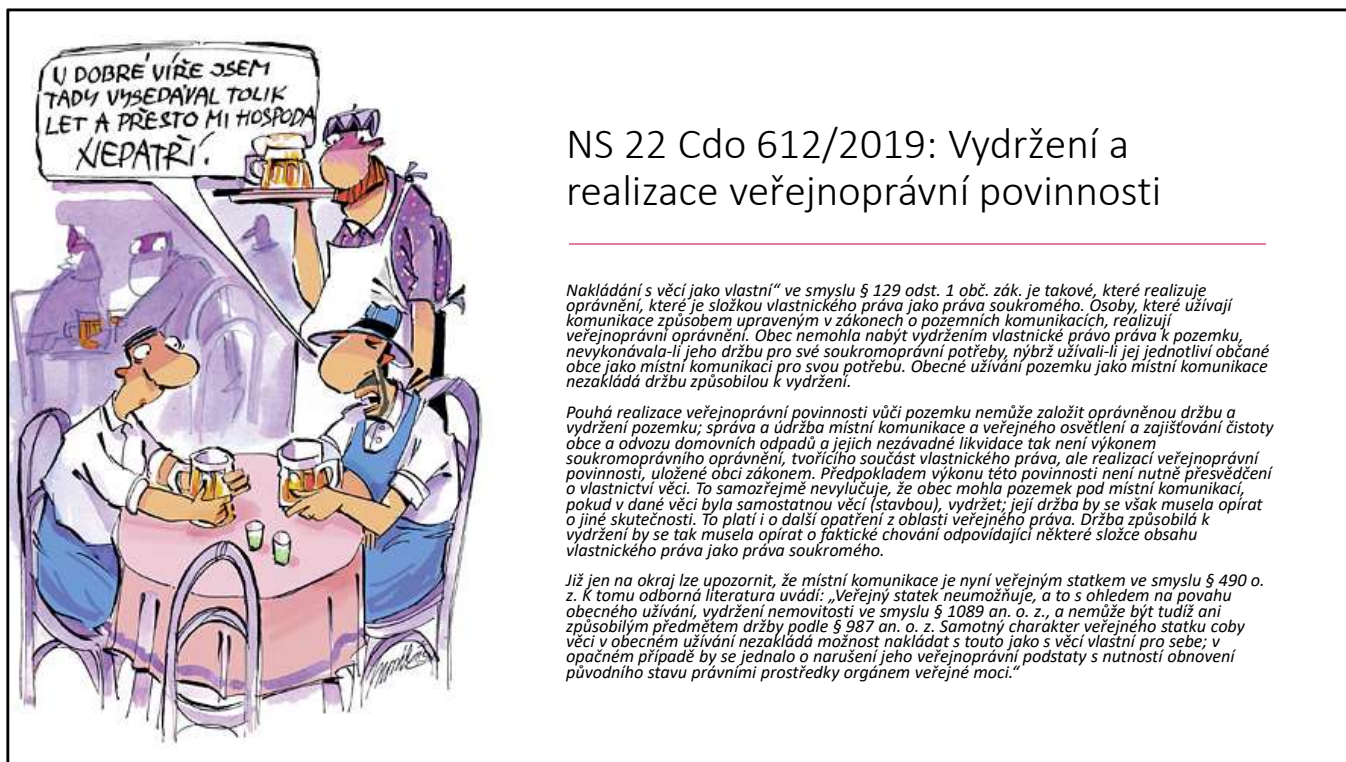
## Vydržení: NS 22 Cdo 3202/2018

*Vydržení je originární způsob nabytí vlastnického práva na základě dlouhodobé kvalifikované držby a působí proti všem, i proti tzv. knihovním vlastníkům, bez ohledu na to, od jaké právní skutečnosti vlastnické právo odvozují a zda jim až do uplynutí vydržecí doby svědčilo. Jestliže ten, kdo celou věc drží, splní podmínky vydržení, pak je lhostejné, jakým způsobem dosavadní vlastníci věc nabyli a v případě, že držitelé nebyli (a to v dané věci nebyli, ostatně jinak by nemohl být držitelem žalobce), je jejich ev. přesvědčení a dobrá víra o tom, že vlastníky jsou, nevýznamné, pokud je vůči držitelé neprojeví. Jde tak o skutečnost právně nevýznamnou. Pro ilustraci: Pozemek je ve spoluvlastnictví tří osob; jedna spoluvlastnický podíl koupila, druhá jej nabyla děděním a třetí jej v minulosti vydržela. Jestliže se však kvalifikované držby celého pozemku chopí někdo jiný, pak pozemek po uplynutí vydržecí lhůty vydrží, a je lhostejné, jak a kdy nabyli dosavadní spoluvlastníci svůj podíl.*

<https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/mimoradne-vydrzeni-vlastnickeho-prava-jak-ho-uplatnit-nebo-jak-se-mu-naopak-branit>

*Dobrou víru je nezbytné hodnotit obdobně jako v případě problematiky oprávněné, resp. nyní poctivé držby, objektivně, a nikoli pouze ze subjektivního hlediska (osobního přesvědčení) samotného účastníka. Oproti dosavadní judikatuře je ovšem třeba zdůraznit, že ve shodě s § 7 o. z. se dobrá víra dobrověrného nabyvatele presumuje. NS 22 Cdo 4174/2017*

*Jestliže se někdo v době účinnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. chopil držby a byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je jejím vlastníkem, nemohla oprávněnost jeho držby vyloučit bez dalšího případná zlá víra jeho předchůdce (mala fides superveniens non nocet); jeho držbu je třeba posuzovat samostatně. Obec, která nabyla majetek podle zákona č. 172/1991 Sb., je sice (nikoliv univerzálním) právním nástupcem státu, avšak nelze ji s ním ztotožňovat, bez ohledu na to, že zčásti vstoupila do právních vztahů, ve kterých jménem státu vystupoval místní národní výbor. Ten byl totiž orgánem státní moci a správy (viz čl. 68 odst. 1 Ústavy č. 100/1960 Sb.), tedy orgánem státu, zatímco obce jako územní samosprávné celky jsou územními společenstvími občanů, která mají právo na samosprávu (čl. 100 odst. 1 Ústavy české republiky); jde tak o kvalitativně různé subjekty. Pokud účastník, který vydržení uplatňuje, sám jeho podmínky splnil, je nadbytečné zabývat se i oprávněností držby jeho předchůdců. NS 22 Cdo 3652/2016*



## NS 22 Cdo 612/2019: Vydržení a realizace veřejnoprávní povinnosti

*Nakládání s věcí jako vlastní” ve smyslu § 129 odst. 1 obč. zák. je takové, které realizuje oprávnění, které je složkou vlastnického práva jako práva soukromého. Osoby, které užívají komunikace způsobem upraveným v zákonech o pozemních komunikacích, realizují veřejnoprávní oprávnění. Obec nemohla nabyt vydržením vlastnické právo práva k pozemku, nevykonávala-li jeho držbu pro své soukromoprávní potřeby, nýbrž užívali-li jej jednotliví občané obce jako místní komunikaci pro svou potřebu. Obecné užívání pozemku jako místní komunikace nezakládá držbu způsobitou k vydržení.*

*Pouhá realizace veřejnoprávní povinnosti vůči pozemku nemůže založit oprávněnou držbu a vydržení pozemku; správa a údržba místní komunikace a veřejného osvětlení a zajišťování čistoty obce a odvozu domovních odpadů a jejich nezávadné likvidace tak není výkonem soukromoprávního oprávnění, tvořícího součást vlastnického práva, ale realizací veřejnoprávní povinnosti, uložené obci zákonem. Předpokladem výkonu této povinnosti není nutně přesvědčení o vlastnictví věci. To samozřejmě nevylučuje, že obec mohla pozemek pod místní komunikaci, pokud v dané věci byla samostatnou věcí (stavbou), vydržet; její držba by se však musela opírat o jiné skutečnosti. To platí i o další opatření z oblasti veřejného práva. Držba způsobitá k vydržení by se tak musela opírat o faktické chování odpovídající některé složce obsahu vlastnického práva jako práva soukromého.*

*Již jen na okraj lze upozornit, že místní komunikace je nyní veřejným statkem ve smyslu § 490 o. z. K tomu odborná literatura uvádí: „Veřejný statek neumožňuje, a to s ohledem na povahu obecného užívání, vydržení nemovitostí ve smyslu § 1089 an. o. z., a nemůže být tudíž ani způsobitým předmětem držby podle § 987 an. o. z. Samotný charakter veřejného statku coby věci v obecném užívání nezakládá možnost nakládat s touto jako s věcí vlastní pro sebe; v opačném případě by se jednalo o narušení jeho veřejnoprávní podstaty s nutností obnovení původního stavu právními prostředky orgánem veřejné moci.“*



## Zvláštnosti nabývání vlastnického práva k pozemkům: Přestavek

*Zasahuje-li trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku jen malou částí na malou část cizího pozemku, stane se část pozemku zastavěného přestavkem vlastnictvím zřizovatele stavby; to neplatí, nestavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře. § 1087 odst. 1 OZ*

<https://www.inzerce-realit.com/clanek/52-co-je-prestavek/>

## Zvláštnosti nabývání vlastnického práva k pozemkům: Přestavek



- *Ustanovení § 3059 věta druhá o. z. rozšiřuje institut přestavku (§ 1087) o. z. i na stavby zřízené před 1. 1. 2014; podmínky pro nabytí vlastnického práva přestavkem se v takovém případě posoudí podle § 1087 o. z. Institut přestavku lze aplikovat jen u trvalých staveb zřízovaných stavebníkem zčásti na cizím pozemku v přesvědčení (dobré víře), že zřizuje stavbu na vlastním pozemku. NS 22 Cdo 4572/2015*
- *Institut přestavku podle § 1087 o. z. systematicky spadá do úpravy režimu staveb zřízených na cizím pozemku bez existence oprávnění na cizím pozemku stavět (§ 1084 a násl. o. z.). Právní úprava staveb zřízených na cizím pozemku přitom s ohledem na různé skutečnosti, zejména s ohledem na dobrou víru stavebníka, stanoví různé právní následky takové činnosti. Základním předpokladem pro aplikaci ustanovení o přestavku je skutečnost, že stavebník zřizuje stavbu na cizím pozemku v dobré víře, že tak činí na svém vlastním pozemku, ačkoliv tomu tak ve skutečnosti není. Tento předpoklad není naplněn tehdy, jestliže je stavba zřizována na cizím pozemku, ačkoliv stavebník v dobré víře není, a ani tehdy, má-li stavebník ke zřízení stavby na cizím pozemku platný právní titul; o dobré víře ve vztahu k tomu, že stavebník staví na vlastním pozemku, nelze v tomto případě uvažovat právě pro existenci takového právního titulu. NS 22 Cdo 2851/2015*

<https://www.dtest.cz/clanek-4464/pravo-stavba>

## Zvláštnosti nabývání vlastnického práva k pozemkům: Přírůstek



### **Naplavenina (§ 1068 OZ)**

*Zemina naplavená poznenáhla na břeh náleží vlastníkovi pobřežního pozemku. To platí i o přírůstcích vzniklých působením větru nebo jiných přírodních sil.*



### **Strž (§ 1069 OZ)**

*Velká a rozeznatelná část pozemku, kterou vodní tok odplaví k jinému břehu, se stává součástí pobřežního pozemku, pokud původní vlastník k odplavenému pozemku neuplatní své právo po dobu jednoho roku.*

- Žaloba na určení vlastnického práva



### **Ostrov (§ 1071 OZ)**

*Oddělí-li vodní tok od pozemku jeho část jako ostrov, je vlastník původního pozemku vlastníkem ostrova.*

*V ostatních případech náleží ostrov vlastníku vodního koryta.*

## Zvláštnosti nabytí vlastnického práva k pozemku: Přírůstek



- *Vodní koryto vzniklé strží nebo v důsledku vzniku ostrova se stává vlastnictvím vlastníka původního koryta. § 1070 OZ*
- Koryto vodního toku
  - *pozemek, který je evidován v katastru nemovitostí jako vodní plocha, protéká-li vodní tok po tomto pozemku*
  - *protéká-li vodní tok po pozemku, který není evidován v katastru nemovitostí jako vodní plocha, je korytem vodního toku část pozemku zahrnující dno a břehy koryta až po břehovou čáru určenou hladinou vody, která zpravidla stačí protékat tímto korytem, aniž se vylévá do přilehlého území*
- Změna koryta vodního toku a veřejnoprávní důsledky (§ 45 vodního zákona)
  - *Opustí-li vodní tok vlivem přírodních sil při povodni své přirozené koryto a vznikne-li tím koryto nové, mohou vlastníci pozemků, správce vodního toku, jakož i oprávnění k nakládání s vodami, kteří jsou dotčeni novým stavem, žádat jednotlivě nebo společně vodoprávní úřad o povolení vrátit vodní tok na svůj náklad do původního koryta.*

<http://www.casopis.forumochranyprirody.cz/magazin/analyzy-komentare/voda-v-krajine-mimo-zastavena-uzemi-nekolik-dilcich-poznamek-k-soucasnemu-deni-plnaverze-textu>

# Omezení vlastnického práva k pozemkům

---

Dobrovolná

- Soukromý zájem vlastníka

„NEdobrovolná“

- Obecný zájem společnosti
  - Vnitřní omezení – čl. 11 odst. 3 Listiny + OZ + veřejnoprávní předpisy
  - Vnější omezení – čl. 11 odst. 4 Listiny + § 1037 až 1039 OZ + veřejnoprávní předpisy



# Dobrovolná omezení vlastnického práva



## Věcná práva

Právo stavby  
Věcná břemena  
Zástavní právo



## Vedlejší ujednání

Předkupní právo  
Výhrady



## Závazkového charakteru

Nájem  
Pacht  
Výpůjčka  
Výprosa

## NE Dobrovolná omezení vlastnického práva



### Obecný zájem společnosti

Sociální funkce vlastnictví

- Sousedská práva, ochrana životního prostředí, přírodních zdrojů a kulturních památek

Stanovení povinností zákonem v souladu s čl. 4

Listiny = stanovené zákonem, legitimní cíl, přiměřenost mezi omezením vlastníků a výhodou ostatních

- Různé instituty i právní forma



### Veřejný zájem

Podmnožina obecného zájmu

Omezení nebo odnětí vlastnického práva na základě zákona, ve veřejném zájmu a za náhradu

- Právní forma: Individuální právní akt, opatření obecné povahy, normativní právní akt

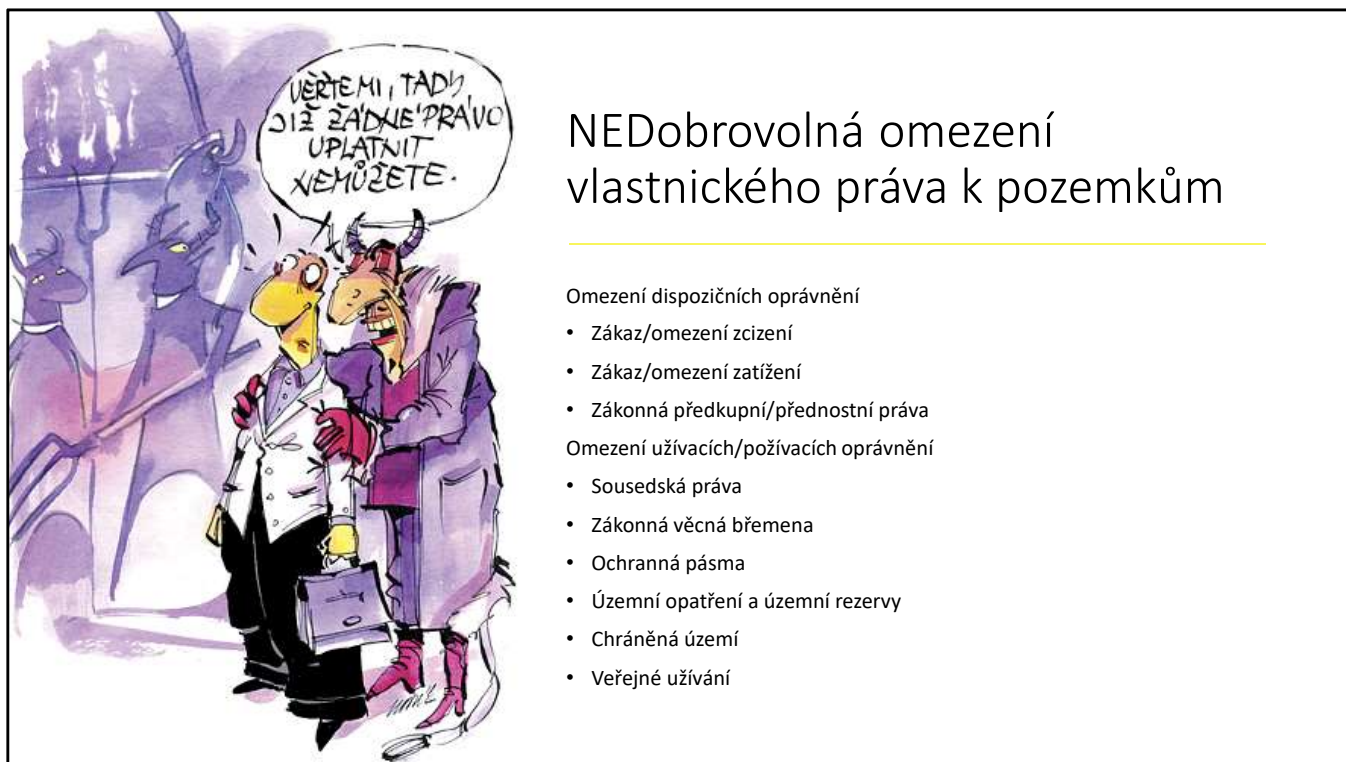
K vymezení obecného a veřejného zájmu blíže např. KOCOUREK T. Omezení vlastnického práva dle zákona o ochraně přírody a krajiny aneb propast mezi obecným a veřejným zájmem, dostupné z:

<https://www.law.muni.cz/sborniky/dp08/files/pdf/ustavko/kocourek.pdf>, případně

PETRŮV H. Ústavně právní aspekty posuzování veřejného zájmu, dostupné z:

[https://karolinum.cz/data/clanek/849/lurid\\_2\\_2010\\_05\\_petruv.pdf](https://karolinum.cz/data/clanek/849/lurid_2_2010_05_petruv.pdf)

*Čl. 4 odst. 4 Listiny – používání ustanovení o mezích základních práva a svobod musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu, a nesmí být zneužíváno k jiným účelům, než pro které bylo stanoveno*



<https://www.chatar-chalupar.cz/predkupni-pravo/>



## Zákaz zcizení pozemku

---

- § 23 odst. 1 ZOPK: *Na území národních parků nelze zcizit pozemky, které jsou ve vlastnictví státu.*
  - Výjimka: směny pozemků odůvodněné zájmy ochrany přírody
- § 32 ZOPK: *Lesy, lesní půdní fond, vodní toky, vodní plochy a nezastavěné pozemky na území národních přírodních rezervací, které jsou ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve státním vlastnictví, nelze zcizit.*
  - Výjimka: uplatnění práva fyzických a právnických osob podle předpisů o majetkové restituci
- § 4 odst. 2 LZ: *Státní lesy nelze zcizit,...*
  - Výjimky stanoví zákona o lesích

<https://upozornujeme.cz/zakaz-zcizeni-cim-me-ohrozi/>

## Zákaz zcizení/zatížení pozemku

Zákon o pozemkových úpravách

- *Jednotlivé pozemky nebo jejich části nemůže jejich vlastník po schválení návrhu bez souhlasu pozemkového úřadu zatížit nebo zcizit.*

Občanský zákoník

- *Je-li služebným pozemkem pozemek s lesními porosty, zakazuje se zřídit služebnost pastvy dobytka.*
- *Je-li služebným pozemkem pozemek určený k plnění funkcí lesa, zakazuje se zřídit služebnost průhonu dobytka. Rozhodne-li orgán veřejné moci, že je služebný pozemek určen k plnění funkcí lesa až po zřízení takové služebnosti, služebnost zaniká.*

Zákon o Státním pozemkovém úřadu

- *Pozemek, na nějž je uplatněno zástavní nebo předkupní právo státu, nesmí vlastník učinit předmětem dalšího zástavního práva, s výjimkou zástavního práva na poskytnutí bankovního úvěru na doplacení celé kupní ceny.*

... Další zákonné právní předpisy



## Zákonná předkupní práva k pozemkům dle OZ

Předkupní právo spoluvlastníků (!!! Novela č. 163/2002 Sb. s účinností od 1. 7. 2020!!!)

- *Bylo-li spoluvlastnictví založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví předkupní právo, ledaže spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé. § 1124 OZ*
- *Předkupní právo mají spoluvlastníci i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu. To platí i v jiných případech zákonného předkupního práva.*

Předkupní práva v rámci práva stavby

- *Stavebník má předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby. Ujednají-li si strany něco jiného, запиše se to do veřejného seznamu.*

Předkupní práva v souvislosti s obnovením superficies solo cedit

- *Vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku.*

### § 2140 OZ

Ujednají-li si předkupník k věci předkupní právo, vzniká dlužníku povinnost nabídnout věc předkupníkovi ke koupi, pokud by ji chtěl prodat třetí osobě (koupěchtivému).

### § 2144 OZ

Je-li předkupní právo zřízeno jako právo věcné, opravňuje předkupníka domáhat se vůči nástupci druhé strany, jenž věc nabyl koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupí na roveň, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl.

(2) Nabude-li nástupce vlastnické právo k věci jiným způsobem, přechází na něho povinnost nabídnout předkupníkovi věc ke koupi za podmínek, kterými byl vázán jeho předchůdce.

(3) Nekoupí-li předkupník nabídnutou věc, zůstává mu předkupní právo zachováno.

### § 2145 OZ

Věděl-li koupěchtivý o předkupním právu nebo musel-li o něm vědět, platí, že smlouva je uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva.



## Zákonná předkupní práva k pozemkům dle veřejnoprávních předpisů

---

### § 101 stavebního zákona

- *K pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství a ke stavbě na tomto pozemku má obec nebo kraj anebo stát v rozsahu vymezeném touto územně plánovací dokumentací předkupní právo;*
  - *to neplatí, pokud pro veřejně prospěšnou stavbu postačí zřízení věcného břemene.*
- *Předkupní právo podle tohoto zákona vzniká nabytím účinnosti územního plánu nebo regulačního plánu a má účinky věcného práva.*

### § 101 StZ

*Předkupní právo se v územním plánu nebo regulačním plánu vymezuje označením nemovitosti podle zvláštního právního předpisu a stanovením oprávněné osoby, v případě státu též stanovením příslušné organizační složky nebo příspěvkové organizace nebo státního podniku.*

*Textovou část územního plánu nebo regulačního plánu obsahující vymezení nebo změnu vymezení předkupního práva zašle obec nebo kraj neprodleně osobě oprávněné z předkupního práva a osobám, jejichž nemovitosti předkupní právo zatěžuje. Osoba oprávněná z předkupního práva podá neprodleně návrh na zápis předkupního práva do katastru nemovitostí.*

## Zákonná předkupní práva k pozemkům dle veřejnoprávních předpisů

Specifický postup při uplatnění podle § 101 StZ

- *Vlastník pozemku nebo stavby, u kterých vzniklo předkupní právo podle tohoto zákona (dále jen „povinný vlastník“), má povinnost v případě zamýšleného úplatného převodu nabídnout oprávněné osobě tyto k odkoupení postupem a za podmínek podle tohoto zákona.*
- *Ustanovení občanského zákoníku o předkupním právu se použijí, nestanoví-li tento zákon jinak.*

Neplatnost právního jednání převodu v důsledku

- Neoznámení záměru převodu (§ 101 odst. 5 StZ)
- Nezaslání protinávrhu kupní smlouvy (§ 101 odst. 7 StZ)

### § 101 StZ

*(5) Povinný vlastník je v případě zamýšleného úplatného převodu povinen tento záměr písemně oznámit oprávněné osobě s dotazem, zda oprávněná osoba využije předkupního práva podle tohoto zákona, a umožnit prohlídku nemovitosti za účelem zpracování znaleckého posudku. Je-li oprávněnou osobou stát, zašle povinný vlastník oznámení organizační složce státu či státní organizaci podle odstavce 2 nebo Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, který neprodleně zajistí zaslání oznámení příslušné organizační složce státu nebo státní organizaci.*

*(6) Odpověď je oprávněná osoba povinna zaslat písemně ve lhůtě 3 měsíců ode dne, kdy jí bylo oznámení doručeno. Má-li oprávněná osoba zájem využít předkupní právo, je povinna v odpovědi povinnému vlastníkovi vymezit předmět koupě údaji podle zvláštního právního předpisu<sup>37</sup>), uvést kupní cenu a stanovit lhůtu pro uzavření kupní smlouvy, která nesmí být kratší než 30 dnů; zároveň zašle povinnému vlastníkovi návrh kupní smlouvy a znalecký posudek vypracovaný podle odstavce 4. Je-li předmětem předkupního práva část pozemku, je součástí návrhu kupní smlouvy také geometrický plán vypracovaný podle odstavce 3.*

*(7) Pokud povinný vlastník nesouhlasí s uzavřením kupní smlouvy z důvodu nesouhlasu s kupní cenou, kterou uvedla oprávněná osoba ve své odpovědi a v návrhu kupní smlouvy podle odstavce 6, zašle oprávněné osobě ve lhůtě stanovené podle odstavce 6 svůj návrh*



*na uzavření kupní smlouvy s jím navrženou kupní cenou, která musí být určena znaleckým posudkem zpracovaným v souladu s podmínkami uvedenými v odstavci 4; znalecký posudek povinný vlastník zašle oprávněné osobě spolu s návrhem na uzavření kupní smlouvy. Pokud se povinný vlastník a oprávněná osoba na kupní ceně nedohodnou, oprávněná osoba bez zbytečného odkladu podá návrh na určení kupní ceny soudu nebo zašle povinnému vlastníkovi potvrzení o zániku předkupního práva; do rozhodnutí soudu se běh lhůty podle odstavce 8 přerušuje. O této skutečnosti oprávněná osoba povinného vlastníka vyrozumí. Po rozhodnutí soudu o určení ceny pozemku, popřípadě stavby, se postupuje přiměřeně podle odstavce 6.*

*(8) Pokud ze zaslané odpovědi podle odstavce 6 vyplývá, že oprávněná osoba nemá zájem využít předkupní právo, nebo pokud oprávněná osoba nezašle odpověď ve stanovené lhůtě podle odstavce 6 anebo pokud nedojde k uzavření kupní smlouvy nejdéle do 6 měsíců od doručení návrhu kupní smlouvy povinného vlastníka podle odstavce 7, předkupní právo zaniká.*

*(9) Oprávněná osoba je povinna současně s negativní odpovědí nebo po marném uplynutí lhůt uvedených v odstavcích 6 a 7 bez zbytečného odkladu vydat povinnému vlastníkovi potvrzení o zániku předkupního práva; pokud oprávněnou osobou není obec nebo kraj, který vydal územně plánovací dokumentaci zakládající předkupní právo, sdělí oprávněná osoba zánik předkupního práva současně této obci nebo kraji.*

*(10) Oprávněná osoba je povinna uhradit kupní cenu do 2 měsíců ode dne právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva oprávněné osoby na základě kupní smlouvy do katastru nemovitostí; v opačném případě je povinný vlastník oprávněn od smlouvy odstoupit.*

*(11) Nesplní-li povinný vlastník povinnost podle odstavců 5 a 7, jsou právní úkony spojené s převodem pozemku nebo stavby podle odstavce 1 na jinou osobu neplatné.*



## Zákonná předkupní/přednostní práva k pozemkům dle veřejnoprávních předpisů

### § 61 zákona o ochraně přírody a krajiny

- Česká republika má předkupní právo k nezastaveným pozemkům ležícím mimo zastavěná území obcí na území národních parků, národních přírodních rezervací, národních přírodních památek a pozemkům souvisejícím s jeskyněmi.

### § 13 zákona o památkové péči

- Vlastník kulturní památky je povinen v případě zamýšleného prodeje (úplatného převodu vlastnictví) kulturní památky, jde-li o movitou kulturní památku nebo jde-li o národní kulturní památku, ji přednostně nabídnout ministerstvu kultury ke koupi (úplatnému nabytí do státního vlastnictví), s výjimkou prodeje mezi osobami blízkými nebo spoluvlastníky; je-li národní kulturní památkou pouze stavba, která není samostatnou věcí, vztahuje se právo státu na přednostní koupi na nemovitost, již je národní kulturní památka součástí.

www.irozhlas.cz

### § 61 ZOPK

*Ministerstvo životního prostředí podá neprodleně návrh na zápis předkupního práva do katastru nemovitostí.*

*Vlastníci těchto pozemků jsou povinni v případě jejich zamýšleného prodeje přednostně nabídnout tyto pozemky ke koupi orgánu ochrany přírody, a to i v případě, že se tyto pozemky nacházejí v předmětných územích jen zčásti. Pokud orgán ochrany přírody neprojeví o tyto pozemky do 60 dnů od doručení nabídky pozemku ke koupi písemný zájem, mohou vlastníci zamýšlený prodej uskutečnit.*

### § 13 ZSPP

*Ministerstvo kultury, jemuž nabídka podle odstavce 1 došla, je povinno, jde-li o movitou věc ve lhůtě tří měsíců a jde-li o nemovitou věc ve lhůtě šesti měsíců od doručení nabídky oznámit vlastníku kulturní památky, že nabídku koupě (úplatného nabytí do státního vlastnictví) přijímá, jinak právo státu na přednostní koupi kulturní památky vůči vlastníku, který nabídku učinil, zaniká.*

*Nesplní-li vlastník kulturní památky povinnost uvedenou v odstavci 1, je právní úkon, kterým převedl vlastnictví ke kulturní památce na jinou osobu neplatný, pokud se této neplatnosti dovolá ministerstvo kultury.*

*Ministerstvo kultury může toto právo uplatnit do tří let ode dne provedení uvedeného právního úkonu.*



## Zákonná přednostní/předkupní práva

---

### § 20 horního zákona

- Subjekt, kterému byl stanoven dobývací prostor, který se nachází na pozemku ve vlastnictví státu, vzniká právo, aby s ním správní úřad, právnická osoba nebo její organizační složka, která s takovým pozemkem hospodaří nebo jej má ve správě, uzavřela dohodu o pronájmu pozemku na dobu předpokládaného dobývání ložiska nebo kupní smlouvu o prodeji pozemku.
- Subjekt, kterému bylo vydáno oprávnění k hornické činnosti, má přednost před ostatními zájemci o pronájem nebo prodej pozemku ve vlastnictví státu, který se nachází ve stanoveném chráněném ložiskovém území.

### *Odst. 1*

*Žádost obsahující specifikaci pozemku údaji podle katastru nemovitostí adresovaná správnímu úřadu, právnické osobě nebo její organizační složce, která s pozemkem hospodaří nebo jej spravuje, a doložená potvrzením Českého báňského úřadu, že žadateli byl stanoven dobývací prostor, musí být podána nejpozději do 60 dnů od účinnosti rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru. Dále musí být žádost doložena souhlasným stanoviskem obce, na jejímž katastrálním území se pozemek nachází.*

### *Odst. 2*

*Žádost obsahující specifikaci pozemku údaji podle katastru nemovitostí adresovaná správnímu úřadu, právnické osobě nebo její organizační složce, která s takovým pozemkem hospodaří nebo jej spravuje, a doložená potvrzením Ministerstva životního prostředí, ve kterém musí být uvedeno, že žadateli bylo stanoveno chráněné ložiskové území, musí být podána nejpozději do doby podání návrhu na stanovení dobývacího prostoru. Dále musí být žádost doložena souhlasným stanoviskem obce, na jejímž katastrálním území se pozemek nachází.*

## Zákonná předkupní práva k pozemkům dle veřejnoprávních předpisů



STÁTNÍ  
POZEMKOVÝ  
ÚŘAD



§ 10a zákona o Státním pozemkovém úřadu

- *Osoba, která s předchozím souhlasem Pozemkového fondu České republiky nebo Státního pozemkového úřadu zřídila na zemědělském pozemku ve vlastnictví státu, k němuž má příslušnost hospodaření Státní pozemkový úřad, trvalý porost nebo k jeho zřízení byla oprávněna před nabytím účinnosti tohoto zákona a tento pozemek s trvalým porostem užívá na základě nájemní smlouvy uzavřené s Pozemkovým fondem České republiky nebo se Státním pozemkovým úřadem na dobu určitou, která není kratší než 5 let, má po dobu trvání nájmu předkupní právo k tomuto zemědělskému pozemku. Předkupní právo vzniká i nájemci, který prokáže, že je právním nástupcem zřizovatele trvalého porostu.*

§ 15 zákona o Státním pozemkovém úřadu

- *K pozemku převáděnému podle § 12 a § 13 odst. 1 má stát předkupní právo jako právo věcné; to platí i pro případ jiného zřízení než prodejem. V případě uvažovaného zřízení je vlastník pozemku povinen státu nabídnout pozemek ke koupi za cenu, za kterou byl koupen od Státního pozemkového úřadu nebo od Pozemkového fondu České republiky. Předkupní právo státu zaniká zaplacením kupní ceny pozemku, nejdříve však uplynutím 5 let ode dne vkladu vlastnického práva k pozemku do katastru nemovitostí ve prospěch nabyvatele. Vlastník pozemku nemůže učiněnou nabídku na využití předkupního práva vzít zpět do doby přijetí nebo nepřijetí nabídky Státním pozemkovým úřadem. Vlastník pozemku je povinen uzavřít kupní smlouvu na pozemky, u kterých bylo využito předkupní právo státu, a to do 45 dnů od využití předkupního práva.*

### § 19 ZSPÚ

*Předkupní právo státu v návaznosti na nabídku učiněnou podle odstavce 2 se neuplatní, jde-li o převod*

- a) obchodního závodu zemědělským podnikatelem příbuznému v řadě přímé, sourozenci, manželovi nebo partnerovi, nebo*
- b) pozemku na obchodní korporaci, jejímž je vlastník převáděného pozemku společníkem nebo členem a která na tomto pozemku hospodaří.*

## Sousedská práva

Blíže viz např.

- KABELKOVÁ, FLORIÁNOVÁ, PŘÍVARA, RŮŽIČKOVÁ. Sousedská práva. Právní praxe. C. H. Beck, 2017.
- SPÁČIL, HRABÁNEK a kolektiv. Sousedská práva podle nového občanského zákoníku. Leges, 2015.



<https://www.chatar-chalupar.cz/sousedska-prava/>



## Zákonná věcná břemena

---

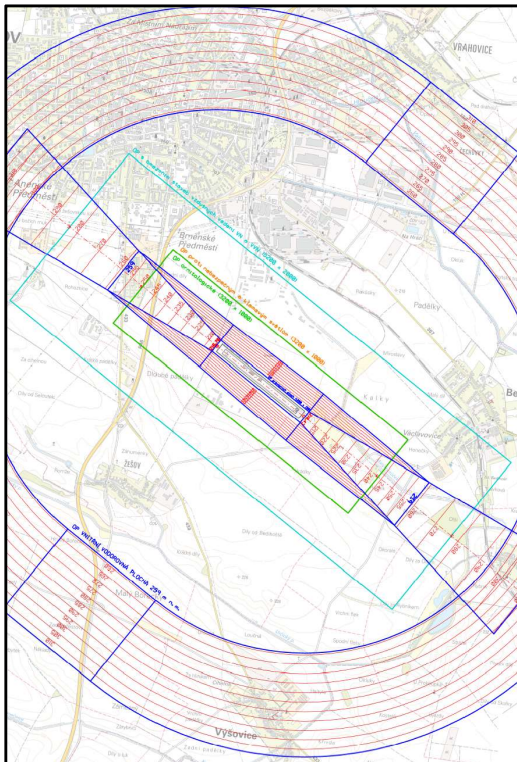
- Vznik na základě zákona
  - Energetický zákon, zákon o elektronických komunikacích, ...
- Druhově vymezený okruh oprávněných subjektů
- Subsidiární použitelnost OZ (Pl. ÚS 25/04)
- Nezapisují se do katastru nemovitostí
- Jednorázová náhrada
  - Prekluzivní lhůta k uplatnění
- Blíže viz např. HANDRLICA. Tak zvaná zákonná věcná břemena a věcná břemena podle občanského práva. Správní právo č. 8/2006.

<https://www.chatar-chalupar.cz/vecne-bremeno-2/>  
Usnesení NS 22 Cdo 4161/2018

## Zákonná věcná břemena: Pl. ÚS 25/04

*Věcná břemena zřízená na základě zákona (tedy nejen podle energetického zákona) mají specifický režim, upravený veřejnoprávními předpisy, na jejichž základě byla zřízena. I když mají nesporný veřejnoprávní prvek daný způsobem jejich vzniku a účelem, kterému slouží, nelze přehlížet, že mají i významný prvek soukromoprávní. Občanské právo definuje věcné břemeno jako právo někoho jiného než vlastníka věci, které ho omezuje tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Tzv. zákonná věcná břemena tento charakter mají také. Ostatně zákony, podle nichž vznikají, je tímto pojmem označují. Jejich režim však není zcela totožný s režimem smluvních věcných břemen, neboť se řídí speciální úpravou právních předpisů, které upravují činnosti, k jejichž provozování vznikly. Nejde však o úpravu komplexní, která by vylučovala použití obecné úpravy občanského práva o věcných břemenech. Proto pokud tyto speciální předpisy nemají zvláštní úpravu, řídí se jejich režim obecnou úpravou občanskoprávní.*





## Ochranná pásma

- Ochrana objektů nebo subjektů
  - „území vymezené v okolí určitého objektu s cílem chránit tento objekt před nepříznivými vlivy z okolí, nebo s cílem chránit okolí před nepříznivými vlivy, které mají původ v daném objektu“
- Vznik/vymezení
  - Zákonem
  - Opatřením obecné povahy
  - Správním rozhodnutím
- ? Náhrada ?
  - Zpravidla nepřísluší, výjimky: např. vodní zákon (§ 30)
- , NS 22 Cdo 4079/2016
- COUFALÍK, Petr. Omezení vlastnického práva ochrannými pásmy a územními plány v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu. Právní rozhledy, 2016, roč. 23, 13-14
- HANDRLICA, Jakub. Ochranná a bezpečnostní pásma. C.H. Beck, 2014.

[https://www.topos.cz/sluzby\\_letiste-a-letecka-pozemni-zarizeni\\_ochranna-pasma-a-prekazky](https://www.topos.cz/sluzby_letiste-a-letecka-pozemni-zarizeni_ochranna-pasma-a-prekazky)

## Ochranná pásma a náhrada za omezení: NS 22 Cdo 1022/2014 a NS 22 Cdo 4079/2016

- *Soud, který o nároku na náhradu za omezení vlastnického práva rozhoduje, proto musí podle konkrétních okolností případu posoudit, zda po vlastníkov, který je omezen na svém vlastnickém právu z důvodu existence ochranného pásma a jemuž z příslušného zákona výslovně nevyplývá nárok na náhradu za omezení vlastnického práva, lze ještě spravedlivě požadovat, aby strpěl omezení svého vlastnického práva způsobené existencí ochranného pásma bez náhrady, nebo zda je třeba mu přiznat náhradu za omezení vlastnického práva ochranným pásmem, a to na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny. Z uvedeného je tedy zřejmé, že pokud by byl předmětný pozemek zatížen ochranným pásmem letiště (nutno ovšem upozornit, že tato skutečnost doposud nebyla v řízení doposud náležitě zjištěna), pak by bylo třeba zkoumat, zdali je vlastnické právo žalobkyně omezeno nad spravedlivou míru či nikoliv a zdali jí za takové omezení má přináležet spravedlivá náhrada.*
- *(...) Zatímco náhradu za zřízení věcného břemene stanoví soud při jeho zřízení podle § 30a ZCL, náhrady za omezení vlastnického práva zřízením ochranného pásma letiště se účastník musí domáhat samostatně; lze ji, odůvodňují-li to okolnosti dané věci, poskytnout na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny, neboť zákon o civilním letectví poskytnutí náhrady neupravuje (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1022/2014, srovnej také rozsudek Nejvyššího soudu z 29. 4. 2014, sp. zn. 22 Cdo 3447/2013, publikovaný v časopise Právní rozhledy č. 20/2014 na str. 719).*

# Územní opatření a územní rezervy

## Instituty územního plánování

- Územní rezerva (§ 23b StZ, s účinností od 1. 1. 2021)
  - *plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit*
  - *jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit*
- Územní opatření o stavební uzávěře
  - *omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jimž se upravuje využití území.*
- Územní opatření o asanaci území
  - *na území postiženém živelní pohromou nebo závažnou havárií, v jejímž důsledku došlo k podstatnému zásahu do využití území, a je nezbytné stanovit podmínky pro odstranění dopadů živelní pohromy nebo havárie a pro další využití území*
  - *pro zastavěné území, ve kterém jsou závadné stavby, z důvodů hygienických, bezpečnostních, požárních, provozních a ochrany životního prostředí, u nichž je ve veřejném zájmu nutné nařídit odstranění závad staveb a úpravy staveb a nařídit opatření k asanaci území.*

[https://www.davidzahumensky.cz/wp-content/uploads/2020/06/stavebni\\_uzavera.pdf](https://www.davidzahumensky.cz/wp-content/uploads/2020/06/stavebni_uzavera.pdf)



## Chráněná území

---

- Z důvodu ochrany životního prostředí, např.
  - Zvláště chráněná území
  - Územní soustava Natura 2000
  - Chráněné oblasti přirozené akumulace vod
  - Chráněná ložisková území
- Z důvodu památkové ochrany
  - Památkové zóny/rezervace
- Blíže viz také Specifika užívání pozemků (přednášky č. 10 až 13)

<https://www.ochranaprirody.cz/uzemni-ochrana/velkoplosna-chronena-uzemi/>



## Veřejné užívání pozemků

---

- Veřejnoprávní institut
  - Obecné užívání veřejných prostranství
  - Obecné užívání lesa
  - Přístup do krajiny
  - Obecné užívání pozemních komunikací
  - Obecné užívání vod
- Blíže viz také Specifika užívání pozemků (přednášky č. 10 až 13)



## Náhrada za omezení vlastnického práva

- Nejednoznačná a roztržitá právní úprava
  - Judikatura jako vodítko
    - Posuzování míry intenzity zásahu do vlastnického práva
- Vnitřní omezení
  - Bez náhrady
  - Zákonný podklad, legitimní cíl, přiměřenost omezení
    - *šetření podstaty a smyslu omezovaného nebo vymezovaného základního práva, resp. svobody*
- Vnější omezení
  - nutnost proporcionality mezi použitými prostředky a sledovanými cíli
  - Náhrady na základě zákona
  - Ad hoc náhrady a lhůty k jejich uplatnění
  - Náhrady s odkazem na naplnění čl. 11 odst. 4 Listiny
    - NS 22 Cdo 1022/2014, Pl. ÚS 8/08, IV. ÚS 652/06,

Bližší také SNOPKOVÁ T. Náhrady za omezení výkonu vlastnického práva při ochraně vodních zdrojů, dostupné z:

[https://www.prf.cuni.cz/sites/default/files/uploads/files/04\\_lurid\\_65\\_3\\_0045.pdf](https://www.prf.cuni.cz/sites/default/files/uploads/files/04_lurid_65_3_0045.pdf)

Nebo <https://www.pravniprostor.cz/clanky/spravni-pravo/nahrady-za-zmarene-investice>

Nebo ADAMOVÁ, H. Omezení vlastnického práva z pohledu Listiny základních práv a svobod. In Pozemkové vlastnictví. Wolters Kluwer, 2019. Str. 332 – 337.

Přímá aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny a dosažení konformity

- Extenzivní výklad jiných ustanovení téhož zákona nebo analogické využití jiné normy téhož zákona
- Uplatnění obecných občanskoprávních institutů (věcná břemena, bezdůvodné obohacení)

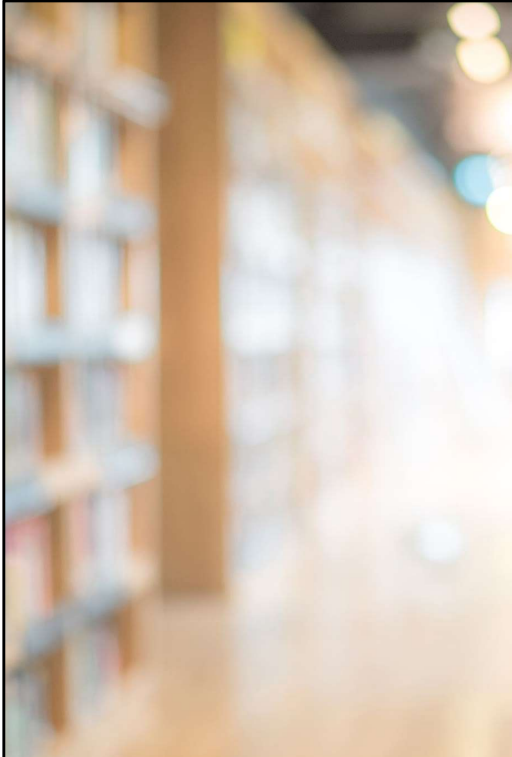
## Náhrada za omezení vlastnického práva: III.ÚS 950/17

- *Ústavní soud předesílá, že absence výslovné zákonné úpravy poskytování náhrad za územní rezervu nutně neznamená, že náhrada poskytnuta být nemá. Není totiž vyloučeno, aby byla taková náhrada poskytována na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny. Již v nálezu ze dne 27. 5. 1998 sp. zn. Pl. ÚS 34/97 (N 59/11 SbNU 77) k dopadům pozemkových úprav Ústavní soud vyslovil možnost přímé aplikace tohoto ustanovení ústavního pořádku.*
- *K závěru, že mohou být poskytovány náhrady za změny v území na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny za přiměřeného užití § 102 stavebního zákona, ostatně dospěl i Nejvyšší správní soud. Na rozhodnutí jeho rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009 sp. zn. 1 Ao 1/2009 stěžovatel odkazoval ve svém odvolání (č. I. 69 soudního spisu vedeného obvodním soudem). Možno též poukázat na některé závěry v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 2. 3. 2011 sp. zn. 28 Cdo 4211/2010 k otázkám náhrady majetkové újmy vlastníkům pozemků dotčených zřízením ochranného pásma podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů.*

## Náhrada za omezení vlastnického práva: III.ÚS 950/17

- *Ústavní soud ve své judikatuře připustil, že mohou nastat situace, kdy sice dochází k omezení vlastnického práva, avšak není nezbytné za toto omezení vlastníkovi poskytovat náhradu. "Vyvlastněním či omezením vlastnického práva je třeba rozumět pouze takové omezení, které vylučuje realizaci vlastnického práva buď zcela, nebo v rozsahu, který podstatnou měrou znemožňuje výkon vlastnického práva v některé z jeho složek." [nález Ústavního soudu ze dne 13. 12. 2006 sp. zn. Pl. ÚS 34/03 (N 226/43 SbNU 541; 49/2007 Sb.), bod 76]. Podobný závěr vyplývá i z rozsudku velkého senátu Evropského soudu pro lidská práva ze dne 29. 3. 2010 ve věci Brosset-Triboulet a další proti Francii, stížnost č. 34078/02, § 94.*
- *Za znaky kvalifikovaného omezení vlastnického práva, jež nezbytně vyžaduje poskytnutí náhrady, Ústavní soud ve své rozhodovací činnosti výslovně označil omezení vlastnického práva jdoucí nad rámec povinností, které zákon obecně stanovuje pro všechny subjekty vlastnického práva za dodržení principu rovnosti. Druhou podmínkou, kterou v této souvislosti Ústavní soud připouští, je intenzita omezení vlastnického práva, jež může být vyjádřena více faktory, a to především otázkou rozsahu samotného omezení, a dále délkou trvání takového omezení, tedy zda jde o omezení dočasné nebo trvalé [stanovisko pléna Ústavního soudu ze dne 28. 4. 2009 sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09 (ST 27/53 SbNU 885; 136/2009 Sb.), body 17 a 18].*





## Použité a doporučené zdroje

---

- Obrázky: <https://www.chatar-chalupar.cz/>, není-li uvedeno jinak
- Právní předpisy
- Judikatura
- Pekárek a kolektiv. Pozemkové práva. MUNI, 2015.
- Hanák a kolektiv. Praktikum z pozemkového práva. MUNI, 2018.
- Kolektiv autorů. Pozemkové vlastnictví. Wolters Kluwer, 2019.