

**UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE**

**Právnická fakulta**

Katedra práva životního prostředí

**Právní režimy pozemků určených k výstavbě**

Diplomová práce

Alexandra Parnaiová

Vedoucí diplomové práce:

JUDr. Petra Humlíčková, Phd.

Praha, září 2016

## Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracovala sama a že jsem v ní vyznačila všechny prameny, z nichž jsem čerpala, způsobem ve vědecké práci obvyklým.

V Praze

Alexandra Parnaiová

Na tomto místě bych ráda poděkovala JUDr. Petře Humlíčkové, Phd. za trpělivé vedení a přínosné rady a poznámky při zpracovávání této práce.

<b>Seznam zkratk</b> .....	<b>6</b>
<b>Úvod</b> .....	<b>7</b>
<b>1 Stručné vymezení základních pojmů</b> .....	<b>9</b>
<b>1.1 Stavebník</b> .....	<b>9</b>
<b>1.2 Stavba</b> .....	<b>11</b>
<b>1.3 Pozemek (stavební pozemek)</b> .....	<b>12</b>
1.3.1 Pozemek vs. parcela.....	13
1.3.2 Stavební pozemek.....	14
<b>1.4 Závěr</b> .....	<b>14</b>
<b>2 Stavební pozemky ze soukromoprávního pohledu</b> .....	<b>15</b>
<b>2.1 Vlastnictví pozemku</b> .....	<b>15</b>
2.1.1 Vymezení obsahu vlastnictví (syntetická a analytická definice) .....	15
2.1.2 Zvláštnosti týkající se vlastnictví pozemků.....	17
2.1.3 Nabývání a pozbývání vlastnictví k pozemkům .....	18
2.1.4 Zvláštní ustanovení k vlastnictví staveb na pozemcích včetně přechodných ustanovení.....	27
2.1.5 Ochrana vlastnictví .....	29
<b>2.2 Právo stavby</b> .....	<b>32</b>
2.2.1 Stavebník.....	34
2.2.2 Vlastník pozemku .....	37
2.2.3 Dočasnost.....	38
2.2.4 Zákaz rozvazovací podmínky .....	39
<b>2.3 Závěr</b> .....	<b>40</b>
<b>3 (Veřejnoprávní) povolení stavět</b> .....	<b>41</b>
<b>3.1 Územní plánování</b> .....	<b>41</b>
3.1.1 Územně plánovací podklady.....	41
3.1.2 Politika územního rozvoje .....	42
3.1.3 Zásady územního rozvoje .....	43
3.1.4 Územní plán .....	44
3.1.5 Vymezení zastavěného území obce .....	45
3.1.6 Regulační plán.....	46
<b>3.2 Územní řízení</b> .....	<b>46</b>
<b>3.3 Rozhodování v režimu stavebního řádu</b> .....	<b>49</b>
3.3.1 Stavební řízení .....	49
3.3.2 Stavební ohlášení.....	51
3.3.3 Užívání staveb .....	52
<b>3.4 Závěr</b> .....	<b>53</b>
<b>4 Katastr nemovitostí</b> .....	<b>55</b>
<b>4.1 Charakteristika a popis zásad katastru nemovitostí</b> .....	<b>55</b>
4.1.1 Základní zásady vedení katastru a právních poměrů v něm zaznamenávaných	55
<b>4.2 Stručné dějiny zaznamenávání nemovitého majetku na našem území</b> .....	<b>59</b>
4.2.1 Zemské desky a urbáře .....	59
4.2.2 Rustikální katastr.....	60
4.2.3 Tereziánský katastr .....	60
4.2.4 Josefský katastr.....	60
4.2.5 Tereziánsko-josefský katastr.....	61

4.2.6	Stabilní katastr a pozemkové knihy.....	61
4.2.7	Pozemkový katastr.....	61
4.2.8	Evidence nemovitostí.....	62
4.2.9	Katastr nemovitostí České republiky.....	63
<b>4.3</b>	<b>Způsob zápisů práv k (stavebním) pozemkům a evidence (stavebních) pozemků.....</b>	<b>64</b>
<b>4.4</b>	<b>Procesní postupy při změnách.....</b>	<b>66</b>
4.4.1	Řízení o povolení vkladu.....	66
4.4.2	Řízení o záznamu.....	69
4.4.3	Řízení o zápisu poznámky.....	69
4.4.4	Zápis změny druhu pozemku.....	70
<b>4.5</b>	<b>Závěr.....</b>	<b>72</b>
<b>5</b>	<b>Zdaňování stavebních pozemků.....</b>	<b>73</b>
<b>5.1</b>	<b>Daň z nemovitých věcí.....</b>	<b>73</b>
5.1.1	Poplatník daně z nemovité věci.....	74
5.1.2	Vymezení stavebního pozemku pro účely zákona o dani z nemovitých věcí.....	74
5.1.3	Základ a sazba daně.....	75
5.1.4	Správa daně z nemovitých věcí.....	76
5.1.5	Placení daně.....	77
<b>5.2</b>	<b>Daň z nabytí nemovitých věcí.....</b>	<b>77</b>
<b>5.3</b>	<b>Závěr.....</b>	<b>78</b>
	<b>Závěr.....</b>	<b>79</b>
	<b>Shrnutí.....</b>	<b>81</b>
	<b>Summary.....</b>	<b>83</b>
	<b>Bibliografie.....</b>	<b>85</b>
	<b>Abstrakt.....</b>	<b>90</b>
	<b>Abstract.....</b>	<b>90</b>
	<b>Klíčová slova.....</b>	<b>91</b>
	<b>Key words.....</b>	<b>91</b>

## Seznam zkratek

**ČSOZO** – Československý obecný zákoník občanský; císařský patent 946/1811 Sb. z. s.,  
Obecný zákoník občanský

**EN** – evidence nemovitostí

**KatZ** – zákon č. 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

**KatV** – vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

**KN** – katastr nemovitostí

**Listina** – zákon č. 2/1993 Sb., Usnesení předsednictva ČNR o vyhlášení Listiny  
základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky

**LZPS** - zákon č. 2/1993 Sb., Usnesení předsednictva ČNR o vyhlášení Listiny  
základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky

**NS** – Nejvyšší soud České republiky

**ObčZ** – zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

**ObčZ 1950** – předpis č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník

**ObčZ 1964** – zákon č. 40/196S Sb., Občanský zákoník

**Pokyny č. 41** - Pokyny č. 41 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 1.  
října 2012 č.j. ČÚZK 26730/2012-22 pro zápis změny druhu pozemku a způsobu využití  
pozemku do katastru nemovitostí

**SprŘ** – zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

**StavZ** – zákon. č. 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu (Stavební  
zákon)

**StavZ 1976** – zákon č. 50/1976 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu

**TZ** – zákon č. 40/2009 Sb., Trestní zákon

**vyhláška č. 503/2006** – vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení,  
veřejnoprávní smlouvy a územního opatření

**ZDN** – zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí

**ZPF** – zemědělský půdní fond

## Úvod

Právní jednání týkající se nemovitých věcí není pro běžného člověka jednáním každodenním. Tím méně je každodenním jednání, které zahrnuje uplatňování stavebního zákona. Fyzická osoba, která se problematikou nemovitostí a stavebnictví nezaobírá v rámci své podnikatelské činnosti, obvykle v právní úpravě týkající se dané problematiky tápe.

Problematické se zdá být nakládání s nemovitými věcmi v režimech různých zákonů hned z několika důvodů. Hned na začátek se nabízí zmínit (a to není nešvarem pouze v materii nemovitostí), že různé zákony označují stejné věci různě a naopak, využívají stejných pojmů k označení rozdílných jevů. Tomuto problému se budu věnovat hned úvodem své práce, kde se chystám alespoň v hrubých rysech vylíčit pojmy, se kterými budu dále ve své práci pracovat a dále je vysvětlovat.

Další otázka, která se jeví jako problematická (hlavně u lidí bez právnického vzdělání), je nutnost zvláštní formy jednání při nakládání s nemovitými věcmi, která, jak jsem měla možnost při svém bádání k této práci zjistit, není věcí, která by byla nejistá pouze v posledních letech, ale táhne se českým právním vědomím minimálně celé 20. století.

Mnoho lidí zastává názor, že proces výstavby je po administrativní stránce zbytečně složitý, a to jak před zahájením stavebních procesů, tak po jejich ukončení a nakonec i při zápisu změn do katastru nemovitostí. Proto se budu snažit tyto procesy prozkoumat a věnovat se postupům, které musí stavebník (nebo zřizovatel stavby nebo vlastník pozemku, podle toho, v režii jakého zákona se budeme pohybovat) podstoupit předtím, než začne stavět, nebo potom, co stavbu dokončí, přičemž se budu zaměřovat hlavně na záměry osob soukromých, tedy ne na velké administrativně náročné projekty.

A to v ohledu soukromoprávním, kde se budu věnovat možnostem osob, které mají v úmyslu stavět, ale nemají půdu, na které by mohly své záměry realizovat, tak na případ opačný?, kdy vlastník půdy nemá pro svůj majetek aktuálně využití, a proto ho poskytne pro umístění stavby jinému. V této souvislosti se zaměřím na staronový institut práva stavby, který je právníkou veřejností přijímán s mírnými rozpaky, já si však myslím, že si najde nemalé využití.

Podobně také v pohledu veřejnoprávním jsem se věnovala úpravě pro projekty spíše menší, s čím souvisí i to, že jsem do této práce nezařadila kapitolu na posuzování vlivů na životní prostředí.



# 1 Stručné vymezení základních pojmů

Absolutním úvodem své práce považuji za užitečné vymezení některých nosných pojmů, se kterými budu pracovat v této práci. Tento krok považuji za vhodný zejména z důvodu, že tyto pojmy jsou promiscue užívány v různých úpravách. Později se ve své práci budu věnovat každému z těchto pojmů podrobněji v příslušných kapitolách, přesto ale na tomto místě alespoň načrtnu pohledy na jednotlivé důležité pojmy a rozpornost jejich definic z pohledů různých zákonů.

## 1.1 Stavebník

Stavební zákon vymezuje pojem stavebník ve svém § 2 odst. 2. písm. c) jako *„osobu, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí také investor a objednatel stavby,“*. Jak ve svém komentáři uvádí Malý, současný StavZ pracuje s formálním vymezením pojmu stavebník.<sup>1</sup> Materiální vymezení bylo využíváno zejména v situacích, kdy neexistovala zákonná definice pojmu a literatura pracovala i s výkladem, že stavebníkem je budoucí vlastník připravované stavby. Současný StavZ rovněž rozšířil vymezení stavebníka oproti předchozí úpravě zák. č. 50/1976 Sb. o „investora“ a „objednatele stavby“. Kývalová i Malý shodně za investora označují osobu, pro kterou se stavba provádí nebo připravuje a provádí, případně osobu, která stavbu připravuje a provádí.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> MALÝ, S., Stavební zákon. Komentář. 2., aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer  
<sup>2</sup> tamtéž; MACHAČKOVÁ, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013, 15 s.

Stavebníkem se osoba stává v okamžiku zahájení stavebního řízení a zůstává jím po celou dobu provádění stavby. Také je důležité připomenout, že stavební povolení je správním aktem in rem, a tedy se nevztahuje pouze k osobě, která o vydání žádala, ale k věci (tedy ke stavbě nebo k pozemku), a tedy jak se mění vlastník předmětné věci, tak se bude měnit i stavebník z tohoto aktu oprávněn.<sup>3</sup>

Oba dva autoři komentářů také připomínají, že stavebníkem je i osoba, která „stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti“ – v praxi se bude obvykle jednat o osobu provádějící stavbu bez příslušného povolení – tedy o černou stavbu.<sup>4</sup>

Občanský zákoník ve své části třetí, díle pátém, oddíle prvním v § 1240 charakterizuje stavebníka jako osobu, která má na pozemku jiné osoby nebo pod povrchem tohoto pozemku stavbu. Stavebník ve smyslu občanského zákoníku je tedy oprávněným z práva stavby. Úprava, kterou vymezuje ObčZ je o něco širší než okruh osob, na které dopadá úprava StavZ, nicméně si tyto zákonné definice neodporují. Stále je však nutné zdůraznit, že vymezení v StavZ a ObčZ jsou rozdílné a použitelné pouze pro režim toho kterého zákona. Zajímavé ještě je, že ObčZ v části třetí, hlavě druhé, díle třetím, oddíle druhém, pododdíle třetím v § 1083 a násl. pracuje také s pojmem „osoba, která zřídila stavbu“ a komentář trochu zmatečně využívá pojmu stavebník.<sup>5</sup>

Vymezení práv a povinností jak stavebníka podle StavZ, tak stavebníka podle ObčZ se dále a podrobněji věnuji v příslušných kapitolách této práce.

---

<sup>3</sup> SLÁDEČEK, V., Obecné správní právo. 3., aktualizované a upravené vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. 119 s.

<sup>4</sup> MALÝ, S., Stavební zákon. Komentář. 2., aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. 9 s.;

MACHAČKOVÁ, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013, 15 s.

<sup>5</sup> SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 302 s.

## 1.2 Stavba

Stavební zákon uvádí, že „stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební řád předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“ (§ 2 odst. 3 StavZ) Z uvedeného tedy vyplývá, že nezáleží na materiálu, provedení, účelu nebo době trvání. Při posuzování, zda se o stavbu jedná nebo nejedná, je určující pouze, jestli stavební dílo vzniká stavební činností. Rovněž není podstatné, jak je stavba charakterizována občanskoprávními předpisy a jestli podle těchto předpisů je vůbec věcí.

Jiné vymezení veřejnoprávní a soukromoprávní definice<sup>6</sup> pochází také z judikatury Nejvyššího soudu, který stavbu ve veřejnoprávním smyslu chápe dynamicky, tedy jako proces, stavební činnost a v soukromoprávním smyslu staticky, tedy jako věc, výsledek stavební činnosti<sup>7</sup> (i když při označení stavby za věc – v soukromoprávním smyslu, jako samostatný objekt právních vztahů se samostatným právním osudem musíme být také opatrní, protože ObčZ znovuzavedl zásadu superficies solo cedit.)

Na druhou stranu Malý pojem stavby chápe jako výsledek stavební činnosti – tedy jako stavební dílo – a proces stavění je dle něj v zákoně označen jako „provádění stavebních a montážních prací“ nebo „provádění stavby“<sup>8</sup>. Kývalová zas pod pojmem stavba evidentně rozumí obojí – stavební dílo i proces – když píše, že „okamžik zahájení stavby není definován, nelze jej však vykládat jinak, než že se jedná o stav, kdy byly zahájeny práce, které jednoznačně směřují k provedení stavby, tedy k uskutečnění stavebního díla, přičemž musí být započeti těchto prací a jejich hmatatelný výsledek

---

<sup>6</sup> Stavba jako pojem občanského práva. *Epravo.cz* [online]. Praha: epravo.cz, 2014 [cit. 2016-02-23]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/stavba-jako-pojem-obcanskeho-prava-96247.html>.

<sup>7</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.1.1998 ve věci sp.zn. 3 Cdon 1395/96

<sup>8</sup> MALÝ, S., Stavební zákon. Komentář. 2., aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. 13 s.

ověřitelné a dokumentovatelné.“<sup>9</sup> Také se toto kritérium vztahuje na stavby povolené i černé. Dále je nutné rozlišovat přípravné práce – jako vytýčení stavby a zahájení stavby samotné.

### 1.3 Pozemek (stavební pozemek)

Občanský zákoník ve svém § 498 odst. 1 charakterizuje pozemek jako nemovitou věc<sup>10</sup>. Dělení věcí na movité a nemovité bývá teorií označováno za jedno z nejdůležitějších dělení věcí. Tégl a Melzer uvádějí v souvislosti s tímto dělením následující zvláštnosti nemovitých věcí – možnost zřízení soudcovského zástavního práva pouze na nemovitostech; rozdíly při smluvních převodech – jako nejvýraznější uvádějí intabulační princip při nabývání vlastnického práva; požadavky na formu právního jednání – nemovitosti je možné převádět pouze písemnými smlouvami; delší vydržecí doby; vyšší míra kogentnosti úpravy při nemovitostech; evidence a publicita nakládání s nemovitostmi.<sup>11</sup> Kromě charakteristiky pozemku jako nemovité věci jiná zákonná soukromoprávní definice pozemku neexistuje.

Pozemek však definuje katastrální zákon ve svém § 2 jako *„část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19<sup>12</sup>,*

---

<sup>9</sup> MACHAČKOVÁ, J. a kol., Stavební zákon. Komentář. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013, 17 s.

<sup>10</sup> Pozemek je také jediná položka ve výčtu nemovitých věcí v tomto ustanovení, o které můžeme bezpečně prohlásit, že je nemovitou věcí, protože ho za nemovitou věc označovaly také dosavadní úpravy. Definice pozemku byla vždy obsažena v katastrálních předpisech a definice nemovité věci v ObčZ. Nedostáváme se tedy do problematické situace jako u staveb, kdy zkoumáme podle jaké úpravy konkrétní stavba vznikla.

<sup>11</sup> MELZER, F., TÉGL, P., a kolektiv: Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III. § 419 – 654. Praha: Leges, 2014. 252 s.

<sup>12</sup> Příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu; právo hospodařit s majetkem státu; správa nemovitostí ve vlastnictví státu; majetek hl.m. Prahy svěřený městským částem hl.m. Prahy; majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst; majetek ve vlastnictví územního samosprávního celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu

*hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“* Tégel a Melzer ve svém komentáři uvádějí, že použití definice pozemku v katastrálním zákoně pro soukromoprávní účely, i když tak mnoho autorů dělá, není úplně ideální cestou. Nejvýznamnější důvod je možno spatřovat v tom, že KatZ necharakterizuje pozemek jako takový, pouze „*předpoklady vzniku nového pozemku*“<sup>13</sup>. Dále je také vhodné podotknout, že KatZ pozemek charakterizuje pouze „pro účely tohoto zákona“. Nejčastější definice, která se pro pozemek uvádí, je, že se jedná o individualizovanou část zemského povrchu oddělenou od sousedních částí jakoukoliv hranicí<sup>14</sup>, přičemž § 2 písm. a) přesně vymezuje, co všechno může být tou hranicí, která vymezuje vznik pozemku.

### **1.3.1 Pozemek vs. parcela**

*„Parcelou je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem“* - § 2 písm. b) KatZ. Téměř<sup>15</sup> každý pozemek je vymezen v katastru nemovitostí. Do KN se pozemky vyznačují ve formě parcel a celé území státu by také mělo být rozparcelováno<sup>14</sup>, také do KN není možné zapsat pozemek, který není parcelou. V reálném životě samozřejmě budou nastávat kromě ideální – 1 pozemek = 1 parcela – situace i situace, kdy jeden pozemek se bude skládat z většího počtu parcel – např. když jeden pozemek vymezený svým druhem (pole, les) se bude skládat z vícero parcel ve vlastnictví různých vlastníků, ale v užívání jednoho uživatele, např. pachtýře.<sup>16</sup> Opačná situace může nastat, když pozemek jednoho vlastníka se bude nacházet na více parcelách. Pozemkem může být i část parcely – taková

---

hospodářskému využití; majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření.

<sup>13</sup> MELZER, F., TÉGL, P., a kolektiv: Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III. § 419 – 654. Praha: Leges, 2014. 256 s.

<sup>14</sup> FRANKOVÁ, M. a kolektiv: Úvod do pozemkového práva. 1. vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. 16 s.

<sup>15</sup> v ideálním případě by bylo možno napsat, že každý pozemek by měl být určen jako parcela, ovšem se nikdy nemůžeme stoprocentně vyhnout situaci, že nějaký pozemek v katastru zapsán nebude

<sup>16</sup> FRANKOVÁ, M. a kolektiv: Úvod do pozemkového práva. 1. vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. 19 s.

situace nastane třeba v případě práva stavby, kdy právo stavby bude zřízeno na jedné velké parcele, ale k účelu práva stavby nebude celá potřebná.

### **1.3.2 Stavební pozemek**

StavZ stavební pozemek definuje v § 2 odst. 1 písm. b) jako „*pozemek, jeho část nebo soubor pozemků vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem*“; zákon tohoto pojmu užívá v části o územním plánování i v stavebním řádu. Pozemek musí být vymezen a určen k zastavění buď územním rozhodnutím, nebo regulačním plánem. Pozemek se stává stavebním ve chvíli, kdy je určen k zastavění zmiňovanými rozhodnutími, tedy ještě před umístěním stavby, avšak není vyloučené, že na tomto pozemku už bude stát stavba jiná.

StavZ dále v § 2 odst. 1 písm. c) definuje také zastavěný stavební pozemek. Za tento považuje „*pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami*“ . Dle Machaty je tenhle pojem vázán spíše na evidenci KN a není vymezován nástroji územního plánování.<sup>17</sup> Tyto pozemky jsou pak v KN evidovány jako zastavěné plochy a nádvoří. Pojem je klíčový při vymezování zastavěného území v územním plánu, když do zastavěného území se kromě pozemků v intravilánu zahrnují i zastavěné pozemky vně intravilánu (§ 58 odst. 2 písm. a) StavZ).<sup>18</sup>

## **1.4 Závěr**

Účelem této kapitoly bylo hned na počátku mé práce v rychlosti a stručnosti vysvětlit nejzásadnější pojmy, se kterými se budu ve své práci zabírat. Na tomhle místě jsem si nekladla za cíl tyto pojmy vyložit dopodrobna, pouze na ně upozornit a rovněž upozornit na to, že ač vícero zákonů používá stejný pojem, význam je málokdy stejný a že vždy musíme pracovat s definicí pro ten který zákon.

---

<sup>17</sup> MACHAČKOVÁ, J. a kol., Stavební zákon. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 9 s.

<sup>18</sup> tamtéž

## **2 Stavební pozemky ze soukromoprávního pohledu**

V této kapitole se zaměřím na soukromoprávní oprávnění stavět. Jejím cílem je načrtnout charakteristiku pozemkového vlastnictví a staronového institutu v českém právu - práva stavby. Budu tedy počítat s vícero situacemi, které mohou nastat v souvislosti se soukromoprávními oprávněními stavět. Nejjednodušší je samozřejmě situace, kdy vlastník chce umístit stavbu na svůj pozemek, můžou ovšem nastat i eventuality, kdy sice existuje nějaký stavební záměr, avšak bez oprávnění stavět (tedy bez pozemku, na kterém by mohl být umístěn), nebo situace opačná, vlastník pozemku nemá zájem na svůj (stavební) pozemek umístit stavby, ale je ochoten tento pozemek poskytnout jinému (a to i bez toho, aby pozbyl jeho vlastnictví).

### **2.1 Vlastnictví pozemku**

Zemský povrch má omezenou rozlohu, rovněž se dá říci, že území České republiky je pevně dané, a tudíž je pevně dána i jeho rozloha. Vzhledem k této skutečnosti se u vlastnictví pozemků ještě více než kde jinde uplatní čl. 11 Listiny, zejména jeho odst. 3 o tom, že vlastnictví zavazuje.

#### **2.1.1 Vymezení obsahu vlastnictví (syntetická a analytická definice)**

Vymezení obsahu vlastnictví a odpověď na otázku, co to vlastně vlastnické právo a vlastnictví je, dává právo občanské. Dle mého názoru je zajímavé se této otázce věnovat hlavně proto, že neexistuje legální definice vlastnictví. ObčZ vymezuje předmět, obsah, meze i omezení vlastnictví, ovšem na definici pojmu rezignoval, ostatně jako většina

civilních kodexů.<sup>19</sup> Obsah pojmu vymezuje vícero teorií, já se na tomto místě budu věnovat nejrozšířenějším pojetím.<sup>20</sup>

#### 2.1.1.1 Syntetická definice – teorie právního panství

Již od dob římského práva rozlišujeme panství právní a panství faktické. Bartolus de Saxoferrato, člen středověké právní školy postglosátorů, vytvořil teorii vlastnictví, dle které bylo vlastnictví pojato jako panství nad věcí, tedy ovládání věci, což obsahovalo naprostou a výlučnou možnost disponovat věcí.<sup>21</sup> Tuto teorii vlastnictví najdeme uplatněnou třeba v Code Civil, ABGB, ve švýcarském a nizozemském občanském zákoníku. Jak ještě připomíná Zuklínová, tato teorie je podpořena základním přirozenoprávním principem, a to svobodou vlastnictví.<sup>22</sup> Zuklínová dále vlastnictví dle této teorie definuje jako „*právní panství nad věcí, jehož obsahem je oprávnění vlastníka (právem upravená a chráněná možnost) nakládat s věcí podle své vůle, a to co nejobsáhleji, za předpokladu, že tím neporušuje zákon nebo práva jiných osob*“ a dále, že „*panství lze definovat jako co nejobsáhlejší, přímou a výlučnou možnost ovládat věc*“.<sup>23</sup>

Toto pojetí vlastnictví je v zákonných úpravách dominující a na našem území, v našich úpravách se uplatňovalo<sup>24</sup> a uplatňuje s výjimkou zákona 40/1964 Sb., Občanský zákoník. Zákonodárce dokonce v důvodové zprávě výslovně uvádí, že do ObčZ nepřijímá analytickou definici vlastnictví za účelem „*očistit zákon od zjevných socialistických prvků*“.<sup>25</sup>

---

<sup>19</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 63 s.

<sup>20</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 28 s.

<sup>21</sup> tamtéž

<sup>22</sup> tamtéž

<sup>23</sup> tamtéž, 30 s.

<sup>24</sup> Ku příkladu § 279 Československého obecného zákoníku občanského „*Vlastník smí s věcí, neruší-li tím právního řádu a zejména nezkracuje-li práv osob jiných, volně nakládati, ji na každém, kdo ji má ve své moci vymáhati a každému neoprávněnému zásahu se opřít.*“

<sup>25</sup> Důvodová zpráva k NOZ. *Www.justice.cz: Oficiální server českého soudnictví* [online]. Praha: Ministerstvo spravedlnosti, 2016 [cit. 2016-03-16]. Dostupné z:



### 2.1.1.2 Analytická definice – teorie dílčích oprávnění

Tato teorie definuje vlastnictví tím, že taxativně vymezuje práva, která tvoří jeho obsah. Jednotlivá dílčí oprávnění vlastníka jsou *ius possidendi*, *ius utendi et fruendi* et *ius abutendi* (tedy práva: držet, užívat a požívat, zničit).

Na analytické teorii své kodexy stavělo Německo a později Sovětský svaz, nakonec v 60. letech i Československo, když se tato teorie uplatnila při vytváření zákona 40/1964 Sb., Občanský zákoník.

Problematickostí této teorie spočívá v tom, že jakkoliv se zákonodárce bude snažit pokrýt co nejširší okruh oprávnění vlastníka, nikdy se mu nepodaří jej pokrýt stoprocentně.

### 2.1.2 Zvláštnosti týkající se vlastnictví pozemků

Vícero zdrojů dává do pozornosti, že ObčZ rozlišuje pojem vlastnictví a pojem vlastnické právo.<sup>26</sup> Termínem vlastnické právo ObčZ označuje subjektivní právo vlastníka k předmětu tohoto práva a tento předmět se označuje jako vlastnictví.<sup>27</sup> Když si tyto pojmy přeneseme do oblasti vlastnictví pozemků, zjistíme, že pozemkovým vlastnictvím je pozemek (tedy předmět vlastnictví) a vlastnické právo k pozemku označuje možnost vlastníka pozemku (subjektu vlastnického práva) vykonávat práva a povinnosti vlastníka k pozemku.<sup>28</sup> K nejdůležitějšímu specifiku vlastnického práva k pozemkům je užitečné říci, že vzhledem k tomu, že předmět tohoto práva nemůže

---

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

<sup>26</sup> Např. DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 27 s. nebo FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva. 1. vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. 55 s.

<sup>27</sup> Důvodová zpráva k NOZ. *Www.justice.cz: Oficiální server českého soudnictví* [online]. Praha: Ministerstvo spravedlnosti, 2016 [cit. 2016-03-16]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

<sup>28</sup> FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva. 1. vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. 55 s.

zaniknout (pozemek nebo půda je nezničitelná, můžeme ji třeba poškodit tak, že už nebude splňovat náležitosti orné půdy nebo pozemku plnicího funkci lesa, ale půda jako taková zaniknout nemůže), a tedy nemůže zaniknout ani vlastnické právo k němu. Toto může zaniknout pouze v souvislosti s konkrétním subjektem vlastnického práva.<sup>29</sup>

Jak již bylo v úvodu této kapitoly zmíněno, povrch zeměkoule je omezen svou rozlohou, takže množství půdy, která může být předmětem vlastnického práva k pozemkům, je pevně dáno. S čím ale operovat můžeme, je velikost a počet pozemků.

Na základě čl. 11 LZPS a § 1011 a násl. ObčZ možno konstatovat, že obsah vlastnického práva je u všech vlastníků ze zákona stejný. Jak plyne z dikce čl. 11 odst. 3 a 4 a § 1012 ObčZ, na vlastnické právo, jehož předmětem je pozemek, se vztahuje také mnoho povinností, které plynou pouze z charakteru pozemku jako předmětu vlastnictví.

Co se okruhu oprávnění týče, jak již bylo zmíněno, ObčZ rezignoval na taxativní výčet, z teorie ale víme, že může být řeč o držení pozemku<sup>30</sup> (ius possidendi), o které vlastník může přijít, třeba když pozemek pronajme, propachtuje nebo na něm zřídí právo stavby; dále o oprávnění libovolně s pozemkem nakládat (ius disponendi) – např. pozemek prodat, zastavit, vložit jako nepeněžitý vklad do obchodní společnosti, nebo, jak již bylo zmíněno, ho pronajmout nebo propachtovat; oprávnění pozemek užívat a požívat jeho plody (ius utendi et fruendi) – o užívací právo vlastník přichází v případě nájmu, o požívací v případě pachtu; a konečně oprávnění předmět vlastnického práva měnit nebo zničit (ius abutendi), což, když se bude mluvit o pozemcích, je opět značně omezeno povahou pozemku jako předmětu vlastnického práva – tedy zničit ho zcela určitě možné nebude.

### **2.1.3 Nabývání a pozbývání vlastnictví k pozemkům**

Je bez rozporu, že když se budeme věnovat nabývání vlastnictví, tak některé způsoby nabytí jsou u nemovitostí vyloučeny jenom z důvodu, že předmětem vlastnického práva je nemovitá věc, potažmo pozemek (například logicky může

---

<sup>29</sup> Tamtéž.

<sup>30</sup> ObčZ zásadně hovoří o držbě práva, pokud tedy budeme mluvit věci, bude se jednat o držení - FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva. 1. vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. 65 s.

vzniknout vlastnictví k přístavbě tím, že k původní stavbě přistavíme novou část; logicky ale nemůžeme vytvořit kus půdy), některé způsoby nabytí vlastnictví se naopak budou vztahovat výhradně k pozemkům (avulsio). Problematické u pozemků a nemovitých věcí obecně bude také nabytí vlastnického práva přivlastněním dle § 1045, když podle odst. 2 tohoto ustanovení opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví státu<sup>31</sup>, tedy vlastnictví k pozemku může tímto způsobem nabýt pouze stát, a i opuštění nemovité věci je záležitostí poměrně složitou.

V této části se tedy budu zabývat pouze způsoby nabytí vlastnictví, kterých je reálně možné u nabývání pozemků využít.

#### 2.1.3.1 Naplavenina - alluvio (§ 1068)

*„Zemina naplavená poznenáhla na břeh náleží vlastníkovi pobřežního pozemku. To platí i o přírůstcích vzniklých působením větru nebo jiných přírodních sil.“* Jak k tomuto ustanovení uvádí důvodová zpráva, jedná se o standardní výbavu soukromoprávních kodexů.<sup>32</sup> Ostatně znění § 411 Československého občanského zákoníku občanského stanoví v zásadě totéž. Jak uvádí Thöndel, s naplaveninami se geograficky setkáme nejčastěji na dolních tocích řek, přičemž tento naplaveninový materiál nebo zemina je odplaven z výše položených míst.<sup>33</sup> Kdybychom chtěli naplaveninu odlišit od strže, přišli bychom k závěru, že jednak naplavenina vzniká postupně a právně významná začíná být až ve chvíli, kdy přesahuje hladinu vody a je v jedné rovině s původním pobřežním pozemkem. Také, u naplaveniny nevzniká vlastníku pozemku, ze kterého se naplavenina odplavuje, nárok na restituci.

---

<sup>31</sup> Taktéž je užitečné se zamyslet, kolik pozemků na našem území je res nullius, což je nezbytnou podmínkou nabytí vlastnického práva přivlastnění (a máme na mysli pozemky bez vlastníka, ne pozemky s vlastníkem neznámým).

<sup>32</sup> Důvodová zpráva k NOZ. *Www.justice.cz: Oficiální server českého soudnictví* [online]. Praha: Ministerstvo spravedlnosti, 2016 [cit. 2016-03-16]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>.

<sup>33</sup> ŠVESTKA, J.; DVORÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 194 s.

Veřejnoprávní normy<sup>34</sup> pak upravují možnosti nebo povinnosti vlastníků pobřežních pozemků splavování materiálů zabránit.

Nabytí vlastnického práva naplaveninou je originárním nabytím vlastnického práva.<sup>35</sup> ObčZ na tomto místě, na rozdíl od už zmiňovaného ČSOZO, mluví také o nabývání vlastnického práva navátím hornin. Thöndel ve svém výkladu zmiňuje také možnost nabytí vlastnického práva vulkanickou aktivitou, na tom samém místě ale dodává, že na našem území by byla podobná úprava pravděpodobně bez využití.<sup>36</sup>

Co se zaznamenání vlastnického práva týče, pobřežní pozemek pravděpodobně zvětší svou výměru a toto rozšíření předmětu vlastnického práva se bude do KN evidovat vkladem na základě notářského zápisu – osvědčení.<sup>37</sup> Jednoznačně problematické bude postavení vlastníka sousedního pozemku v případě, že hranice pozemků bude probíhat např. dnem koryta. ObčZ sice v případech naplaveniny a strže řeší vzájemné vztahy mezi vlastníky pozemků, od kterého se půda oddělila a na který byla půda naplavená, neřeší však vztahy mezi vlastníkem pozemku, který se naplaveninou nebo strží zvětšil a jeho sousedem, kterého pozemek by se teoreticky mohl zmenšit. Komentáře k ObčZ, ale i komentář k ČSOZO na tento problém také nepamatují. Na tento problém upozorňuje i Pekárek.<sup>38</sup>

#### 2.1.3.2 Strž - avulsio (§ 1069)

*„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.“* Také u tohoto ustanovení platí, co bylo řečeno k předešlému. ČSOZO jej opětovně upravuje obdobně, s čímž souvisí i možnost

---

<sup>34</sup> Např. zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, nebo vyhláška Ministerstva zemědělství č. 590/2002 Sb., o technických požadavcích pro vodní díla.

<sup>35</sup> Vlastník neodvozuje svoje vlastnictví od svého předchůdce.

<sup>36</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 195 s.

<sup>37</sup> Tamtéž.

<sup>38</sup> PEKÁREK, M. Pozemek jako objekt právních vztahů z pohledu nového občanského zákoníku – několik poznámek. In Dny práva 2012 – Days of Law 2012, Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity, řada teoretická – ACTA UNIVERSITATIS BRUNENSIS – IURIDICA, Masarykova univerzita, Brno 2013, 1. vyd.

využít judikaturu k tomuto zákonnému ustanovení. Rozdíl mezi alluviem a avulsiem už naznačen byl, tak jen pro úplnost, strž je část pozemku odtržena od původního pozemku a naplavena k pozemku novému, který se tímto rozšiřuje (znovu tak nedochází k vzniku nového vlastnického práva, pouze k rozšíření vlastnictví). Důležité je, že se tak stane najednou a ne pozvolna jako u naplaveniny.

Lze říci, že vlastnické právo vznikne kombinací dvou právních skutečností. Zaprvé, strž se odtrhne od původního pozemku a připojí se k pozemku novému a zadruhé, původní vlastník neuplatní své vlastnické právo do jednoho roku žalobou u soudu.<sup>39</sup>

Závěrem k oběma těmto institutům by bylo vhodné poznamenat, že nikde v zásadě nevzniká nové vlastnické právo k nějakému novému předmětu, pouze se rozšiřuje předmět původní. Nicméně, vznik tohoto práva je u alluvia i avulsia originární, a tedy na nového vlastníka nepřecházejí právní vady, které na těchto kusech pozemků vázly před jejich oddělením od původních pozemků.

### 2.1.3.3 Nabytí vlastnictví k nově vzniklému ostrovu (§1070)

*„Oddělí-li vodní tok od pozemku jeho část jako ostrov, je vlastník původního pozemku vlastníkem ostrova. V ostatních případech náleží ostrov vlastníku vodního koryta.“* Zjednodušeně lze shrnout, že ke změně ve vlastnickém právu v tomto případě dochází pouze v situaci popsané v druhém odstavci. Dle prvního odstavce se sice změní předmět vlastnického práva a z jednoho pozemku se stane původní pozemek a ostrov, ale vlastnické právo bude zachováno.

„Ostatní případy“, o kterých se zmiňuje druhý odstavec, pak dopadnou třeba na jiné geologické procesy, jako vulkanický, pokles vody, ale i naplaveninu nespojenou s pobřežním pozemkem. V případě, že by ostrov byl výsledkem lidské činnosti, jednalo by se o stavbu, která je automaticky na základě zásady superficies solo cedit součástí pozemku, na kterém stojí. A tedy pouze v tomto případě by reálně vznikalo nové

---

<sup>39</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 197 s.

vlastnické právo k novému předmětu vlastnictví. V těchto případech se vlastníkem stává vlastník vodního koryta, což bude většinou stát.

Nutno doplnit, že úprava vlastnictví ostrovů je oproti ČSOZO značně zjednodušená a zpřehledněná.

#### 2.1.3.4 Přestavek (§1087)

*„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. Kdo stavěl v dobré víře, nahradí vlastníku pozemku, jehož část byla zastavěna přestavkem, obvyklou cenu nabytého pozemku.“* Trvalá stavba v dikci tohoto ustanovení bude stavba, která je součástí pozemku, na kterém je z větší části vystavěna. Co se týče určení, že se má jednat pouze o malou část cizího pozemku, komentáře odkazují na budoucí judikaturu.<sup>40</sup>

Účelem tohoto ustanovení je dle důvodové zprávy neúčelnost řešení této situace spoluvlastnictvím nebo vyvoláváním soudních sporů, nebo nutnost stavbu přestavět.<sup>41</sup> Thöndel rovněž upozorňuje na to, že stavba musí zasahovat na pozemek, ne pouze ponad pozemek, kdy by se jednalo o přímou imisi.<sup>42</sup> Jak je uvedeno v prvním odstavci za středníkem, zřizovatel stavby musí být v dobré víře, jinak potřeba reorganizace práv nevznikne.

Toto ustanovení nepochybně má určité opodstatnění. Na rozdíl od vydržení celého pozemku je teoreticky celkem dobře představitelná situace, kdy je stavba umístěvaná v prostoru, kde nejsou vymezeny hranice pozemků a může dojít k jejich překročení. Jak již bylo zmíněno, o tom, co je malá část, bude muset rozhodnout do

---

<sup>40</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 235 s. a SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 310 s.

<sup>41</sup> Důvodová zpráva k NOZ. *Www.justice.cz: Oficiální server českého soudnictví* [online]. Praha: Ministerstvo spravedlnosti, 2016 [cit. 2016-03-16]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf> 279 s.

<sup>42</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 235 s.

budoucná judikatura, nabízí se ale úvaha, že by se doopravdy mělo jednat o malou plochu, např. přestavek o rozloze v řádu decimetrů čtverečných. Ve chvíli, kdy by přestavek svou rozlohou dosahoval metry čtvereční, měl by soudce blíže zkoumat širší okolnosti vzniku přestavku a to, jestli omyl osoby umisťující stavbu je omluvitelný.

Druhý odstavec již pouze absolutně logicky určuje, že za kus pozemku, na kterém v podstatě neoprávněně, i když v dobré víře tahle osoba stavěla, náleží vlastníku pozemku obvyklá cena za část pozemku, jež byla zastavěna.

Na závěr k přestavku nezbyvá než dodat, že tento způsob nabytí vlastnického práva k části pozemku se logicky bude týkat pouze pozemků.

#### 2.1.3.5 Vydržení (§1089 a násl.)

*„Drží-li poctivý držitel vlastnické právo po určenou dobu, vydrží je a nabude věc do vlastnictví.“* Současná právní úprava se institutu vydržení věnuje mnohem podrobněji než úprava z roku 1964. Zákon rozlišuje vydržení řádné a mimořádné.

K vydržení řádnému je potřeba takzvané kvalifikované držby, která trvá minimálně 10 let, přičemž do doby držby se započítává také doba, po kterou řádně držel držitelův právní předchůdce. Tato desetiletá doba také nemůže být přerušena, protože pokud držitel držbu nevykonává víc jak rok, vydržecí doba se přerušuje.

Zuklínová popisuje, že tzv. kvalifikovaná držba musí splňovat tři následující vlastnosti – musí být řádná, poctivá a pravá.<sup>43</sup> **Řádná držba** je držba nabytá řádně, tedy na základě platného právního důvodu. Dle § 991 se držby lze ujmout třemi způsoby – *„osoba se držby ujme svou mocí, bezprostředně, aniž by rušila držbu jiné osoby... lze nabyt odvozeně z vůle předchozího držitele... na základě výroku orgánu veřejné moci“*. Nejjednodušeji a nejúsporněji je možno **poctivou držbu** vysvětlit jako držbu v dobré víře. ObčZ v § 992 odst.1 mluví o *„přesvědčivé domněnce, že držiteli právo, které vykonává, náleží“*, přičemž *„nepoctivě drží ten, kdo ví, nebo mu z okolností musí být zjevné, že vykonává právo, které mu nenáleží.“* **Pravá držba** je taková, do *„které se*

---

<sup>43</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 103 s.

*držitel nevetřel svémocně, nebo se do ni nevloudil potajmu nebo lstí, nebo, že se držitel neusiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno pouze výprosou.“ (§ 993 ObčZ).*

Vzhledem k tomu, že § 994 presumuje kvalifikovanou držbu a k dikci § 993, pokud se neprokáže, že držitel se držby nezmocnil jednáním tam popsaným, držba je pravá. Na druhé straně, jak Zuklínová uvádí, pokud není držba pravá, nemůže být ani řádná.<sup>44</sup>

Když se budeme zabírat vydržením mimořádným, postačí nám držba poctivá a pravá, když to, že držba není řádná, bude vynahrazeno skutečností, že vydržecí doba je v tomto případě dvojnásobná, tedy u nemovitých věcí dvacetiletá. Opět však platí, že držiteli nesmí být prokázán nepoctivý úmysl.

### **Vydržení contra tabulas**

Když se nad institutem vydržení nemovitých věcí zapsaných v katastru nemovitostí zamyslíme trochu hlouběji, zjistíme, že je problematické z velice jednoduchého důvodu. Jak může být v dobré víře, a tedy poctivým držitelem (když je držitelem vlastnického práva) někdo, kdo z katastru ví, že předmětnou nemovitou věc vlastní někdo jiný?

Této otázce se opakovaně věnuje judikatura Nejvyššího soudu. NS v zásadě zastává názor, že vydržení contra tabulas možné je, nebo dokonce, že reálná situace má přednost před tím, co je zapsáno v KN. NS se často vrací k prvorepublikové odborné literatuře, která také stanoví, že *„také práva, která se zapisují do knih veřejných, mohou býti v držení naturálním, t.j. že držitelem takového práva bude, kdo je vykonává, ač v knihách není zapsán.“*<sup>45</sup>

Je samozřejmě nutno zmínit, že většina sporů o vydržení pozemků má svůj původ ještě v době před rokem 1989, tedy v časech, kdy zápisy soukromých práv do KN nebyly dostatečně spolehlivé. Nicméně i tak při důsledném uplatňování zásady materiální

---

<sup>44</sup> tamtéž, 105 s.

<sup>45</sup> KRČMÁŘ, J., Právo občanské II. Práva věcná. III. doplněné vydání, Praha, 1946; reprint původního vydání, Praha: Wolters Kluwer, 2014. 93 s.



publicity bychom měli dojít k závěru, že vydržení contra tabulas by teoreticky možné být nemělo. Jak již bylo řečeno NS zastává opační názor, když opakovaně judikuje, že pouze to, že knihovní vlastník a držitel nejsou tatáž osoba nezakládá zlou víru držitele, která by vedla k nemožnosti vydržení pozemku. Vyjadřuje právní názor o potřebě posuzovat všechny okolnosti, za kterých byla držba uchopena.<sup>46</sup> V tomtéž rozhodnutí se NS zabýval otázkou, zda je možné vydržet pouze část pozemku. Vzhledem k tomu jak je v KatZ (a také byl v zákoně předešlém) charakterizován pozemek, je slovní spojení „vydržení části pozemku“ doopravdy problematické. „*Pozemkem... se rozumí část zemského povrchu... oddělena od sousedních částí hranicí držebnosti*“ (§ 4 odst. 1. zák. č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení; obdobně § 27 písm. a) zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky). Když hranicí pozemku je hranice držby, jak je možné vydržet část pozemku? Větší smysl dává vydržení části parcely, kdy část této parcely v držbě jiného než vlastníka parcely se stane samostatným pozemkem.<sup>47</sup> Zda bude tato úvaha platit i nadále s novým KatZ, je mimořádně nejasné vzhledem k tomu, že z § 2 písm. a) vymezení hranic pozemku dle hranice držby vypadlo.

NS se zároveň ve své judikatuře přiklání k názoru, že nejde určit poměr pozemku vlastněného a vydržovaného, za hranicí kterého nemůže být držitel v dobré víře. NS toleruje i poměr nad 50 % výměry nabytého pozemku<sup>48</sup>, a to hlavně v případech, kdy vydržovaný pozemek je členitého terénu, tvar pozemku je nepravidelný a zejména pokud o zásahu do svého vlastnického práva věděl samotný knihovní vlastník dotčeného vydržovaného pozemku. Ve prospěch dobré víry držitele mluví také situace, kdy se ujímá držby v rozsahu svého předchůdce nebo kdy držitel koná v omluvitelném omylu.<sup>4950</sup>

---

<sup>46</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.11.1999, sp. zn. 22 Cdo 837/98 [R 40/2000 civ.]

<sup>47</sup> Tamtéž.

<sup>48</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8.3.2005, sp. zn. 22 Cdo 1594/2004.

<sup>49</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.1.2015, sp. zn. 22 Cdo 3079/2014.

<sup>50</sup> Přičemž omluvitelný omyl je „*omyl, ke kterému došlo, přesto, že držitel postupoval s obvyklou mírou opatrnosti, kterou lze se zřetelem k okolnostem konkrétního případu po každém požadovat*“ – rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11.7. 2002, sp.zn. 22 Cdo 2190/2000.

### 2.1.3.6 Převod vlastnického práva (§ 1099)

*„Vlastnické právo k věci určené jednotlivě se převádí už samotnou smlouvou k okamžiku její účinnosti, ledaže je jinak ujednáno nebo stanoveno zákonem;“* přičemž zákonem je jinak stanoveno v § 1105, který stanoví, že *„převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabyvá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu.“* Převod vlastnického práva je derivativním vznikem vlastnického práva, což znamená, že vlastník své právo odvozuje od svého předchůdce. Z toho bude logicky vyplývat, jak již ostatně i ObčZ výslovně stanoví v § 1106 a 1107, že na právního nástupce ve vlastnickém právu ke konkrétnímu objektu přechází práva a povinnosti s tímto objektem spojená. Nebude se ovšem jednat o všechna práva a povinnosti, ale pouze o ty, které jsou zapsány do veřejného seznamu, nebo ty, o kterých nabyvatel měl a mohl z okolností zjistit.

Vlastnické právo je možné převádět koupí nebo darováním, přičemž mi na tomhle místě nepřipadá úplně nutné tyto dva instituty vykládat dopodrobna. Co ale užitečné zmínit je, že vlastnické právo k nemovitým věcem zapsaným do katastru nemovitostí nevzniká již účinností kupní nebo darovací smlouvy, ale až vkladem tohoto práva do katastru nemovitostí, přičemž ale ObčZ v § 560 stanoví, že *„právní jednání, jímž se zřizuje, mění nebo ruší věcné právo k nemovité věci vyžaduje písemnou formu“*.

Na tomto místě je ještě vhodné se pozastavit nad situací, kdy vlastník nemovité věci převede vlastnické právo k této věci víckrát více nabyvatelům. Dle § 1100 odst. 2 ObčZ se *„vlastníkem takové věci stane osoba v dobré víře, kteréž vlastnické právo bylo zapsáno do katastru nemovitostí jako první a to i v případě, že její právo vzniklo později.“* To, že takový zcizitel bude mít povinnost k náhradě škody, už sem úplně nepatří, nicméně je užitečné to poznamenat.

### 2.1.3.7 Nabytí vlastnického práva rozhodnutím orgánu veřejné moci (§ 1114)

*„Rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci se vlastnického práva nabyvá dnem, který je v něm určen. Není-li v rozhodnutí takový den určen, nabyvá se*

*vlastnického práva dnem právní moci rozhodnutí.*“ Orgánem veřejné moci v tomto případě může být soud i správní orgán.

Rozhodnutí soudu v tomto případě bude konstitutivní a soud bude rozhodovat např. v těchto případech:

- stanovení dosud nezjistitelné hranice mezi pozemky
- zrušení a vypořádání spoluvlastnictví
- přikázání stavby na cizím pozemku jejímu zřizovateli.

Správní úřad bude o vlastnictví rozhodovat nejčastěji v těchto případech:

- vyvlastnění (odnětí nebo omezení vlastnického práva)
- (propadnutí věci dle přestupkového zákona)<sup>51 52</sup>

#### **2.1.4 Zvláštní ustanovení k vlastnictví staveb na pozemcích včetně přechodných ustanovení**

ObčZ obsahuje speciální ustanovení o nabývaní vlastnictví k stavbám. Nejjednodušší situace nastává v případě, že staví vlastník na svém pozemku ze stavebního materiálu, který mu patří. Ke složitějším situacím dochází, když zřizovatel stavby stavbu umísťuje na cizím pozemku nebo když na stavbu používá cizí materiál. ObčZ na tyto situace pamatuje.

V případě, že vlastník pozemku užije cizí věci pro stavbu, stavba se stane součástí pozemku. Naplno se tedy uplatní staronové pravidlo superficies solo cedit. Logicky je pak povinen vlastník pozemku nahradit hodnotu stavebního materiálu. Z § 1083 odst. 2 a contrario vyplývá, že odst. 1 se bude týkat užití materiálu v dobré víře. V případě, že je stavebník pak ve víře špatné, tak kromě hodnoty užití věci (stavební materiály) nahradí jejímu vlastníku i ušlý zisk. Jak uvádí Petr, z daného ustanovení nevyplývá explicitně, že by nepoctivý zřizovatel stavby měl nahrazovat třeba cenu zvláštní obliby, nebo jak řešit

---

<sup>51</sup> Zákon č. 200/1990 Sb., zákon Česká národní rady o přestupcích.

<sup>52</sup> Tuto možnost je zajímavé zmínit, i když vlastnictví k věci zaniká.

situaci, kdy v mezidobí cena materiálu výrazně stoupne.<sup>53</sup> K řešení tohoto problému se budou muset přihlásit soudy. Kdybychom se chtěli inspirovat, jak byla obdobná situace řešená dle ČSOZO, tak ten v § 417 stanovil, že „*nepoctivý (stavebník) musí je (cizích hmot) nahradit podle nejvyšší ceny a nadto ještě všelikou jinou škodu*“, přičemž Rouček k nejvyšší ceně uvádí, že míní „*cena nejvyšší, která se vyskytla od poškození až do náhrady*.“<sup>54</sup>

Když se dostaneme do situace opačné, tedy, že by vlastník materiálu stavěl na pozemku, který nevládní, opět se uplatní zásada superficies solo cedit a stavba případně vlastníkovi pozemku, přičemž nezáleží na tom, zda zřizovatel stavby byl bona fide, či mala fide (§ 1084 odst. 1). Stavba takto zřízená na cizím pozemku je stavbou neoprávněnou.<sup>55</sup> Poctivý zřizovatel stavby přitom bude mít nárok na náhradu nákladů, které objektivně, nutně a užitečně na stavbu vynaložil, naopak nepoctivý stavitel má postavení nepřikázaného jednatele (§ 1084 odst. 2). Účelem tohoto ustanovení je poskytnout nepoctivému staviteli maximálně to, o co se zvýšila hodnota pozemku v důsledku stavby.<sup>56</sup>

Další řešení této situace nabízejí také následující § ObčZ. § 1085 stanoví, že „*soud může na návrh vlastníka pozemku rozhodnout... stavba musí být odstraněna a pozemek uveden do původního stavu*“. Je důležité se v tomto ustanovení pozastavit nad slovíčkem „*může*“. Z jeho pokračování totiž jasně vyplývá, že soud bude zkoumat různé okolnosti, zejména tedy dobrou víru stavitele. Kromě toho podstatnou skutečností, která bude soudem přezkoumávána, bude taky (ale ne jenom) účelnost odstranění stavby. Dalším faktem, na který by bylo účelné pohlížet, je, zda vlastník pozemku věděl o tom, že na jeho pozemku je prováděná stavba. Ve chvíli, kdy stavitel by byl v dobré víře a vlastník pozemku o jeho činnosti na svém pozemku vědět a nepodnikl by nic k proti

---

<sup>53</sup> SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 303 s.

<sup>54</sup> ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl druhý. (§§ 285 až 530.), Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart v Praze, 1935, 448 s.

<sup>55</sup> Ne černou, postavenou v rozporu se stavebněprávními předpisy.

<sup>56</sup> SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 305 s.

rušení svého vlastnického práva, mohla by tato skutečnost jít k jeho tíži a být posuzována jako šikanózní výkon práva.<sup>57</sup>

Další možností vypořádání stavby na cizím pozemku je převod pozemku. Návrh na převod pozemku může podat jak stavitel v dobré víře, kdy vlastník pozemku během provádění stavby toto jednání nezakázal, tak vlastník tohoto pozemku. Zákon přitom v § 1086 mluví o přikázání do vlastnictví za obvyklou cenu.

### **2.1.5 Ochrana vlastnictví**

Vlastnické právo chrání předpisy různých odvětví práva. Nejvyužívanějším odvětvím bezpochyby bude občanské právo, trestní a přestupkové právo však nezaostávají nijak výrazně. Nutno dodat, že se opět budu věnovat pouze ustanovením a institutům ochrany (jak v občanském právu, tak ve veřejnoprávních disciplínách), které jsou přímo využitelné k ochraně vlastnického práva k pozemkům.

#### **2.1.5.1 Ochrana vlastnictví v občanském právu**

ObčZ nám poskytuje dvě možnosti ochrany vlastnického práva. Zaprvé to je ochrana orgánu veřejné moci (§ 12), kde je stanoveno, že *„pokud zákon nestanoví něco jiného, je tímto orgánem veřejné moci soud“*. Za druhé ObčZ v § 14 umožňuje k ochraně práv svépomoc v případě *„je-li právo ohroženo a je-li zřejmé, že by zásah veřejné moci přišel pozdě.“*

### **Ochrana soudní**

#### **Ochrana prokázaného vlastnického práva**

Žaloby na ochranu prokázaného vlastnického práva směřují proti tomu, kdo ruší výkon vlastnického práva jiného. Jedná se o žaloby na plnění a není možné u nich užít námítky promlčení, protože vlastnické právo se nepromlčuje. Čistě teoreticky by se

---

<sup>57</sup> tamtéž, 307 s.

mohlo stát, že vlastnictví původního vlastníka již zaniklo vydržením, ale vzhledem k tomu, že soud rozhoduje podle stavu v čase vyhlášení rozsudku, muselo by k tomu dojít ještě před tím.<sup>58</sup>

#### Žaloba na vyklizení (*actio rei vindicatio*)

*Actio rei vindicatio*, jinak též žaloba na vydání věci, v našem případě, kdy uvažujeme pouze o použití na věci nemovité, nebo ještě úžeji na pozemky, se užívá názvu žaloba na vyklizení. Také v petitu této žaloby vlastník žaluje na vyklizení nemovitosti.

Aktivně legitimován k podání této žaloby je vlastník věci, pasivně pak ten, kdo má věc ve své moci (o neoprávněném zadržování nebo o tom, že by někdo měl fakticky u sebe pozemek se asi úplně mluvit nedá). Vlastník pak k úspěchu ve věci musí prokázat své vlastnické právo a taky to, že zásah do jeho vlastnického práva je neoprávněn.

Předmětná věc musí být v žalobě i ve všech následujících úkonech soudu i stran individualizována. Nemovitost bude tedy individualizována „v souladu s předpisy upravujícími požadavky na listiny pro zápis práv do katastru nemovitostí“<sup>59</sup>

#### Žaloba zápůrčí, negatorní (*actio negatoria in rem*)

Zápůrčí žalobou se vlastník brání jinému zásahu do svého vlastnického práva, jako je zadržování věci. Aktivně legitimován bude opět vlastník a pasivně ten, kdo neoprávněně zasahuje do jeho vlastnického práva jinak než zadržováním věci. Jako příklad k takovému zásahu je možno v případě pozemků uvést nedovolené užití cesty přes pozemek, složení materiálu na pozemku atp. Kromě jiného sem spadají také imise na pozemek, a tedy žaloby proti imisím jsou podskupinou zápůrčích žalob. Zásah do vlastnického práva vlastníka musí trvat. To znamená, že žaloba by nebyla úspěšná, žaloval-li by vlastník pozemku na zdržení se využití cesty přes jeho pozemek osobu, která tak učinila pouze jednou. Jak již bylo zmíněno, petitem žaloby bude zdržení se neoprávněného zásahu do vlastnického práva.

---

<sup>58</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 111 s.

<sup>59</sup> tamtéž, 113 s.

Frinta k rozdílu mezi jednotlivými žalobami k ochraně prokázaného vlastnického práva uvádí následovně. Negativní žalobou se vlastník brání už trvajícím zásadám do svého vlastnického práva. Žaloba na vyklizení směřuje proti jakémukoliv, i hrozícímu omezení jeho vlastnického práva. Dodává ale také, že není vyloučenou užití obou žalob najednou.<sup>60</sup>

### Ochrana domnělého vlastnického práva

ObčZ zná právní fikci, kdy za splnění určitých podmínek se na určitou osobu hledí jako na vlastníka. Domnělý vlastník tedy neprokazuje své vlastnictví, ale jiné skutečnosti, nicméně ochrana, která je mu poskytnutá, je stejná jako ta, která se poskytuje vlastníku prokázanému. Tato osoba musí prokázat kvalifikovanou držbu vlastnického práva a to, že jiná osoba toto její právo nějak ruší, případně, že právo této osoby je slabší než právo žalobce.

### Svépomoc

ObčZ umožňuje využití svépomoci na ochranu soukromých práv, ke kterým vlastnické právo nepochybně patří. ObčZ v § 14 stanoví, že „*každý si může přiměřeným způsobem pomoci k svému právu sám, je-li jeho právo ohroženo a je-li zřejmé, že by zásah veřejné moci přišel pozdě.*“ Když se nad tímto ustanovením zamyslíme v širších intencích, je možné si všimnout, že podobným způsobem je koncipována také nutná obrana v trestním právu.<sup>61</sup>

#### 2.1.5.2 Ochrana vlastnictví v trestním právu

Vlastnictví v TZ chrání především hlava V. Již na první pohled na skutkové podstaty je jasné, že některé jsou neaplikovatelné v případě, že předmětem útoku bude pozemek (je samozřejmě jasné, že pozemek není možné ukrást). Některé majetkové

---

<sup>60</sup> tamtéž, 115 s.

<sup>61</sup> jako úsměvný příklad svépomoci při ochraně vlastnického práva pozemku je možno uvést vyhnání stáda krav, které by mohlo ohrožovat rozestavěný dům

trestné činy chrání majetek jako celek, a tedy se do okruhu této ochrany vměstná i pozemek.

Když bychom tedy postupovali systematicky dělením trestných činů hlavy páté TZ, dospějeme k závěru, že z obohacovacích trestných činů se na pozemek jako předmět útoku může vztahovat pouze trestný čin podvodu dle § 209 TZ. Z poškozovacích trestných činů to bude hlavně poškození cizí věci dle § 228 TZ<sup>62</sup>. Samostatné postavení má pak zneužití vlastnictví, kde se vlastník pozemku může stát jak pachatelem, tak poškozeným. Posledním trestným činem aplikovatelným na pozemek bude neoprávněné užívání cizí věci dle § 207, které je na rozdíl od krádeže dle mého názoru možné i u pozemku, kdy pachatel zasahuje do práv vlastníka věc držet, užívat a požívat.

Kromě toho jsou na ochranu pozemků nepochybně aplikovatelné i jiné trestné činy, kde však už vlastnické právo není primárním objektem ochrany, nicméně může být zasaženo. Bude se jednat např. o obecné ohrožení a obecné ohrožení z nedbalosti (§ 271 a 273 TZ) a o poškození životního prostředí a poškození životního prostředí z nedbalosti (§ 293 a 294 TZ).

## 2.2 Právo stavby

Právo stavby je staronovým institutem soukromého práva, znovuzavedeným do českého právního systému zákonem č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník. Tento institut byl do současného občanského zákoníku zaveden spolu s obnovenou zásadou superficies solo cedit, kterou toto právo prolamuje. Právo stavby může být vnímáno jako výhodnější možnost oproti prodeji pozemku, když vlastník pozemku sice neobdrží výnos z pozemku jednorázově, ale v dávkách a zároveň má možnost ovlivnit účel dalšího využití pozemku. Právo stavby je také řešením v situaci, kdy stavebník nemá dostatek financí na koupi pozemku a vlastník pozemku pro něj nemá využití nebo rovněž, nemá dostatek financí na zřízení stavby. Vlastníkovi pozemku právo stavby přináší kromě úhrady za zřízení

---

<sup>62</sup> Tento trestný čin by ale dle mého názoru byl spíše použitelný při využití pozemku pro jiné účely jako pro zástavbu, protože pro umístění stavby není potřebná žádná výjimečná vlastnost půdy, a i případě, že by byl pozemek poškozen mechanicky, je možné na něm stále stavět, kdežto při využití pro zemědělské účely už pozemek znehodnotit jde; nicméně ale jakékoliv poškození půdy je zásahem do vlastnického práva vlastníka.



(jednorázové nebo rozdělené do opakujících se plnění) také zhodnocení pozemku o hodnotu stavby, která mu po ukončení práva stavby připadne do vlastnictví.

Tradice práva stavby na našem území začala před více než 100 lety a v roce 1964 byla přerušena. První úprava práva stavby aplikovaná v Československé republice byla dána zákonem 86/1912 ř.z., o právu stavby<sup>63</sup>. Tento rakouský zákon byl tzv. recepční normou, tj. zákonem Národního výboru československého 11/1918 Sb. z. a n., převzat do českého právního řádu. Zákon 86/1912 dává právu stavby věcněprávní charakter, zároveň je právo stavby věcí nemovitou a stavba zřízena na základě práva stavby je považována za příslušenství. Právo stavby na základě tohoto zákona vzniklo smlouvou a vložením do samostatné vložky pozemkových knih a bylo možné ho zřídit pouze na pozemcích státu, země, okresu nebo obce. Se zřízením práva stavby na pozemcích v soukromém vlastnictví se tedy nepočítalo. Náhradu za zřízení práva stavby bylo možno ujednat jako jednorázovou platbu nebo opakující se plnění (stavební činži). Trvání práva stavby bylo upraveno poměrně striktně s minimální dobou trvání 30 let a maximální 80. Při zániku práva stavby připadla stavba na jeho základě zřízená do vlastnictví vlastníku pozemku za náhradu, která ze zákona činila  $\frac{1}{4}$  hodnoty stavby v době zániku práva stavby.

Výchozím zdrojem pro současnou úpravu práva stavby byl zákon 88/1947 Sb., o právu stavby. Důvodová zpráva k občanskému zákoníku označuje tento zákon za „velmi zdařilý“, ostatně jak uvádí Zima „není zřejmé, čím bylo takový závěr možné doložit“<sup>64</sup>. Zákon byl účinný mimořádně krátkou dobu, od 10.7.1947 do 31.12. 1950, a proto neměl šanci být otestován v praxi a některé jeho ustanovení způsobují interpretační potíže.<sup>65</sup> Zákon č. 88/1947 charakterizuje právo stavby jako věc nemovitou, stejně jako předmětnou stavbu, která však neměla charakter věci samostatné. Právo stavby v režimu tohoto zákona vznikalo zápisem do pozemkové knihy. Na rozdíl od zákona z roku 1912, zákon č. 88/1947 umožňoval zřizovat právo stavby i na soukromých pozemcích. Toto právo pak bylo volně smluvně zcizitelné, zatížitelné a logicky bylo i předmětem dědění. Kromě toho měl stavebník předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku předkupní

---

<sup>63</sup> Tento zákon, i když v roce 1990 novelizován, platí v Rakousku dodnes.

<sup>64</sup> ZIMA, P. Právo Stavby. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2015, 18 s.

<sup>65</sup> Tamtéž.

právo k právu stavby (ne ke stavbě samotné). I když zákon v §5 uvádí, že právo stavby je institutem dočasným a že z knihovního zápisu musí být patrný poslední den jeho trvání, neuvádí ani minimální, ani maximální délku trvání.

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník opouští zásadu *superficies solo cedit*, nicméně právo stavby zůstává zatím upraveno. Dle ObčZ 1950 může právo stavby vzniknout *ex lege*, na základě rozhodnutí správního orgánu, nebo konečně na základě smlouvy, která však musí být schválena okresním národním výborem. Toto právo stavby bylo zřizováno za plat nebo bezplatně, bylo zcizitelné, avšak opět jenom s přivolením okresního národního výboru. Právní poměry týkající se práva stavby zřízeného před 1.1.1951 zůstávají nedotčeny, ovšem původní zákon se nepoužije.

Zákon 40/1964 Sb., občanský zákoník institut práva stavby opouští úplně. Vzdáleně obdobným se v této době stal institut práva osobního užívání pozemku. Toto právo mohlo vzniknout pouze na pozemku v socialistickém společenském vlastnictví, pouze za účelem uspokojování osobních potřeb uživatele a členů jeho rodiny, přičemž stavět na takovémto pozemku bylo možné pouze rodinné domky, chaty, garáže, nebo je bylo možné využívat jako zahrádky.<sup>66</sup> Toto právo bylo časově neomezené, děditelné, nicméně smluvně nepřevoditelné.

### 2.2.1 Stavebník

Stavebník je jak pojmem soukromoprávním, použitým v Občanském zákoníku v oddílu věnujícímu se právu stavby, tak pojmem veřejnoprávním, použitým v stavebním zákoně. I když se tyto dvě vymezení budou pravděpodobně často krýt a ve své podstatě si neodporují, je nutné je rozlišovat. V této kapitole mé práce se budu zabývat pojetím pojmu stavebník, jak jej vymezuje občanský zákoník. Rovněž se budu zabývat jeho právy a povinnostmi v souvislosti s právem stavby, nicméně je dle mého názoru namístě daný pojem vysvětlit z pohledu obou zákonů.

Stavební zákon pojem stavebník vymezuje v §2 odst. 2 písm. c) následovně *„osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby,*

---

<sup>66</sup> DROBNÍK, J.: Základy pozemkového práva. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství Eva Rozkotová Publishing, 2010. 95 s.

*terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby*<sup>67</sup> Stavebníkem tedy může být právnická a i fyzická osoba, přičemž není podstatné, jestli staví dodavatelsky nebo svépomocí. Rovněž je stavebníkem ten, kdo provádí terénní úpravy, i když se nejedná o stavby. Stavebníkem je i ten, kdo stavbu fakticky provádí, i když ji neohlašoval ani nežádal o povolení u činností, které stavební povolení ani hlášení nevyžadují.<sup>68</sup>

Z dikce §1240 Občanského zákoníku vyplývá, že stavebníkem je osoba, které svědčí právo mít stavbu na cizím pozemku. V této souvislosti je také často zmiňovaný rozsudek Nejvyššího soudu ve věci 22 Cdo 2258/2007 v návaznosti na rozhodnutí 22 Cdo 1174/2001, kdy Nejvyšší soud judikoval, že „*vlastnictví k nově zhotovené věci nabývá originárně ten, kdo stavbu zhotovil. Jde-li o stavbu, nabývá k ní takto vlastnictví stavebník v občanskoprávním smyslu, tedy ten, kdo stavbu uskutečnil s právně relevantně projeveným úmyslem mít ji pro sebe. Není rozhodné, komu bylo adresováno rozhodnutí o stavebním povolení.*“<sup>69</sup> Nejvyšší soud tuto svou soukromoprávní definici stavebníka dále rozpracoval ve svém pozdějším rozsudku, když judikoval, že „*stavebníkem je osoba, která se fakticky podílí na zřízení stavby, není-li z dohody nebo z okolností zřejmé, že tato osoba jen pomáhá jinému (řemeslník, sousedská, či rodinná výpomoc).*“<sup>70</sup>

Stavebníkovi vyplývají z práva stavby různá práva a povinnosti. V některých případech může být dokonce problematické určit, zda se jedná o právo nebo povinnost.

Právo stavebníka mít stavbu na cizím pozemku a užívat ji jako vlastník. Toto právo je v zásadě podstatou práva stavby. Jak již bylo naznačeno, u tohoto práva může nastat určitá nejistota, jestli se ve skutečnosti po zřízení práva stavby nebude jednat o povinnost provést stavbu. Na jedné straně § 1240 ObčZ hovoří o „*právu jiné osoby mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu*“, tato dikce svědčí pro názor, že

---

<sup>67</sup>Ustanovení § 2 odst. 2 písm. c) zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

<sup>68</sup> MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M., VOBRÁTILOVÁ, Z. Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. 32 s.

<sup>69</sup> Rozsudek NS ze dne 5.11.2001 ve věci 22 Cdo 1174/2001.

<sup>70</sup> Rozsudek NS ze dne 25.6.2007 ve věci 22 Cdo 2258/2007.

stavebník má na zřízení stavby na pozemku právo, nikoliv, že by byl povinen stavět. Na druhé straně §1251 odst. 1 uvádí, že „*Smlouva může stavebníku uložit, aby stavbu provedl do určité doby*“, což svědčí pro možnost uložit stavebníkovi tuto povinnost. S ohledem na to, že toto ustanovení je ale dispozitivní, bude pravděpodobně na dohodě stran, jestli provedení stavby smlouva uloží stavebníkovi jako povinnost. Je zajímavé se pozastavit u toho, jak toto dilema řeší úpravy jiných států. Tak například v německé a rakouské úpravě je situace podobná jako v českém právu. Na druhou stranu francouzská obdoba práva stavby (*bail á construction*) považuje ujednání o povinnosti stavbu provést za nezbytnou záležitost pro vznik práva stavby, bez které by se o právo stavby vůbec nejednalo.<sup>71</sup>

§ 1250 ObčZ stanoví, že „*co do stavby vyhovující právu stavby, má stavebník stejná práva jako vlastník*“. Stavebník tedy může stavbu užívat a spravovat, má právo na finanční příjem ze stavby; má právo vyloučit z užívání stavby jiné osoby. Stavebník by také měl mít aktivní legitimaci v řízeních ohledně imisí, rušících užívání stavby.<sup>72</sup> Vzhledem k tomu, že právo stavby je dle §1242 ObčZ věcí nemovitou, má stavebník rovněž právo stavby převést nebo zatížit, ovšem ve smlouvě si strany můžou ujednat, že stavebník tak nesmí učinit bez souhlasu vlastníka pozemku (např. § 1252 odst. 2 k ujednání souhlasu vlastníka se zatížením práva stavby, nebo souhlas s nájmem podle § 1251 odst. 3).

Ex lege vyplývá (§ 1254), že stavebník má předkupní právo k pozemku, ke kterému se právo stavby vztahuje, a vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby (ne ke stavbě samotné!). Toto předkupní právo může být smluvními stranami vyloučeno, ovšem takovéto ujednání se pak zapíše do veřejného seznamu.

Stavebníkovi logicky z práva stavby vyplývají určité povinnosti. Pomineme-li výše zmíněnou povinnost zřídit stavbu, na které se strany můžou dohodnout, má stavebník dále povinnost platit stavební plat, bylo-li právo stavby sjednáno úplatně (§ 1247) a povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu. Tato povinnost samozřejmě souvisí s tím, že po uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby sjednáno, případně právo stavby

---

<sup>71</sup> ZIMA, P. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, 117 s.

<sup>72</sup> ZIMA, P. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, 121 s.

vlastníku pozemku, s čímž souvisí také možnost ujednat pro stavebníka povinnost stavbu pojistit.

### 2.2.2 Vlastník pozemku

Úprava občanského zákoníku nevěnuje vlastníkovu pozemku, na kterém je právo stavby zřízeno, tolik prostoru, kolik věnuje například právům a povinnostem stavebníka. Dá se říci, že v zásadě jedinou explicitně uvedenou povinnost obsahuje § 1255, a i ta je pouze dispozitivní. Dle tohoto ustanovení má vlastník pozemku při zániku stavby uplynutím doby povinnost poskytnout stavebníkovi za stavbu náhradu, nicméně pouze „není-li nic jiného ujednáno.“ Náhrada činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby. Jak ve své publikaci uvádí Zima, obdobně náhradu za stavbu po ukončení práva stavby uplynutím sjednané doby upravují i jiné evropské země, ovšem dispozitivní úpravy stanovení výše náhrady se liší.<sup>73</sup> Strany si také mohou ujednat náhradu vyšší nebo nižší nebo žádnou; mohou si rovněž ujednat, že stavebník ke dni skončení práva stavby stavbu na vlastní náklady odstraní.

S použitím analogie k úpravě nájmu bychom mohli dojít k závěru, že vlastník má povinnost udržovat pozemek ve stavu způsobilém k užívání pro právo stavby, nicméně s ohledem na fakt, že stavebník bude ve většině případů využívat celý pozemek a vlastníkovu pozemku nezůstane žádný faktický vliv, má stavebník kontrolu nad celým pozemkem, a tedy by měl mít i povinnost se o pozemek starat.

K povinnosti vlastníka pozemku zaručit stavebníkovi nerušený výkon práva stavby se dá stručně odkázat k § 1012 ObčZ, který všeobecně vlastníku věci zakazuje takový výkon vlastnického práva, který by rušil práva jiných osob. V režimu práva stavby má také zvláštní místo část pozemku, kterou stavebník nevyužívá pro stavbu ani pro lepší využití stavby (jak předpokládá § 1240 odst. 2 ObčZ), kterou by vlastník teoreticky mohl využívat, avšak jenom tak, aby jeho činnost nevytvářela imise. Co se nároků a faktických zásahů třetích osob týče, stavebník má z titulu vlastnictví stavby prostředky k obraně. Problém by ovšem mohl nastat v situaci, kdy by třetí osoba vznášela

---

<sup>73</sup> ZIMA, P. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, 133 s.

nároky na vlastnictví pozemku nebo na výkon věcného práva neslučitelného s právem stavby.

Co se práv vlastníka pozemku týče, vlastník zůstává nadále vlastníkem s dispozičním právem. Může tedy pozemek prodat, darovat, zastavit, vložit do společnosti jako nepeněžitý vklad. Omezen bude pouze tím, že nemůže pozemek zatížit tak, aby to odporovalo právu stavby a vzájemným předkupním právům se stavebníkem. Vlastník pozemku si dále může na základě § 1252 odst. 2 ObčZ vyhradit souhlas k zatížení práva stavby. Tato výhrada se pak zapíše do katastru. Naproti skutečnosti, že toto ustanovení vůbec nemluví o důvodech, proč by vlastník pozemku mohl souhlas odepřít, když použijeme analogii s ustanovením §1251 odst. 3 ObčZ, který v souvislosti se schválením jednání právního nebo faktického zapovídá odepření souhlasu s jednáním, které nemůže být k jeho újmě.<sup>74</sup>

### 2.2.3 Dočasnost

Ustanovení § 1244 stanovuje, že „*právo stavby lze zřídit jen jako dočasné, nesmí být zřízeno na více než 99 let.*“ Handrlica dočasnost práva stavby charakterizuje jako „*reflexi skutečnosti, že právo stavby je výjimečným prolomením zásady superficies solo cedit.*“<sup>75</sup> Tím, že právo stavby prolamuje tuto zásadu, je nutné přesně znát datum, kdy právo stavby skončí, toto datum pak musí být zapsáno v katastru nemovitostí.

Existuje několik přístupů k úpravě povolené délky trvání práva stavby. Prvním je úprava maximální i minimální délky trvání. Už bylo vysvětleno, proč je užitečné limitovat maximální trvání, minimální trvání se pak limituje z důvodu, aby na půdě nevznikaly stavby z nekvalitních materiálů a nezatěžovaly ji. K tomuto přístupu se příklání například rakouská úprava, která po novele z r. 1990 stanovuje trvání práva stavby na minimálně 10 let a maximálně 100. Druhým přístupem by pak mohlo být, že délka trvání není zákonem nijak upravena, vyjádřena je pouze povinnost přesného

---

<sup>74</sup> ZIMA, P. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, 135 s.

<sup>75</sup> SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 899 s.

stanovení ukončení trvání práva stavby a zápis tohoto data do katastru nemovitostí. Takovou úpravu obsahoval vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937.

Současná česká právní úprava nestanovuje nejkratší možné trvání práva stavby, nejdelší je pak stanoveno na 99 let. Vzhledem k tomu, že zákon toto trvání tak striktně omezuje, nebude možné tuto dobu překročit ani prodloužením trvání práva stavby podle § 1245. Smluvním stranám však pravděpodobně nic nebrání v tom, aby po ukončení trvání práva stavby uzavřely smlouvu novou, třeba i na dalších 99 let. Jak ještě podotýká Handrlica – ujednání o trvání práva stavby je podstatnou náležitostí smlouvy o jeho zřízení. Proto v případě, že by toto ujednání stanovovalo dobu trvání delší než zákonem daných 99 let, zakládalo by neplatnost smlouvy.<sup>76</sup>

Stavebník může právo stavby také vydržet, a to za podmínek stanovených v § 1089 a násl. Držitel musí být poctivý, přičemž nepoctivost jeho předchůdce nebrání poctivému nástupci, aby počal vydržení dnem, kdy nabyl držby. Držitel dále musí právo držet po určenou dobu, která je u práva stavby jako u nemovité věci stanovena na 10 let. Držitel musí oprávnění vykonávat nepřetržitě na základě právního důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci, nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou.<sup>77</sup> Takto vzniklé právo stavby bude ze zákona trvat 40 let, přičemž soud může tuto dobu zkrátit i prodloužit na návrh dotčené strany.

#### **2.2.4 Zákaz rozvazovací podmínky**

Dle § 1246 ObčZ nelze právo stavby omezit rozvazovací podmínkou a byla-li ujednána, nepřihlíží se k ní. Jak vyplývá i z důvodové zprávy i z povahy práva stavby jako nemovitosti, právo stavby lze využít jako jistotu. Umožnění rozvazovací podmínky by způsobilo, že trvání práva stavby by se stalo nejistým a prakticky by byl popřen princip jistoty zápisu v katastru nemovitostí.

§ 548 odst. 2 věta druhá ObčZ stanoví, že „*podmínka je rozvazovací, závisí-li na jejím splnění, zda právní následky již nastalé pominou.*“ V případě, že je k právnímu jednání sjednána rozvazovací podmínka, účinky tohoto jednání nastanou okamžitě, avšak

---

<sup>76</sup> Tamtéž.

<sup>77</sup> § 1089 a 1090 zák. 89/2012, Občanský zákoník

zaniknou v okamžiku splnění této podmínky. Prof. Tichý ve svém výkladu k podmínkám právního jednání dále uvádí, že v případě, jsou-li podmínky ze zákona zakázány, je to především v zájmu právní jistoty<sup>78</sup>, což je nepochybně i úvaha o tradiční nemožnosti omezení práva stavby rozvazovací podmínkou.

## 2.3 Závěr

Účelem této kapitoly bylo načrtnout instituty soukromého práva, které poskytují oprávnění stavět a také možnosti vypořádání, když byla stavba umístěna bez takového oprávnění.

Jak je patrné, nejpohodlnější a nejjednodušší pro účely stavební je pozemek vlastnit (na straně druhé, mnohokrát finančně nejnáročnější). Za těchto okolností žádný další titul k umístění stavby na pozemku potřebný není (v intencích soukromého práva).

Právu stavby jsem na tomto místě věnovala poměrně široký prostor z důvodu, že se jedná o nový institut, který sice nějakou historickou tradici na našem území má, ovšem tradice je to poměrně dávná a institut dlouho nevyužívaný, a tedy jsem považovala za přínosné se mu věnovat. Jak již bylo načrtnuto, právo stavby by mohlo najít uplatnění zejména při výstavbě na veřejných pozemcích ve vlastnictví státu nebo obcí, které by si touhle cestou mohly zachovat jisté slovo nad tím, co a jak se bude na jejich území stavět.

Samozřejmě je teoreticky možné pro umístění stavby jako opravňující titul využít i jiných institutů (jako třeba pronájem nebo pacht), avšak s přihlédnutím k faktu, že i kdyby byly smlouvy o těchto institutech zřízeny na dobu neurčitou, jsou příliš lehce vypověditelné v poměru s tím, kolik teoreticky do umístění stavby investuje zřizovatel stavby.

---

<sup>78</sup> ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek I. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, 1328 s.



### 3 (Veřejnoprávní) povolení stavět

V této kapitole se plánuji zaměřit na veřejnoprávní povolení stavět. Budu se v zkratce zabírat územním plánováním, z důvodu, že všechna následující řízení se od něj odvíjejí. Mám v úmyslu vysvětlit průběh územního řízení, přičemž se zaměřím na řízení o povolení umístění stavby.

Vzhledem k tomu, že pojem stavební pozemek je ve své podstatě pojmem vycházejícím ze stavebního práva, pokusím se na tomto místě rovněž popsat kroky a postupy před a po vydání stavebního povolení.

#### 3.1 Územní plánování

Územní plánování je již tradičně řazeno pod veřejné stavební právo.<sup>79</sup> Územní plánování je charakterizováno jako činnost státu směřující k vymezení využití území co nejefektivněji a zároveň v duchu zachování udržitelného rozvoje území<sup>80</sup>. StavZ stanovuje v § 18 cíle územního plánování a v § 19 taxativně jeho úkoly.

##### 3.1.1 Územně plánovací podklady

Hned úvodem je nutno říct, že územně plánovací podklady nestojí na vrcholu hierarchie územně plánovací dokumentace, jak by se mohlo zdát z jejich zařazení na tomto místě. Jak již z jejich názvu vyplývá, jedná se o podklady sloužící ke zpracování navazujících koncepčních nástrojů územního plánování. Jak uvádí Machata, územně plánovací podklady nejsou závazné pro vydání územního rozhodnutí, nicméně v zájmu zachování materiální pravdy je bude stavební úřad zkoumat a hodnotit na základě zásady volného hodnocení důkazů.<sup>81</sup>

---

<sup>79</sup> MAREK, K., PRŮCHA, P.: Stavební právo v teorii a praxi. Praha: Leges, 2011, 33 s.

<sup>80</sup> literatura přitom s odkazem na § 18 odst. 1 StavZ udržitelný rozvoj charakterizuje jako rovnováhu mezi příznivým životním prostředím, hospodářským rozvojem a soudržností společenství obyvatel území

<sup>81</sup> MACHAČKOVÁ, J. a kol, Stavební zákon. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 109 s.

### 3.1.1.1 Územně analytické podklady

Územně analytické podklady ve zkratce „*zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území*“.<sup>82</sup> Jsou upraveny mnohem podrobněji než územní studie, přičemž StavZ stanoví povinnost<sup>83</sup> územně analytické podklady průběžně aktualizovat a každé dva roky je aktualizovat úplně (§ 28 odst. 1 StavZ).

Pořizovatelem územně analytických podkladů je příslušný orgán územního plánování. StavZ v § 26 stanoví rozsah informací, které územně analytické podklady obsahují, a v § 27 vymezuje postup pořizování. Všechny činnosti spojené s pořizováním, aktualizací a projednáváním územně analytických podkladů jsou činnostmi veřejné správy. Obce a kraje je tedy budou provádět v přenesené působnosti.

### 3.1.1.2 Územní studie

Pořizovatelem územní studie mohou být kromě úřadů územního plánování také krajské a újezdní úřady, přičemž je možné územní studii pořídit z vlastního podnětu nebo na žádost. V případě pořizování na žádost může pořizovatel požadovat náhradu pořizovacích nákladů. Povinné vyhotovení územní studie může zadat územně plánovací dokumentace.

Pokud bychom měli územní studii charakterizovat, § 30 StavZ tak činí v odst. 1 – „*Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území.*“ Machata jí také popisuje jako „*neformální odborný podklad určený k ověření požadavků na ochranu hodnot území*“<sup>84</sup>.

## 3.1.2 Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje je koncepčním nástrojem územního plánování s celostátní územní působností. StavZ 1976 neobsahoval ani obdobný nástroj územního plánování. Potřeba zavedení tohoto institutu byla odůvodňována nutností koordinovat

---

<sup>82</sup> MAREK, K., PRŮCHA, P.: Stavební právo v teorii a praxi. Praha: Leges, 2011, 46 s.

<sup>83</sup> Z povinnosti aktualizace a rovněž z důvodu, že „*úřad územního plánování pořizuje územně analytické podklady...*“, tedy ne, že je může pořídit, je možno vyvodit také povinnost pořizovat územně analytické podklady

<sup>84</sup> MACHAČKOVÁ, J. a kol., Stavební zákon. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 118 s.

územní rozvoj uvnitř státu i v evropském prostoru.<sup>85</sup> Zákon ukládal povinnost Ministerstvu pro místní rozvoj politiku územního rozvoje do 1.1.2009 předložit vládě. Současná politika však byla vládou schválena až 20.7.2009. Ministerstvo pro místní rozvoj má pak dle § 35 odst. 1 StavZ povinnost každé 4 roky zpracovat zprávu o uplatňování politiky územního rozvoje.

Požizovatelem politiky územního rozvoje je Ministerstvo pro místní rozvoj a schvaluje jí vláda usnesením.<sup>86 87</sup> Stanoviska k politice územního rozvoje uplatňují také kraje, ostatní ministerstva a ústřední správní orgány. Zvláštní postavení má pak Ministerstvo zahraničních věcí, které poskytuje konzultace sousedním státům, na které by přijatá politika územního rozvoje mohla mít dopad. Ministerstvo životního prostředí zde vystupuje jako garant posouzení vlivu politiky na životní prostředí. Franková jako příklady záměrů obsažených v politice územního rozvoje uvádí např. „*dálnice, rychlostní komunikace, hlubinné úložiště jaderného odpadu, koridory pro elektrické vedení, či plynovody...*“<sup>88 89</sup>

### 3.1.3 Zásady územního rozvoje

Tak jako u politiky územního rozvoje, i u zásad územního rozvoje lze říct, že se jedná o nový institut, zavedený do českého právního řádu až StavZ. StavZ 1976 sice obsahoval tzv. územní plán velkého územního celku, který bychom mohli označit za

---

<sup>85</sup> Tamtéž, 121 s.

<sup>86</sup> Nejvyšší správní soud se zabíral charakterem politiky územního rozvoje a v právní větě usnesení 9 Ao 3/2009-59 ze dne 18.11.2009 vyjádřil právní názor, že politika územního rozvoje není opatřením obecné povahy, protože „nejde o konkrétní regulaci určitého území s obecně vymezeným okruhem „*adresátů, ale o koncepční nástroj územního plánování stanovující priority územního rozvoje v celorepublikových a mezinárodních souvislostech, který je určen orgánům veřejné správy, nikoli těm, vůči kterým je veřejná správa vykonávána.*“

<sup>87</sup> V současnosti je v platnosti Politika územního rozvoje z roku 2009 ve znění Aktualizace č. 1 z dubna 2015 dostupná na [http://mmr.cz/getmedia/e7ff2b3b-b634-425f-8fa5-6699b8d2f755/2015\\_VI\\_8\\_cistopis\\_apur\\_1.pdf](http://mmr.cz/getmedia/e7ff2b3b-b634-425f-8fa5-6699b8d2f755/2015_VI_8_cistopis_apur_1.pdf)

<sup>88</sup> FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva. 1. vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. 31 s.

<sup>89</sup> Např. ve zmiňovaném rozhodnutí NSS bylo rozhodováno o námitkách proti umístění paralelní vzletové dráhy a vzletových a přistávacích prostor na Letišti – Ruzyni.

obdobu zásad územního rozvoje, avšak s tím rozdílem, že územní plán velkého územního celku nemusel být pořízen pro celé území kraje – což zásady být musí.

Zásady územního rozvoje vymezují požadavky na uspořádání území kraje; plochy a koridory nadmístního významu a požadavky na jejich využití (veřejně prospěšné stavby, opatření, lze vymezit územní rezervu<sup>90</sup>)<sup>91</sup> dále zpřesňují vymezení ploch a koridorů z politiky územního rozvoje. Jak již bylo řečeno, zásady mohou upřesňovat, co již bylo upraveno v politice územního rozvoje, nesmí však upravovat nic, co svým obsahem patří do územního plánu. Zároveň ale musí být zásady územního rozvoje v souladu s politikou územního rozvoje jakožto s hierarchicky nadřazeným institutem.

Zásady územního rozvoje se vydávají jako opatření obecné povahy, přičemž jejich pořizovatelem je krajský úřad dotčeného kraje. Vydává a schvaluje je zastupitelstvo kraje. Vzhledem k tomu, že je nelze měnit v přezkumném řízení a že jsou závazné pro pořizování územního a regulačního plánu, je důležité, aby se obce aktivně zúčastňovaly procesu pořizování. Obce na území daného kraje se zásadám, se kterými nesouhlasí, mohou bránit námitkami (přičemž tyto obce a ještě obce s ním hraničící spolu se zástupcem veřejnosti jsou jedinými oprávněnými k podání námitek). Další možnou obranou (i když procesně mnohem slabší) jsou připomínky, které může podat kdokoli.

U zásad územního rozvoje se zkoumá jejich soulad s politikou územního rozvoje a se zákonem.

### **3.1.4 Územní plán**

Územní plán je koncepčním dokumentem obce. Jako takový řeší územní rozvoj obce a její uspořádání a využití území. Podrobněji vymezuje zastavěné a zastavitelné území v obci, ale např. i plochy veřejné zeleně a parků, obytných ploch a občanské vybavenosti nebo veřejnou infrastrukturu.<sup>92</sup> Jak se již zmiňovalo výše v souvislosti se zásadami územního rozvoje, také územní plán je stupínkem v hierarchii územního plánování, a tedy musí být v souladu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje; zároveň nesmí upravovat materii vyhrazenou regulačním plánům nebo územním

---

<sup>90</sup> Zákaz změny využití území, která by znemožnila možnost využití, která se prověřuje.

<sup>91</sup> FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva. 1. vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. 32 s.

<sup>92</sup> Tamtéž, 34 s.

rozhodnutím. Územní plán je však pro vydávání regulačního plánu a územních rozhodnutí závazný. Ze zákona není možné vyvodit povinnost obce územní plán pořizovat, nicméně když už územní plán vydán je, pořizovatel jednou za 4 roky předkládá zastupitelstvu obce zprávu o uplatňování územního plánu (§ 55 odst. 1 StavZ).

Územní plán je pořizován úřadem územního plánování, což je obecný úřad s rozšířenou působností, nebo obecní úřad splňující kvalifikační požadavky dle § 24 StavZ.<sup>93</sup> Vzhledem ke kvalifikačním požadavkům se tedy může stát, že úřad územního plánování bude obecní úřad jiné obce než té, pro kterou se územní plán pořizuje.

Územní plán se schvaluje ve formě opatření obecné povahy a schvaluje jej zastupitelstvo předmětné obce. To také schvaluje rozhodnutí územní plán pořídit, zadání územního plánu. Projednání návrhu územního plánu obce je veřejné a zákon vymezuje úzkou skupinu subjektů, které jsou oprávněné podat námitky<sup>94</sup> (nejpozději do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání). Přípomínky pak může podat kdokoli.

Patří se ještě zmínit, že pořizování a projednávání územního plánu úřadem územního plánování má povahu výkonu státní správy a patří do přenesené působnosti těchto obecních úřadů. Schvalování a vydávání územního plánu je pak v samostatné působnosti obce.

### **3.1.5 Vymezení zastavěného území obce**

Vymezení zastavěného území obce je možností obce, která nemá pořízen územní plán. Většinou se bude jednat o obce menší, kde by vydání územního plánu nemělo význam a představovalo by pro obec zbytečné náklady. Vydává se formou opatření obecné povahy a pořizuje je buď obecní úřad dané obce nebo úřad územního plánování. Vydává je rada obce v přenesené působnosti.

V zásadě lze říct, že se vymezení zastavěného území obce pořizuje k ochraně nezastavěného území jako jeho protějšku.<sup>95</sup>

---

<sup>93</sup> Kvalifikační požadavky dle tohoto § splňuje osoba, která má osvědčení zvláštní odborné způsobilosti a splňuje kvalifikační požadavky vzdělání a praxe.

<sup>94</sup> Dle ustanovení § 52 odst. 2 to jsou vlastníci pozemků a staveb dotčení návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

<sup>95</sup> FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva. 1. vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. 36 s.

Při projednávání tohoto nástroje je okruh osob oprávněných k podání námitek užší než u územního plánu. Jedná se o vlastníky pozemků uvedených v § 58 odst. 2 StavZ.

### **3.1.6 Regulační plán**

Regulační plán je nástroj, kde se prolíná fáze koncepční a realizační územního plánování. StavZ v § 61 odst. 1 stanoví, že „*regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití území... stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury*“, regulačním plánem dále lze nahradit územní rozhodnutí, přičemž ale musí být určeno, které územní rozhodnutí se nahrazuje. (§ 61 odst. 3 StavZ)

Zajímavě koncipována je závaznost regulačního plánu. Na jedné straně se regulační plán nepožizuje povinně, na druhou stranu ve chvíli, kdy pořízen je a je pořízen na úrovni kraje, všechny územní plány a regulační plány vydané obcemi, které řeší uspořádání stejného území, s ním musí být v souladu. Když je pak regulační plán pořizován na úrovni obce, musí být v souladu s územním plánem. Jeho místo v hierarchii nástrojů územního plánování tedy závisí na tom, kdo jej vydal.

## **3.2 Územní řízení**

Územní rozhodování stavební zákon řadí mezi nástroje územního plánování. Od ostatních nástrojů se však liší nejenom svými výstupy (výsledkem územního rozhodování je územní rozhodnutí, výsledkem ostatních (koncepčních) nástrojů je opatření obecné povahy), ale také procesním režimem. Územní řízení je řízením správním, na které se subsidiárně užije úpravy SprŘ.

Územní řízení je řízení zahajováno na žádost. Žádost o vydání územního rozhodnutí musí kromě obecních požadavků dle § 37 a § 45 SprŘ splňovat i požadavky dle § 86 StavZ a pak následně podle toho, který druh územního rozhodnutí má být vydán, se žádosti podávají na formulářích, které jsou přílohami vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu. Tato vyhláška pak rovněž podrobněji upravuje povinné přílohy k žádostem o jednotlivé druhy územních rozhodnutí.

Věcně příslušným k vedení územního řízení je stavební úřad, jímž může dle § 13 StavZ být ministerstvo<sup>96</sup>, krajský úřad, obecní úřad obce s rozšířenou působností, pověřený obecní úřad. Místně příslušným je pak stavební úřad, v jehož obvodu se předmětná nemovitost nachází. Tyto stavební úřady provádějí působnosti podle stavebního zákona jako působnost přenesenou.

Účastníci územního řízení jsou vymezeni v § 85 StavZ; logicky jím vždy bude žadatel a obec, na jejímž území se uskutečňuje předmětný záměr (vykonává v samostatné působnosti). Dalšími účastníky jsou: vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn (§ 85 odst. 2 písm. a)), logicky jenom pokud není žadatelem; vlastníci sousedních pozemků nebo osoby, jež mají k sousedním pozemkům jiná věcná práva. Nájemníci sousedních pozemků účastníky územního řízení nejsou. Co se vymezení sousedících pozemků týče, patří se říct následující. Jak uvádějí Marek a Průcha, nahlížení na sousední pozemky je v zásadě extenzivní.<sup>97</sup> Pojem sousedství byl vymezován a stavebními úřady aplikován různě, přičemž v druhé polovině 90. let se rozšířilo restriktivní nahlížení na tuto problematiku. V roce 1998 byl pak StavZ 1976 novelizován v smyslu, že za stavební pozemky se považovaly pouze pozemky se společnou hranicí s pozemkem, na kterém byl realizován záměr. Toto ustanovení bylo pak zrušeno nálezem Ústavního soudu č. 96/2000 Sb., z roku 2000. Od této doby se na sousedství pro účely územního rozhodování nahlíží extenzivně.

V územním řízení se koná veřejné ústní jednání, které může být spojeno s ohledáním na místě. Oznámení o konání tohoto jednání se doručuje vyhláškou.

Účastníci řízení mohou do veřejného ústního projednání záměru vznést proti záměru námítky, do stejné doby musí být uplatněny rovněž připomínky veřejnosti a závazná stanoviska dotčených orgánů. K námítkám, které by se dotýkaly otázek řešených již v projednávání územního nebo regulačního plánu, se nepřihlíží. V případě protichůdných námitek stavební úřad (v případě, že nedošlo k dohodě účastníků) posoudí situaci na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, rozhodnutí

---

<sup>96</sup> Např. při vydávání územního rozhodnutí u staveb souvisejících s úložišti radioaktivních odpadů, staveb jejichž součástí je jaderní zařízení, u staveb pro přenos elektřiny, zařízení pro přepravu plynu, etc.

<sup>97</sup> MAREK, K., PRŮCHA, P. Nové stavební právo. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2007. 69 s.

dotčených orgánů nebo technických norem. V případě, že má námitka občanskoprávní povahu, stavební úřad si o ní učiní úsudek, pokud se jedná o spor o existenci nebo rozsah vlastnických nebo jiných věcných práv, vyzve stavební úřad účastníky k podání občanskoprávní žaloby a řízení přeruší.

Územní řízení končí vydáním územního rozhodnutí (nebo zamítnutím žádosti o vydání územního rozhodnutí). StavZ zná 5 druhů územních rozhodnutí – rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení, rozhodnutí o změně využití území, rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území, rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků a rozhodnutí o ochranném pásmu. Vzhledem k zaměření své práce se níže budu věnovat blíže pouze rozhodnutí o umístění stavby a zařízení.

### **Rozhodnutí o umístění stavby a zařízení**

Toto rozhodnutí se vyžaduje při umisťování jakýchkoli staveb vyjma těch taxativně vyčtených v § 79 odst. 2 StavZ. Toto rozhodnutí je nejčastěji vydáváno v praxi.<sup>98</sup>

Dle § 2 odst. 1 písm. b) StavZ se právě tímto rozhodnutím stává pozemek stavebním pozemkem pro účely StavZ a ve smyslu stavebního práva. Rozhodnutí o umístění stavby vymezuje stavební pozemek, umisťuje navrhovanou stavbu na konkrétní místo na tomto pozemku a stanovuje druh, účel a podmínky pro umístění záměru. Rovněž ukládá podmínky pro udělení stavebního povolení nebo ohlášení stavby. Prováděcí vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území stanovuje obecné a technické požadavky na stavby a jejich umisťování. Teoreticky je možné se od vymezení uvedeného v této vyhlášce odchýlit na základě výjimky dle § 169 StavZ. Řízení o této výjimce se pak může (ale nemusí) spojit do společného jednání o územním rozhodnutí.

Jak již bylo řečeno, § 79 odst. 2 StavZ taxativně vyjmenovává záměry, které nevyžadují vydání územního rozhodnutí. Avšak i kdyby se jednalo o takový záměr, a ten by se měl týkat kulturní památky nebo by vyžadoval posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, územní rozhodnutí vyžadováno bude.

---

<sup>98</sup> MACHAČKOVÁ, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. 307 s.



Nakonec k rozhodnutí o umístění stavby je ještě užitečné říct, že jej nevyžadují stavební úpravy ani udržovací práce (§ 79 odst. 6 StavZ). Stavební úpravou se přitom myslí úprava zachovávající vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby a zateplení pláště stavby (dle § 2 odst. 5 písm. c) StavZ). Údržba stavby je v § 3 odst. 4 StavZ charakterizována jako práce zabezpečující dobrý stavební stav stavby, zamezující znehodnocení a prodlužující užitelnost stavby.

Náležitosti žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby stanovuje § 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb. Tato žádost se podává na formuláři, který je přílohou č. 1 k této vyhlášce s přílohami uvedenými v části B tohoto formuláře.<sup>99</sup>

### **3.3 Rozhodování v režimu stavebního řádu**

#### **3.3.1 Stavební řízení**

Stavební řízení je, obdobně jako řízení územní, správním řízením upraveným StavZ se subsidiárním využitím SprŘ. Opět jako u územního řízení je věcně příslušným k vedení stavebního řízení stavební úřad a místně pak stavební úřad, v jehož obvodu se nachází plánovaný záměr. Pokud je stavebním úřadem úřad krajský nebo obecný, vykonává působnost svěřenou mu stavebním řádem jako působnost přenesenou.

Účastníky stavebního řízení dle § 109 StavZ jsou stavebník, vlastník stavby, není-li stavebníkem, vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem, vlastník stavby na pozemku a oprávnění z věcných práv k pozemku nebo stavbě, vlastník sousedního pozemku nebo stavby na sousedním pozemku nebo oprávněný z věcných práv na sousedním pozemku a dále osoby dle zvláštních právních předpisů. Obec jako účastníky stavebního řízení StavZ neuvádí, nicméně obec bude mít postavení dotčeného orgánu. Jak uvádějí Marek a Průcha, dotčeným orgánem je obec, ne obecní úřad.<sup>100</sup> Toto postavení obce je pak výkonem její samostatné působnosti. Co se účasti občanských sdružení (spolků) v stavebním řízení týče, Nejvyšší správní soud

---

<sup>99</sup> Např. doklad prokazující vlastnické právo, souhlas vlastníka pozemku (v případě, že jím není žadatel), plná moc, kontaktní údaje na osoby oprávněné z věcných práv vázoucích na dané nemovitosti, kontaktní údaje „sousedů“, celková situace v měřítku katastrální mapy, etc.

<sup>100</sup> MAREK, K., PRŮCHA, P.: Stavební právo v teorii a praxi. Praha: Leges, 2011, 123 s.

judikoval, že spolky, jejichž posláním je ochrana přírody a krajiny, jsou oprávněny zúčastňovat se stavebního řízení.<sup>101</sup> Městský soud v Praze zaujal opačný názor.<sup>102</sup> Městský soud logicky rozhodl, že účast spolků by se měla omezit pouze na dřívější rozhodovací procesy o území. Plně se ztotožňuji s názorem, že ve chvíli, kdy už je vydána územně plánovací dokumentace a územní rozhodnutí (tedy už je rozhodnuto, že stavba se umístí a kam se umístí), je snaha těchto spolků opožděná.

Stavební řízení je řízení zahájeno na žádost, dnem, kdy byla žádost o vydání stavebního povolení doručena věcně a místně příslušnému stavebnímu úřadu. Žádost o stavební povolení se podává na formuláři, který je přílohou, č. 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb. Část B tohoto formuláře obsahuje výčet příloh.<sup>103</sup>

Stavební úřad zkoumá žádost po formální stránce – zda byla podána oprávněnou osobou, zda splňuje zákonné náležitosti, zda je v souladu s územně plánovací dokumentací a podmínkami územního rozhodnutí – i po stránce materiální, tedy zda jsou dodržovány požadavky na výstavbu, jestli je zajištěn příjezd k stavbě a vybudování technického vybavení.

Stavební úřad žadatele vyzve k doplnění žádosti a odstranění nedostatků, pokud žádost neposkytuje dostatečný podklad pro vydání stavebního povolení. Oznámení o zahájení stavebního řízení doručuje stavební úřad účastníkům do vlastních rukou a dotčeným orgánům jednotlivě. Tam, kde se doručovat nedaří nebo má řízení velký počet účastníků, se doručuje vyhláškou. V stavebním řízení se uplatňují zásady ústnosti (nařizuje se ústní jednání) a zásada koncentrace. Ústní jednání není veřejné a zúčastňují se ho pouze osoby přizvané.

V případě, že stavební úřad zná situaci na staveništi a žádost poskytuje dostatečný podklad k rozhodnutí, stavební úřad nemusí nařídít ústní jednání. Aby ale byla dodržena zásada koncentrace, je určena lhůta pro uplatnění námitek a závazných stanovisek, která nesmí být kratší 10 dnů.

---

<sup>101</sup> Rozsudek NSS ze dne 27.5. 2010, č.j. 5 As 41/2009 – 91.

<sup>102</sup> Usnesení Městského soudu v Praze ze dne 15.3.2010, č.j. 5 A 42/2010-43.

<sup>103</sup> Doklad prokazující vlastnické právo, plná moc, kontaktní údaje „sousedů“, plán kontrolních prohlídek stavby, projektová dokumentace, územní rozhodnutí, přičemž rozsah a obsah projektové dokumentace je k nalezení v příloze 5. vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.

Úprava vypořádání protichůdných námitek je obdobná jako u územního řízení. Stavební úřad se v první řadě snaží vést účastníky k smírnému řešení. Pokud dohoda není možná, stavební úřad rozhodne o námitkách v rámci stavebního povolení. O námitkách občanskoprávní povahy platí to samé, co v územním řízení.<sup>104</sup>

V případě, že stavební úřad nedospěje po provedeném stavebním řízení k názoru, že je potřeba žádost o stavební povolení zamítnout, je vydáno stavební povolení. S ohledem na skutečnost, že stavební povolení je rozhodnutí ve smyslu SprŘ, jsou proti němu také přípustné opravné prostředky dle SprŘ.

### 3.3.2 Stavební ohlášení

StavZ v § 104 vymezuje stavební záměry, kterým k realizaci stačí ohlášení stavebnímu úřadu.<sup>105</sup> Tyto stavby přitom zpravidla vyžadují územní rozhodnutí nebo územní souhlas.

Ohlašování staveb stavebnímu úřadu a vyřizování těchto ohlášení není správním řízením. Souhlas s provedením ohlášené stavby pak není správním rozhodnutím, tedy není možné se proti němu odvolat. Přípustný ale bude přezkum v správním soudnictví.

Formulář pro ohlášení stavby je přílohou č. 8 k vyhlášce č. 503/2006 Sb., přílohy k ohlášení jsou pak opět označeny v části B tohoto formuláře.<sup>106</sup>

V případě, že podání nesplňuje náležitosti ohlášení, stavební úřad toto podání odloží, přičemž žadatel se nevyzývá k odstranění nedostatků, pouze se uvědomuje usnesením o odložení, které se mu doručí do 15 dnů od doručení podání stavebnímu úřadu. Stavební úřad zároveň žadatele poučí o správném postupu a upozorní ho, že vzhledem k tomu, souhlas s provedením ohlášené stavby nebyl udělen, není možné se stavbou započít. S ohledem na skutečnost, že souhlas nebyl vydán pouze z formálních důvodů, může být podáno nové ohlášení.

---

<sup>104</sup> K zamyšlení vede, zda by neměly být možné občanskoprávní námitky vypořádány už v územním řízení.

<sup>105</sup> Např. stavby pro bydlení do 150 m<sup>2</sup>, podzemní stavby do 300 m<sup>2</sup>, etc...

<sup>106</sup> Doklad prokazující vlastnické právo, plná moc, kontaktní údaje „sousedů“ (se společnou hranicí), situační výkres s vyznačenými souhlasy „sousedů“, písemné prohlášení stavbyvedoucího u staveb prováděným svépomocí, doklad o kvalifikaci osoby, která bude vykonávat stavební dozor, projektová dokumentace, územní rozhodnutí.

Odlišná situace nastane, když bude ohlášení formálně bezvadné, avšak ohlášená stavba nebude naplňovat předepsané požadavky (např. záměr stavět v nezastavěném území). V tomto případě stavební úřad ohlašovanou stavbu zakáže. Tento zákaz bude rozhodnutím a bude prvním úkonem v řízení. Na rozhodnutí o zákazu ohlašované stavby se vzhledem k tomu, že se už rozhoduje o stavbě, vztahuje zásada *ne bis in idem*, tedy ohlašovatel bude muset nejprve odstranit kolizní parametry a až pak stavbu zas ohlásit. Toto rozhodnutí musí být vydáno do 30 dnů od doručení ohlášení (a StavZ počítá s fikcí udělení souhlasu, pokud není 40 dnů podateli doručen zákaz stavby nebo usnesení o odložení).

Souhlas k provedení ohlášené stavby má omezenou platnost. Stavba musí být započata do 12 měsíců ode dne následujícího po dni doručení nebo od účinků právní fikce.

### 3.3.3 Užívání staveb

Udělením stavebního povolení nebo souhlasu k provedení ohlášené stavby povinnosti stavebníka vůči stavebnímu úřadu nekončí. Po tom, co je stavba dokončena, v případě, že byla ohlášena nebo bylo vydáno stavební povolení, je nutné tuto skutečnost ohlásit stavebnímu úřadu nebo požádat o vydání kolaudačního rozhodnutí.

Oznámení o záměru započít s využíváním stavby je využíváno v případech méně složitých staveb, přičemž jejich okruh je vymezen negativně (a to tak, že se vydává v případech, kdy se nepožaduje kolaudační souhlas).

Záměr užívat dokončenou stavbu musí být stavebnímu úřadu oznámen nejméně 30 dnů předem. Náležitosti oznámení jsou stanoveny v § 18h vyhlášky 503/2006. Oznámení se podává na formuláři, který tvoří přílohu 11 k této vyhlášce. Část B tohoto formuláře pak tvoří výčet příloh oznámení.<sup>107</sup> Užívat ji pak může začít následující den po kontrolní prohlídce stavby, při které stavební úřad ověřuje splnění podmínek<sup>108</sup>, nebo

---

<sup>107</sup> Např. geometrický plán, dokumentace geodetické části skutečného provedení stavby, doklady o ohlášení změn technické mapy, doklady o výsledcích předepsaných měření a zkoušek, dokumentace skutečného provedení stavby, závazná stanoviska, stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury.

<sup>108</sup> Dle ustanovení § 119 odst. 2 StavZ – zda je stavba provedena v souladu s rozhodnutím o umístění stavby a povolením stavby a dokumentací, v souladu se stanovisky a závaznými stanovisky nebo rozhodnutími dotčených orgánů; zda stavba

pokud do 30 dnů od oznámení není užívání stavby zakázáno. Užívání stavby je zakázáno, pokud nejsou naplněny požadavky § 119 odst. 2 StavZ. V takovém případě, i když jsou nedostatky odstraněny, s používáním stavby možno započít až na základě písemného souhlasu, že stavbu užívat lze.

Vymezení záměrů, které vyžadují namísto oznámení kolaudační souhlas, je v zákoně mimořádně široké s demonstrativním výčtem příkladů. Dle § 122 odst. 1 věta první stanoví, že kolaudační souhlas je potřeba u záměrů, kde budoucí uživatelé nemůžou ovlivnit vlastnosti stavby. Demonstrativní výčet uvádí nemocnice, školy, nájemní bytové domy, stavby pro obchod a průmysl. Žádost o vydání kolaudačního souhlasu podává žadatel na formuláři předepsaném § 18i vyhlášky č. 503/2006, který je přílohou č. 12 k této vyhlášce. Přílohy této žádosti uvedené v části B formuláře jsou pak obdobné jako u oznámení.

Stavební úřad má pak 15 dní na stanovení termínu závěrečné kontrolní prohlídky a 60 dní na vykonání této prohlídky. Při této prohlídce se opět zkoumá naplnění požadavků § 119 odst. 2 StavZ. Lhůta pro vydání kolaudačního souhlasu při naplnění zákonných požadavků je 15 dní od závěrečné kontrolní prohlídky. Přirozeně při nenaplnění zákonných požadavků stavební úřad užívání stavby zakáže a po prokázání stavebníkem, že nedostatky byly odstraněny, má opět 15 dní k vydání kolaudačního souhlasu.

Kolaudační souhlas dle § 18i vyhlášky 503/2006 obsahuje: identifikační údaje stavebníka, vymezení stavby a pozemku, na kterém stojí, datum a číslo jednacích povolení stavby, údaje o zkušebním provozu, údaje o závěrečné kontrolní prohlídce a vymezení účelu užívání stavby.

### **3.4 Závěr**

V této kapitole jsem se zaměřila na úpravu stavebních pozemků ve smyslu zákona, ze kterého pojem stavební pozemek pochází. Ve zkratce jsem charakterizovala procesy upravené StavZ. Na první pohled by se mohlo zdát, že nemá úplně význam při popisu stavebního řízení začínat v tak vzdálených procesech územního plánování, jako je

---

splňuje obecné požadavky na výstavbu; zda skutečné provedení stavby nebo její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život nebo zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí.

např. pořizování politiky územního rozvoje, avšak dle mého názoru už tento nástroj (sice velice zhruba, ale přece) upravuje budoucí vzhled a charakter území, nemluvě už o tom, že každý další nástroj s ní musí být v souladu.

Úprava územního i stavebního řízení se může laikovi zdát složitá, přehnaně formalizována a zbytečně přísná, ale když si uvědomíme, co už bylo zmiňováno – že povrch zemský, a tedy i povrch ČR je pevně dán, je úplně logické, že stát si zachovává možnosti ovlivňování nejen toho, jak bude území republiky vypadat, ale také „fungovat“, a to už ve smyslu environmentálním, ale i společenským nebo ve smyslu infrastruktury.

## 4 Katastr nemovitostí<sup>109</sup>

Tato kapitola si klade za cíl charakterizovat katastr nemovitostí, popsat zásady, na základě kterých tento veřejný seznam funguje, stručně shrnout historii zaznamenávání nemovitého majetku na našem území a popsat druhy zápisů do katastru nemovitostí, ale také podmínky jejich procesního provedení. Snahou bude také poukázat na uplatnění jednotlivých zásad katastru u jednotlivých druhů zápisů. Samozřejmostí opět bude vyvinutí úsilí o vymezení a rozlišování mezi pojmy, tak, jak je využívají jednotlivé předpisy.

### 4.1 Charakteristika a popis zásad katastru nemovitostí

KN je v KatZ definován jako „*veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.*“ (§ 1 odst. 1) KatZ víc než předtím zdůrazňuje, že katastr je veřejným seznamem, a tím přímo zdůrazňuje svou vazbu na ObčZ.<sup>110</sup>

#### 4.1.1 Základní zásady vedení katastru a právních poměrů v něm zaznamenávaných

##### 4.1.1.1 Zásada intabulační

---

<sup>109</sup> Nový katastrální zákon z roku 2013, zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí byl přijat už po platnosti ObčZ 2012, který nemluví o nemovitostech, nýbrž o nemovitých věcech. Nebylo by tedy přesnější, kdyby se tento zákon jmenoval zákon o nemovitých věcech?

<sup>110</sup> Důvodová zpráva k zákonu o katastru nemovitostí. *Ústecký kraj - oficiální web* [online]. Ústí nad Labem, 2016 [cit. 2016-03-24]. Dostupné z: [http://www.kr-ustecky.cz/VismoOnline\\_ActionScripts/File.ashx?id\\_org=450018&id\\_dokumenty=1677021](http://www.kr-ustecky.cz/VismoOnline_ActionScripts/File.ashx?id_org=450018&id_dokumenty=1677021), 37 s.

Zásada intabulační se na českém území při nakládání s nemovitými věcmi prosazuje od 70. let 20. století. Podle ČSOZO byl vyžadován nejen právní titul nabytí vlastnictví nemovitosti, ale také zápis o převodu tohoto vlastnického práva do příslušných veřejných knih. Teprve až zápisem (vkladem, intabulací) tohoto práva toto právo přešlo na nabyvatele, nebo jak to popisuje Bláhová – dvoufázový způsob nabytí nemovitostí titulem i modem.<sup>111</sup> S účinností ObčZ 1950 byl intabulační princip odstraněn a nemovitosti se nabývaly pouze konsenzuálně. Až novely ObčZ 1964 na počátku 90. let znovu zavedly intabulační zásadu do praxe nabývání nemovitostí.

Intabulační zásada v čisté formě se momentálně vyskytuje pouze v případech nemovitostí zapsaných do KN a v případech vzniku, změny, či zániku vlastnického práva smlouvou. Za naplnění těchto dvou podmínek bude vklad do KN mít konstitutivní účinky. Při ostatních způsobech nabytí vlastnického práva má vklad pouze účinky deklaratorní.

#### 4.1.1.2 Zásada dispoziční v zásada oficiality

KN až na zákonem stanovené výjimky (např. oprava chyb nebo výmaz poznámky spornosti, v případě, že do dvou měsíců od jejího zápisu nebyla podána příslušná žaloba) neprovádí zápisy práv a povinností z úřední moci. Na základě této zásady nakládají s předmětem řízení i s řízením samotným účastníci řízení. Katastrální úřad je plně vázán návrhem účastníků. Jako příklad Bláhová uvádí situaci, kdy ze smlouvy o převodu nemovitosti bude jasně vyplývat i věcné právo třetí osoby, když však nebude podán návrh na vklad tohoto práva, katastrální úřad toto právo do katastru nevloží.<sup>112</sup>

K návrhu na vklad se povinně přikládá vkladová listina (listina, na základě které došlo k převodu vlastnického práva nebo vzniku, změně či zániku jiného práva; např. zástavního práva), bez této listiny se návrhu nepřihlíží. Novinkou od roku 2014 je, že se přikládá pouze jeden exemplář vkladové listiny, který nakonec zůstává v katastrálního úřadu a účastníkům se nevrací.

---

<sup>111</sup> DVORÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 201 s.

<sup>112</sup> Tamtéž, 203 s.



#### 4.1.1.3 Zásada legality

Katastrální úřad do KN zapíše pouze právo, které se nepřičí předpisům, na základě listiny, která se nepřičí předpisům. Katastrální úřad, předtím, než nějaké právo do KN zapíše, zkoumá a dbá, aby se publicity v KN dostalo jen právům, které jsou v souladu s právem. V případě, že právo má být v KN zaznamenáno na základě soukromé listiny, bude ji katastrální úřad přezkoumávat hlouběji nežli listinu veřejnou.

V případě listin soukromých katastrální úřad zkoumá, např. jestli listina splňuje náležitosti pro zápis práv do katastru; zda její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad; zda je právní jednání učiněno v předepsané formě; jestli účastník vkladového řízení nebyl omezen v nakládání s nemovitými věcmi nebo s touto konkrétní nemovitou věcí; zda současný zápis navazuje na zápisy předchozí. Katastrální úřad však nikdy nezkoumá platnost smlouvy z občanskoprávního hlediska.

Rozsah přezkumu v případě veřejných listin je značně užší. Katastrální úřad zkoumá pouze, zda listina splňuje podmínky pro zápis do katastru; zda navrhovaný vklad je odůvodněn touto listinou a opět zda tento zápis by navazoval na zápisy předešlé.

#### 4.1.1.4 Zásada priority

Podle § 9 odst. 2 se *„pořadí zápisů práv řídí, pokud zákon nestanoví jinak, okamžikem, ve kterém byl návrh na zápis do katastru doručen katastrálnímu úřadu.“* Jak je z tohoto ustanovení patrné, nemluví o žádném konkrétním právu nebo způsobu zápisu do katastru. Bude se tedy jednat o vlastnické právo, ale také o zástavní právo. S touto zásadou počítá i § 1100 odst. ObčZ, který mluví o postupném převedení vlastnického práva jedním převodcem více nabyvatelům, kdy vlastnické právo nabyde ten nabyvatel, který je v dobré víře a kterého právo bude jako první zapsáno do katastru, přičemž čas uzavření jednotlivých smluv o převodu vlastnického práva je bez významu.

Jak praví § 9 KatZ, právně významný je okamžik, kdy byl návrh na vklad práva do KN doručen katastrálnímu úřadu, přičemž o návrhu s pozdějším datem doručení může katastrální úřad rozhodovat až v okamžiku, kdy je řízení o dřívějším návrhu ukončeno.

Plomba je institut sloužící k vyznačení právě této přednosti. „*Nejpozději následující pracovní den po doručení návrhu vyznačí katastrální úřad, že práva na předmětné nemovitosti jsou dotčena změnou*“ (§ 9 odst. 1). Plomba se zapisuje na list vlastnictví, do části B listu vlastnictví, ve které jsou údaje o nemovitostech, se vyznačí písmeno P. Plomba je z listu vlastnictví odstraněna v okamžiku zaznamenání předmětné změny.

#### 4.1.1.5 Zásada materiální publicity a ochrana dobré víry v zápis v KN

Zásada materiální publicity je princip chránící každého, kdo v dobré víře považoval zápis v KN za pravdivý. Zároveň za tímto principem stojí také to, že nevědomost toho, co v KN stojí, nikoho neomlouvá, a to i za podmínek, že se z nějakého důvodu objektivně s tímto zápisem seznámit nemohl. ObčZ v § 980 odst. 2 navíc zavádí presumpci správnosti údaje zapsaného ve veřejném seznamu.

Tedy v případě, že zapsaný stav není v souladu se stavem reálným, má osoba, které svědčí právo, jež je v KN zapsané tak, že svědčí osobě jiné, možnost se bránit. Nutno však upozornit, že v případě podané žaloby bude tato osoba muset ne jenom tvrdit, ale také prokázat nesprávnost zápisu, naopak osoba, které právo svědčí, dle KN nemusí tvrdit a prokazovat nic.<sup>113</sup>

#### 4.1.1.6 Zásada formální publicity

KatZ ve svém § 52 odst. 1 stanoví, že „*každý má právo do katastru nahlížet, pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje ze sbírky listin, pokud není stanoveno jinak*“.

KN (nebo jeho předchůdci) byl veřejný už od 19. století. Zákon č. 95/1871 ř.z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách ve svém § 7 explicitně stanovil, že „*Pozemkové knihy jsou veřejné. Kdokoliv může do pozemkových knih nahlédnout u přítomnosti některého úředníka pozemkových knih a vyžádat si z nich opisy nebo*

---

<sup>113</sup> KINDL, M., Právo nemovitostí. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, 406 s.

výpisy. “ Obdobně tuto problematiku upravuje také zákon 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení ve svém § 8.

Změnu přinesl až zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, který k umožnění nahlédnutí do EN požaduje prokázání oprávněného zájmu.

Zajímavostí hodnou zmínění určitě je, že ke katastrálním zákonům vždy existovala prováděcí vyhláška, která podrobně upravovala, jaké psací pomůcky může nahlížející použít a jakým způsobem může opisy, výpisy a náčrty pořizovat.<sup>114</sup>

Označením KN za veřejný seznam se přímo zdůrazňuje vazba na ObčZ.<sup>115</sup> Toto ustanovení bylo do nového KatZ převzato z toho předešlého, přičemž údaje o dosažených tržních cenách a rovněž i údaje ze sbírky listin se poskytnou osobám, které prokážou svoji totožnost, a KN vede evidenci osob, kterým tyto údaje poskytl (§ 52 odst. 3,4,5 KatZ). Kromě toho ještě platí, že žadatelé nemusí uvádět účel, ke kterému tyto údaje potřebují, a nemusí osvědčovat ani právní zájem.

## **4.2 Stručné dějiny zaznamenávání nemovitého majetku na našem území**

První snahy o sjednocení daňové politiky a tím i o zpřehlednění pozemkového vlastnictví na našem území se připisují českému knížeti Oldřichovi z rodu Přemyslovců, který v roce 1022 zavedl vybírání daně z lán.

### **4.2.1 Zemské desky a urbáře**

Na počátku 14. století si šlechta zajišťovala svá soukromá práva k majetku zápisem do zemských desek, což původně byly hlavně archivy u soudů o soudních přích.

---

<sup>114</sup> Např. § 8 vládního nařízení 64/1930 Sb., jímž se částečně provádějí hlavy II., III. a IV. katastrálního zákona v odst. 4, 5, 6, a 7 stanovuje přesná pravidla (možnost pořizovat pouze náčrty volnou rukou, nemožnost používat inkoustu, povinnost dbát na to, aby operáty katastru nebyly poškozeny); obdobně pak stanoví také prováděcí vyhláška k zákonu o evidenci nemovitostí č. 23/1964 Sb., současná vyhláška o poskytování údajů z katastru nemovitostí č. 358/2013 Sb., podobná omezení neobsahuje.

<sup>115</sup> BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H. Katastrální zákon. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. 386 s.

První zmínka o českých zemských deskách je z roku 1278, o moravských z roku 1348 u soudu brněnského a olomouckého a poslední ze začátku 15. století ze soudu opavského ve Slezsku.

Před rokem 1650 vrchnost zapisuje poddanské pozemky (urbární, rustikální, kontribuentní) do knih zvaných urbáře. Panské pozemky (dominikální, dvorské), až do roku 1706 nezdaněny, se zapisují do zemských desek.

#### **4.2.2 Rustikální katastr**

Od roku 1650 se na základě usnesení sněmu Království českého měly daně vyměřovat spravedlivěji, nicméně se tato úprava i nadále měla týkat pouze poddanských pozemků. Mezi roky 1653 a 1656 vzniká první berní katastr. Na území Čech byl tento katastr nazýván rustikální katastr nebo první berní rula a v platnosti byl do roku 1684. Po tomto roce, až do roku 1748, je v platnosti revidován druhý berní katastr nebo druhá berní rula. Na Moravě byl rustikální katastr znám jako lánové rejstříky.

#### **4.2.3 Tereziánský katastr**

Třetí berní rula z roku 1748 (nebo taky první tereziánský katastr rustikální) nahradil předchozí rustikální katastry i lánové rejstříky na Moravě. V roce 1749 byly vytvořeny nové příznávací listy pro statky dominikální (panské) pro vyrovnání pozemkové daně. Šetření, které tímto začalo, bylo v roce 1756 ukončeno a v roce 1757 vstupuje v platnost Execuatorium dominicale (panské vyrovnání), které posloužilo jako základ pro tereziánský dominikální katastr. Ten spolu s tereziánským rustikálním katastrem tvořil katastr tereziánský.

#### **4.2.4 Josefský katastr**

V roce 1785 byl vydán patent o reformě daně pozemkové a vyměření půdy. Dle tohoto patentu měly být všechny pozemky, panské i poddanské, uvnitř obcí zaměřeny, zobrazeny a určeny podle výměry a hrubého výnosu podle úrodnosti. Dosavadní soustava usedlostí byla nahrazena jednodušší jednotkou – pozemkem. Každý pozemek měl být zaměřen, aby bylo možno zjistit jeho správnou výměru a následně výtěžek. Josefský

katastr byl jako první založen na přímém měření skutečného stavu v terénu. Šlechta se ale po pouze roční platnosti josefského katastru v roce 1790 domohla jeho zrušení a návratu k tereziánskému katastru.

#### **4.2.5 Tereziánsko-josefský katastr**

Po návratu k němu platil tereziánský katastr jenom krátce, protože josefský katastr poukázal na jeho nemalé chyby. Tereziánsko-josefský katastr byl založen v roce 1792, převzal správné míry z josefského katastru a šlechtě zároveň ponechal výhody exequatoria. Tento katastr byl podkladem při založení pozemkových knih a rovněž pro daňové předpisy až do r. 1860.

#### **4.2.6 Stabilní katastr a pozemkové knihy**

S přijetím Obecného zákoníku občanského v roce 1811 byly přijaty i základní principy katastru. Nejvyšším patentem císaře Františka I. o dani pozemkové a vyměření půdy byly položeny základy moderního katastru. Tento katastr byl postaven na přesném soupisu a geodetickém vyměření veškeré půdy – stabilní katastr. Stabilní katastr byl založen na vědeckých základech velkoměříčství. Hranice pozemků se vymezovaly přímo v terénu za přítomnosti jejich držitelů a všechny pozemky byly vyznačeny jako parcely.

Stabilní katastr nebyl průběžně udržován, a tak stárnul. Mezi lety 1869 a 1881 proběhla reambulace stabilního katastru – jeho jednorázové doplnění, vzhledem k tomu, že se katastr aktualizoval ve spěchu, trpěla tím jeho kvalita.

V 70. letech devatenáctého století byly přijaty knihovní zákony, na základě kterých se do nových pozemkových knih zanášely všechny nemovitosti a s nimi spojená práva a povinnosti, pozemkové knihy se staly knihami veřejnými a zavádí se intabulační princip. Tento katastr se využíval do roku 1927.

#### **4.2.7 Pozemkový katastr**

Zákon o pozemkovém katastru z roku 1927 uvedl do života pozemkový katastr. Ten se stal nepostradatelnou součástí právních jednání týkajících se nemovitostí, přičemž jeho daňové poslání ustoupilo do pozadí. Pro každou parcelu se uvádí:

- držitel
- výměra
- vzdělávání
- jakostní třída
- katastrální výtěžek.

Pozemkový katastr se dělil na

- operát měřičský (obsahující mapy)
- operát písemný
- sbírku listin
- úhrnné výkazy.

Katastr byl ze zákona veřejný a udržován tak, aby to, co v něm bylo zapsáno, odpovídalo realitě.

Po 2. sv. válce začaly poválečné konfiskace a tyto pozemky pak byly různě nesystémově přidělovány, přičemž byl i prolomen intabulační princip, takže realita a zápisy v katastru se opět začínají rozcházet. ObčZ 1950 pak intabulační princip opouští úplně otevřeně. Nezáleží totiž na tom, kdo půdu vlastní, ale kdo ji obhospodařuje, co však přispívá k chaosu ještě více, je, že absolutně upadá zájem na evidenci soukromoprávních vztahů k půdě. V roce 1956 je pak založena Jednotná evidence půdy, do které se ale zaznamenává pouze užívání půdy.

#### **4.2.8 Evidence nemovitostí**

ObčZ 1964 nesměřuje k obnovení intabulačního principu. K účinnosti smluv o převodu nemovitostí bylo nutné smlouvu evidovat u státního notářství, evidují se ale pouze nemovitosti nutné pro plánování a řízení hospodářství. Údaje v evidenci nemovitostí sice závazné byly, ale pouze pro: plánování a řízení zemědělské výroby, výkaznictví a statistiku o ZPF a přehledy nemovitostí vedené a užívané socialistickými organizacemi. Bylo nutné založit také evidenci právních vztahů k nemovitostem, protože

od roku 1951 se nevedla. Aktualizace a zaznamenávání těchto skutečností trvalo téměř 25 let.

#### 4.2.9 Katastr nemovitostí České republiky

V roce 1993 byla přijata nová úprava evidování nemovitostí a právních vztahů k nim. Státní správu této evidence vykonávají katastrální úřady. Je obnoven intabulační princip. Katastrální operát tvoří:

- SGI – soubor geodetických informací (kat. mapa)
- SPI – soubor popisných informací (údaje o katastrálních územích, parcelách, etc...) <sup>116</sup>
- souhrnné přehledy o půdním fondu
- dokumentace výsledků šetření a měření
- sbírka listin.

KN na počátku převzal operát EN a k překlenutí neúplnosti byla založena zjednodušená evidence pozemků, která obsahuje pouze parcelní číslo podle dřívější pozemkové evidence, původní nebo zbytkovou výměru, údaje o vlastníku. Pozemky v této evidenci nejsou zobrazeny v katastrálních mapách.

Mezi lety 1994 a 1998 probíhala digitalizace souboru popisných informací a zároveň zřizování zjednodušené evidence pozemků. Dále roku 1998 byla zahájena digitalizace souboru geodetických informací a od roku 2001 je katastr veden v informačním systému KN. Jako zajímavou perličku na závěr je možno dodat, že dle nového katastrálního zákona z roku 2013 je Český úřad zeměměřičský a katastrální

---

<sup>116</sup> Jak v komentáři ke katastrálnímu zákonu uvádí Bláhová, SPI je databáze, ze které je možné vytvořit různé výstupy, nejčastějším a nejvíce využívaným výstupem z SPI je list vlastnictví. Tento pojem byl do českého právního řádu zaveden zákonem 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí a v historické podobě už v zásadě neexistuje. Nicméně jej KN nadále využívá, přičemž pro každého jednoho vlastníka se v jednom katastrálním území zakládá samostatní list vlastnictví. Jak Bláhová dále uvádí, jedná se o „*evidenční jednotku, zakládanou v rámci katastrálního území pro skupinu nemovitostí, ke kterým jsou evidovány shodné údaje o vlastnictví*“.

povinen předat Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových evidenci nemovitostí, které mají neznámé nebo nedostatečně určené vlastníky.<sup>117</sup>

### 4.3 Způsob zápisů práv k (stavebním) pozemkům a evidence (stavebních) pozemků

KatZ zná tři způsoby zápisů práv do KN, které definuje v § 6. Všechny tyto pojmy jsou nám známy už od dob Obecného zákoníku občanského, významy těchto pojmů se však s jednotlivými zákonnými úpravami měnily.

**Vklad** KatZ charakterizuje jako zápis, kterým jsou zapisována věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht. Navrací se mu tedy původní význam – zápisu do veřejného seznamu. Barešová k větě o věcných právech uvádí, že se jedná o práva, která sice věcná nejsou (protože jsou právy obligačními), ale byla jako věcná ujednána.

118

**Záznam** je pak zápis, kterým se do KN budou zapisovat práva odvozená od vlastnického práva. Z toho, jak je záznam charakterizován, by se logicky nabízela úvaha, že tímto způsobem by mohl být do KN zapisován např. nájem nebo pacht<sup>119</sup>, tyto však, jak už bylo zmiňované výše, jsou do katastru zapisovány vkladem. KatZ v § 19 pak taxativně vymezuje práva zapisována do KN záznamem a jedná se o zápis práv k majetku státu, hl. m. Prahy, organizačních složek státu, statutárních měst nebo územního samosprávného celku.

---

<sup>117</sup> Kompletní dějiny evidování nemovitostí - Stručná historie pozemkových evidencí. *Státní správa zeměměřičství a katastru* [online]. ČÚZK, 2016 [cit. 2016-03-22]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

<sup>118</sup> BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. 72 s.

<sup>119</sup> SCHWARZENSTEIN, F., *Problematika katastru nemovitostí a pozemku jako předmětu práv ve smluvních vztazích*. In *Dny práva 2012 – Days of law 2012*, Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity, řada teoretická – ACTA UNIVERSITATIS BRUNENSIS - IURIDICA, Masarykova univerzita, Brno 2013, 1. vydání, dostupné na [https://www.law.muni.cz/sborniky/dny\\_prava\\_2012/files/pozemek/SchwarzensteinFilip.pdf](https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/files/pozemek/SchwarzensteinFilip.pdf)



Rozdíl v pojmání vkladu a záznamu podle současného KatZ a zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv v nemovitostem je značný a dovolím si říct, že ne jenom dle mého názoru jsou charakteristiky dle KatZ mírně chaotické.<sup>120</sup>

KatZ totiž stanovuje, že jakákoliv věcná práva nebo práva s povahou věcných práv budou do KN zapisována vkladem. Problémem však je, že se vkladem zapisují ne jenom práva vzniklá na základě smlouvy, kdy vklad má konstitutivní charakter, ale také práva vzniklá na základě rozhodnutí soudu<sup>121</sup>, kde charakter tohoto zápisu nemůže být jiný než deklaratorní, protože právo již vzniklo dnem určeným v rozhodnutí. Dostaneme se tedy do situace, kdy zápis práv vkladem má dva režimy. Jeden, kdy právo vzniká, až zpětně ke dni vkladu (konstitutivní), a jeden, kdy právo vzniká tehdy, kdy to určí rozhodnutí veřejné moci (deklaratorní).

Zákon o zápisech vymezoval rozdíl mezi vkladem a záznamem poměrně logičtěji. Vkladem se podle § 2 tohoto zákona zapisovala práva konstitutivně (konkrétně se jednalo o právo vlastnické, zástavní, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva). Záznamem se podle § 7 odst. 1 téhož zákona zapisovala tatáž práva, avšak nabytá rozdílným způsobem – když tato „*práva vznikla, změnila se, nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím správního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním*“. Jednalo se tedy o zápisy deklaratorní.

**Poznámkou** se do KN budou zapisovat důležité údaje o nemovitých věcech, vlastnicích nebo jiných oprávněných. Charakter tohoto zápisu se oproti předešlé úpravě nijak zásadně nezměnil, nicméně se značně rozšířila množina informací, která může být tímto způsobem do KN zapsána. Rozlišuje se poznámka zapisována k nemovitosti zapsané v KN, k osobě a poznámka spornosti. Poznámky mají pouze informativní charakter a jejich účelem je informovat toho, kdo se o nemovitost z jakýchkoli důvodů zajímá, že k nemovitosti může váznout nějaká právní vada. KatZ pak v § 23 upravuje

---

<sup>120</sup> Tamtéž.

<sup>121</sup> Kde ObčZ stanoví v § 1114, že „*vlastnického práva se nabyvá dnem, který je v něm (rozhodnutí) určen. Není-li takový den určen, nabyvá se vlastnického práva dnem právní moci rozhodnutí*“.

taxativní výčet poznámek zapisovaných k nemovitosti<sup>122</sup>, v § 24 poznámku spornosti a § 25 poznámky k osobě<sup>123</sup>.

Pozemek se stává stavebním pozemkem ve chvíli, kdy je celý, nebo jeho část nebo soubor pozemků určený a vymezený k umístění stavby územním rozhodnutím dle § 79 StavZ nebo regulačním plánem (§ 2 odst. 1 písm. b) StvZ), tedy dle StavZ se pozemek stává stavebním pozemkem už ve chvíli, kdy se o stavbě pouze rozhoduje (protože ještě nemusí být ani vydáno stavební povolení), tedy ještě před realizací stavby v terénu.

Naopak tomu bude při zápisech těchto změn do katastru. Sem se změna zapisuje až po její realizaci do terénu ( čl. 1 bod 1), když čl. 2 bod 4.1 Pokynů 41 stanoví, že v případě, že se do KN zapisuje stavba, druh pozemku, na kterém stavba stojí, se i bez ohlášení vlastníka změni na druh pozemku „zastavěná plocha a nádvoří“ (s výjimkou pozemků lesních, zemědělských a staveb na vodních plochách).<sup>124</sup> Příloha č. 1 k Pokynům 41 pak obsahuje složitou tabulku popisující podklady potřebné ke změně z jednotlivých druhů pozemků na jiné, na základě kterých pak KN změny ve druzích pozemků a změny ve využití pozemků do KN zapíše.

## 4.4 Procesní postupy při změnách

### 4.4.1 Řízení o povolení vkladu

Jak již bylo výše zmíněno, KatZ vklad upravuje poměrně nelogicky, a už není možné říct, že práva zapisována do KN vkladem vznikají konstitutivně až zápisem. V § 11 KatZ jsou taxativně vymezená práva zapisovaná vkladem (vlastnické právo, právo

---

<sup>122</sup> Např. § 23 odst. 1 písm. g) – bylo vydáno usnesení o dražební vyhlášce o prodeji nemovitosti.

<sup>123</sup> Např. § 25 odst. 1 písm. c) – bylo vydáno vyrozumění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku.

<sup>124</sup> Zajímavostí při úpravě změn druhů pozemků a změn ve využití pozemků je, že v KatZ je tato problematika upravena v mimořádně obecně znějícím § 28 se záhadným označením „Zápis jiných údajů do katastru“. Podobně tomu je i v navazujícím § 30 KatV. Podrobnější informace, postupy, ale například i výčet nutných podkladů poskytují Pokyny č. 41 Českého zeměměřičského a katastrálního úřadu ze dne 1. října 2012, č.j. ČÚZK 26730/2012 – 22 pro zápis změny druhu pozemku a způsobu využití pozemku do KN.

stavby, věcné břemeno, zástavní právo, budoucí zástavní právo, podzástavní právo<sup>125</sup>, předkupní právo, budoucí výměnek, přídatné spoluvlastnictví, správa svěřenského fondu, výhrada vlastnického práva, výhrada práva zpětné koupě, výhrada práva zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhrada práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka, pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka, vzdání se práva na náhradu škody na pozemku a nakonec rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám).

I když je vkladové řízení ve své podstatě řízením správným, vymezení účastníků je ve vkladovém řízení užší. Dle § 13 KatZ je účastníkem „*ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se zužuje*“. Zajímavostí je, že navrhovatelem může být kterýkoliv účastník, i účastníci oba.

Návrh na provedení vkladu se od účinnosti novely zákona 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem z roku 2011<sup>126</sup> povinně podává na předepsaném formuláři.<sup>127</sup> K návrhu na zahájení vkladového řízení se podle § 15 KatZ přikládají následující dokumenty:

- vkladová listina – listina, která osvědčuje vznik, změnu nebo zánik předmětného práva
- plná moc – podpis zmocnitele musí být úředně ověřen
- výpis s obchodního rejstříku – pokud je účastníkem právnická osoba, v případě, že není možné ho získat bezplatně v českém jazyce<sup>128</sup>
- jiné listiny.

V případě, že návrh neobsahuje vkladovou listinu, k návrhu se nepřihlíží, o této skutečnosti ale katastrální úřad navrhovatele vyrozumí.

---

<sup>125</sup> Takto explicitně upraven zápis zástavního právo do KN je novinkou, podle dosavadní úpravy se totiž vycházelo pouze z toho, že ObčZ 1964 ve znění pozdějších novel stanovil, že na podzástavní právo se přiměřeně použijí ustanovení o právu zástavním.

<sup>126</sup> Zák. č. 349/2011 Sb.

<sup>127</sup> S ohledem na tuto skutečnost je možná zajímavé se zamyslet, zda je doopravdy potřebné v § 14 KatZ tak dopodrobna vymezovat, co musí návrh obsahovat, když je jasné, že formulář bude pro požadované informace obsahovat kolonky.

<sup>128</sup> Logicky se teda výpis z OR nebude vyžadovat od českých právnických osob, od zahraničních právnických osob se vyžaduje výpis z veřejného rejstříku úředně přeložen.

Místně příslušným katastrálním úřadem je úřad, v jehož obvodu se nachází předmětná nemovitost. Za přijetí každého návrhu na vklad práva do KN se platí správní poplatek 1000 Kč. Je proto užitečné být při podávání návrhu na zahájení vkladového řízení obezřetný, zda návrh doopravdy splňuje všechny požadavky a náležitosti, protože i když je řízení zastaveno (třeba i po zpětvzetí návrhu), poplatek se nevrací a při opětovném zahájení je nutné zaplatit znovu.

Druhý odstavec § 14 KatZ pamatuje na případy, kdy jako vkladová listina slouží rozhodnutí soudu, soudního exekutora nebo správního orgánu. V těchto případech je řízení o povolení vkladu zahájeno v momentě doručení takového rozhodnutí příslušnému katastrálnímu úřadu, návrh na vklad na formuláři se nepodává.

Katastrální úřad v rámci vkladového řízení přezkoumává vkladové listiny, které se přikládají k návrhu na vklad, a to v různém rozsahu podle toho, zda se jedná o listinu soukromou (§ 17 odst. 1 KatZ), veřejnou (§17 odst. 2 KatZ) či soudní rozhodnutí (§ 17 odst. 4 KatZ).

Katastrální úřad následně (v případě, že jsou podmínky splněny a uplynulo alespoň 20 dní od vyznačení plomby podle § 16 odst. 1 KatZ) vklad povolí. O povolení vkladu se nevyhotovuje písemné rozhodnutí (§ 18 odst. 2 KatZ), pouze se vyznačuje do spisu a vkladová listina se zakládá do sbírky listin. Katastrální úřad po provedení vkladu zašle účastníkům vyrozumění (§ 18 odst. 3 KatZ). Proti tomuto rozhodnutí není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, ani obnova řízení, ani žaloba (§ 18 odst. 4 KatZ).

V případě, že podmínky splněny nejsou nebo že návrh na vklad ztratil právních účinků, katastrální úřad návrh zamítne (§ 18 odst. 1 KatZ). Rovněž proti rozhodnutí o zamítnutí povolení vkladu nejsou přípustné opravní prostředky, přezkumné řízení ani obnova řízení. Přípustná je však žaloba podle části páté OSŘ (§ 18 odst. 5 KatZ). Tato žaloba musí být podána do 30 dnů od doručení rozhodnutí o zamítnutí. V případě, že by ve věci stejných nemovitostí byl podaný nový návrh, je řízení ve lhůtě pro podání žaloby přerušeno. Řízení je rovněž přerušeno v případě, že by žaloba byla podána, a to až do doby pravomocného rozhodnutí ve věci (§ 18 odst. 6 KatZ).

#### 4.4.2 Řízení o záznamu

Jak bylo zmíněno, záznamem se do KN zapisují práva ve vlastnictví státu, hl. m. Prahy, statutárních měst a územních samosprávních celků. Úprava zápisů záznamem je jednoznačně jednodušší než zápis práv vkladem. Dle § 20 odst. 1 KatZ je oprávněn podat návrh na záznam „*ten, kdo má na jeho provedení právní zájem, orgán veřejné moci nebo územní samosprávních celek, který o právu zapisovaném rozhodl nebo je osvědčil.*“ Také právo pro zápis záznamem je nutno doložit listinou. Jak uvádí Barešová, při zápisech záznamem se nejedná o správní řízení, tedy po předložení návrhu, který nesplňuje náležitosti, není nutno řešit, co se začatým řízením.<sup>129</sup>

Přezkum listin i návrhu je v KatZ u záznamu popsán jednoduše. Dle § 21 katastrální úřad pouze zkoumá, zda je návrh podán oprávněnou osobou, zda jsou listiny bez chyb a zřejmých nesprávností a nakonec navazuje-li záznam na dosavadní zápisy v KN. V případě, že jsou podmínky splněny, katastrální úřad záznam zapíše, v opačném případě vrátí podkladové listiny navrhovateli.

#### 4.4.3 Řízení o zápisu poznámky

KatZ nijak neřeší náležitosti podání při zápisu poznámky, a tak se vychází z úpravy správního řádu. Podle úpravy SprŘ tedy musí být z návrhu patrné, čeho se týká, kdo jej činí a co se navrhuje. Podkladem pro zapsání poznámky bude většinou rozhodnutí veřejného orgánu. Za zmínku stojí, že dle § 22 odst.2 KatZ rozhodnutí orgánu veřejné moci nemusí být opatřeno doložkou právní moci ani vykonatelnosti. Důvodem je, že je především důležité zabezpečit publicitu informace, a to i ještě předtím, jak se o této informaci dozví samotný vlastník, aby neměl možnost např. zcizit nemovitost a tím znemožnit výkon rozhodnutí.<sup>130</sup> Přesně naopak tomu bude u výmazu poznámky, tu je požadována i právní moc a vykonatelnost rozhodnutí.

Je stanoveno, že „*poznámka se zapisuje na základě rozhodnutí soudu, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, pozemkového úřadu, soudního*

---

<sup>129</sup> BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVIČ, H. Katastrální zákon. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015, 220 s.

<sup>130</sup> Tamtéž, 224 s.

*exekutora, dražebníka, insolvenčního správce, či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána,“ což, když uvažíme, že k nemovitosti se zapisuje 35 druhů poznámek, k osobě je možné zapsat 4 druhy poznámek a ještě existuje poznámka spornosti, znamená, že okruh osob oprávněných podat návrh na zápis poznámky je mimořádně široký.*

Podobně, jako je tomu u záznamů, i u poznámek zkoumá předkládané listiny katastrální úřad, jen jestli neobsahují chyby v psaní a počtech nebo jiné zřejmé nesprávnosti. V případě, že tato listina nespĺňuje požadavky na zápis poznámky do KN, katastrální úřad buď listinu vrátí předkladateli, nebo jej vyzve k její opravě – v závislosti na tom, kdo ji vyhotovil.

#### **4.4.4 Zápis změny druhu pozemku**

Zápis změny druhu pozemku spadá pod tzv. zápis jiných údajů do katastru. Jinými údaji se myslí údaje odlišné od údajů o právních vztazích týkajících se předmětných nemovitostí. Pro ilustraci, ale také pro to, že tato problematika nejlépe zapadá do vymezeného tématu, jsem si z výčtu ostatních údajů, na které se toto ustanovení může vztahovat, vybrala právě zápis změny druhu pozemku. KatZ v § 28 odst. 1 stanoví, že na zápisy jiných údajů se přiměřeně použijí ustanovení o záznamu.

Tak jako u záznamu, zápis změny druhu pozemku není nijak formalizován. Zápisy tohoto druhu jsou pouze deklaratorní, a jak bude později vysvětleno, zapisují se do KN až po jejich realizaci v terénu (§ 30 odst. 4 KatV), což je přesně důvod, proč není potřeba zápisy nijak formalizovat. V zásadě přímo s nimi nevznikají, nemění se ani nezanikají žádná práva, pouze se deklaruje již nastalý stav. Podobně jako u záznamu se nevede řízení a nevydává se žádné rozhodnutí – a to ani v případě, že návrhu bylo vyhověno (o tom se tedy navrhovatel dozví pouze kontrolou KN); v případě, že by listina nebyla způsobilá zapříčinit zamýšlené důsledky, katastrální úřad ji s odůvodněním vrátí navrhovateli. Zápis se do KN provede v zákonné lhůtě 30 dnů. Co je ale odlišné od všech druhů doposud zmíněných zápisů, je, že KN neprovádí v katastrálním operátu plombu (takže není možno zjistit, že záznam o nemovitosti je dotčen změnou, a při tomto druhu zápisu se také neuplatňuje zásada priority).

Konkrétní podklady nutné k zápisu změny druhu pozemku pak najdeme v Pokynech č. 41 a § 80 StavZ. Nejjednodušší situace nastane, pokud se změna bude týkat pozemku s výměrou do 300 m<sup>2</sup>, taková změna „je vzhledem k velikosti území nevýznamná, a proto není stavebním úřadem posuzována“<sup>131</sup>, přičemž z tohoto volného režimu jsou vyňaty pozemky v území, kde se nacházejí archeologická naleziště, a záměry posuzované z hlediska vlivů na životní prostředí; také u změny druhu pozemku u zemědělských nebo lesních pozemků se postupuje dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a zákona č. 289/1995 o lesích (čl. 1 odst. 1 Pokynů č. 41). V případech, které pod tento volný režim spadají, není vlastníkovu pozemku vydáváno žádné potvrzení nebo osvědčení o tom, že tyto změny byly provedeny, a katastrální úřad je ani nebude požadovat. V těchto případech bude postačovat prohlášení vlastníka ve smyslu § 30 odst. 4 KatV s úředně ověřeným podpisem.

V příloze 1 zmiňovaného dokumentu Pokyny č. 41 pak tabulka uvádí postupy, jak převést jednotlivé druhy pozemků na jakýkoliv jiný druh. Pokyny č. 41 uvádějí pro ornou půdu, vinice, chmelnice, ovocné sady, zahrady a trvalé travní porosty při převodu na zastavěnou plochu a nádvoří stejný výčet potřebných podkladů. V případě, že se na tyto pozemky umísťuje nová stavba, bude katastrální úřad pro změnu druhu pozemku požadovat tyto dokumenty: rozhodnutí o změně využití území nebo územní souhlas v případě staveb, které nepodléhají ohlášení stavebnímu úřadu; rozhodnutí o umístění stavby, stavební povolení, kolaudační souhlas/kolaudační rozhodnutí.

V případě, že se bude jednat o pozemek, který je součástí ZPF, musí navrhovatel předložit buď potvrzení orgánu ochrany ZPF, že v návrhu na zápis změny do KN se jedná o pozemek, kdy souhlasu orgánu ochrany ZPF není třeba<sup>132</sup>, nebo souhlas orgánu ochrany ZPF k odnětí půdy ze ZPF spolu s prohlášením vlastníka o tom, že změna druhu pozemku již byla v terénu realizována s úředně ověřeným podpisem.

---

<sup>131</sup> MACHAČKOVÁ, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 319 s.

<sup>132</sup> Dle ustanovení § 9 odst. 2 písm. a) bodu 1 se bude jednat o stavby v zastavěném území do celkové výměry 25 m<sup>2</sup> a dle bodu 2 stavbu pro bydlení nebo veřejně prospěšnou stavbu umístěvanou v proluce o velikosti do 0,5 ha.

## **4.5 Závěr**

Cílem této kapitoly bylo přiblížit fungování, charakteristiku a zhruba i dějiny katastru nemovitostí. Snažila jsem se zachytit změny, které nastaly např. v režimech různých zápisů do KN dle nové úpravy, ale také samotné procesy jednotlivých zápisů. Tyto změny nebyly vždy jenom pozitivní, např. změna v pojetí záznamu a vkladu určitě způsobí mnoho nejasností a vzhledem k tomu, že katastrální úřady budou návrhy na zápis nesprávním způsobem zamítat, i nadbytečné náklady.



## 5 Zdaňování stavebních pozemků

### 5.1 Daň z nemovitých věcí

Zdanění majetku, zejména nemovitého, je jedním z nejstarších druhů zdanění. Již ve starověkém Římě byla od provincií vybíraná pozemková daň.<sup>133</sup> Je nesporné, že s ohledem na to, že většina nemovitých věcí, potažmo pozemků, je zapsána do katastru nemovitostí, je vyměření daně z nemovitostí jedním z nejméně sporným. Také zdaněním nemovitých věcí je možné dodatečně zdanit majetek vytvořený z důchodů, které nebyly postihnuté jinou (důchodovou) daní. Na druhé straně je též nutné se zamyslet nad skutečností, že většina nemovitých věcí bude zdaněna dvakrát, ne-li třikrát. Poprvé bude zdaněn důchod právnické nebo fyzické osoby (např. daní z příjmu), podruhé bude zdaněn převod nemovité věci (daň z nabytí nemovité věci) a konečně nemovitá věc bude každoročně zdaňována daní z nemovité věci.<sup>134</sup>

Daň z nemovitých věcí je daní přímou a majetkovou, upravenou v zákoně č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. Plátcem a poplatníkem daně je tedy jedna osoba a každoročně je jí zdaňováno vlastnictví nemovité věci. Existují tři hlavní přístupy k odůvodnění zdanění nemovitých věcí:

- **princip užitku** – podle něhož by měl poplatník ze zdanění svého majetku čerpat nějaký užitek (vzhledem ke skutečnosti, že příjmy z daně z nemovitých věcí jsou příjmy obce, na jejímž území se nemovitá věc nachází<sup>135</sup>, a obec tyto příjmy může

---

<sup>133</sup> Daň z nemovitostí: (Důvody její existence, perspektivy, mezinárodní srovnání). *Deník veřejné zprávy* [online]. Triada, spol. s r. o., 2003 [cit. 2015-06-15]. Dostupné z: <http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=5745480>

<sup>134</sup> RADVAN, M., Zdanění nemovitostí v Evropě. Praha: 2005, LexisNexis CZ, 19 s.

<sup>135</sup> Ustanovení § 4 odst. 1. písm. a), zák. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům (zákon o rozpočtovém určení daní).

využít například k vystavění infrastruktury a tím zvyšovat hodnotu nemovité věci, je možné tento princip uplatnit při odůvodnění daně z nemovité věci)

- **princip schopnosti daňové úhrady** – projevuje se v dani z hodnoty majetku (nejtypičtěji daň z příjmu), při zdaňování nemovitých věcí se uplatní u pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb, kdy je základ daně určován valoricky, tedy podle ceny těchto pozemků
- **ekologický princip** – zohledňuje fakt, že půda je omezeným přírodním zdrojem, a tedy její využívání by mělo být zdaňováno s ohledem na to, jak způsob využití půdy znehodnocuje<sup>136</sup>, a v podstatě by se mělo jednat o zdanění spotřeby přírodních zdrojů<sup>137</sup>

### 5.1.1 Poplatník daně z nemovité věci

Dle zákona o dani z nemovitých věcí je poplatníkem daně vlastník pozemku (dle § 3 odst. 1), v případě, že je pozemek zatížen právem stavby a stavba je prováděná na základě tohoto práva, stavebník (dle § 3 odst. 2 písm. e ZDN)). Je-li pozemek pronajat nebo propachtován, je poplatníkem daně pachtýř nebo nájemce za předpokladu, že je evidovaný v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem.

### 5.1.2 Vymezení stavebního pozemku pro účely zákona o dani z nemovitých věcí

*„Stavebním pozemkem se pro účely tohoto zákona rozumí nezastavěný pozemek určený k zastavění zdanitelnou stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora anebo na základě veřejnoprávní smlouvy; rozhodná je výměra pozemku v m<sup>2</sup> odpovídající zastavěné ploše nadzemní části zdanitelné stavby. Pozemek přestane být stavebním*

---

<sup>136</sup> Nedostatky daně z nemovitosti. *Deník veřejné zprávy* [online]. Triada, spol. s r. o., 2014 [cit. 2015-06-15]. Dostupné z: <http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6648408>

<sup>137</sup> RADVAN, M., Zdanění nemovitostí v Evropě. Praha: 2005, LexisNexis CZ, 20 s.

*pozemkem, pokud se zdanitelná stavba nebo jednotka stane předmětem daně ze staveb a jednotek, nebo pokud ohlášení nebo stavební povolení pozbude platnosti nebo posouzení autorizovaným inspektorem pozbude účinků anebo zaniknou účinky veřejnoprávní smlouvy.*<sup>138</sup>

Není snad potřeba zdůrazňovat, že tato definice se použije pouze pro účely vymezení stavebního pozemku k vyměření daně. Stavba, pro kterou bylo vydáno stavební povolení, musí být pro účely zákona o dani z nemovitých věcí stavbou nemovitou – tedy spojenou se zemí pevným základem. V opačném případě by se daň nevyměřovala pro stavební pozemek, ale pro druh pozemku, jaký je zapsaný v katastru nemovitostí. V případě, že je pozemek již zastavěný a opětovně určen k zastavění nebo se k již existující stavbě dostavuje přístavba, pozemek již pro daňové účely není stavebním pozemkem.<sup>139</sup>

### **5.1.3 Základ a sazba daně**

Základem daně pro stavební pozemky (dle § 5 odst. 3 ZDN pro ostatní pozemky, což je zbytková kategorie, do které stavební pozemky nepochybně spadají) je skutečná výměra pozemku v m<sup>2</sup> zjištěná k 1.lednu zdaňovacího období, z čehož vyplývá, že i kdyby se v průběhu roku změnilo stavební povolení (a plocha stavebního pozemku by se zmenšila/zvětšila), výše daně vyměřená k 1.1. zůstane nezměněná (§ 12c ZDN).

Sazba daně činí u stavebních pozemků 2,00 Kč ( § 6 odst. odst. 2 písm. b) ZDN). Takto stanovená sazba daně se dále násobí koeficientem 1 - 5 podle § 6 odst. 4 písm. a) případně b) ZDN. Tento koeficient nazýváme též polohovou rentou. Důvodem pro zavedení polohové renty je snaha vyrovnat poměr daňového zatížení a hodnoty majetku, když hodnota nemovité věci v Praze má několikanásobně vyšší hodnotu než srovnatelná nemovitá věc na malé vesnici.<sup>140</sup> Obec, na jejímž katastrálním území se pozemek

---

<sup>138</sup> Ustanovení § 6 odst. 3, zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí.

<sup>139</sup> RADVAN, M., Zákon o dani z nemovitostí a předpisy související. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. 83 s.

<sup>140</sup> RADVAN, M., Zákon o dani z nemovitostí a předpisy související. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. 86 s.

nachází, může obecně závaznou vyhláškou měnit zákonnou výši tohoto koeficientu, a to buď o jednu kategorii zvýšit, nebo o jednu až tři kategorie snížit. Vhodnou manipulací s polohovou rentou může obec vytvářet svou politiku bydlení nebo ovlivňovat počet obyvatel obce, přičemž zvyšovat bude obvykle koeficient v lukrativních oblastech a snižovat například v lokalitách s méně příznivým životním prostředím.<sup>141</sup> Obecně závazná vyhláška, kterou obec stanovuje tento koeficient, je obec (nechápu, kde věta končí) dle § 16a odst. 1 ZDN musí nabýt platnosti nejpozději 1. října předchozího zdaňovacího období a účinnosti nejpozději 1. ledna následujícího zdaňovacího období. Obec je povinna tuto obecně závaznou vyhlášku zaslat příslušnému správci daně do pěti kalendářních dnů ode dne nabytí její platnosti.

#### **5.1.4 Správa daně z nemovitých věcí**

Poplatník je povinen podat daňové přiznání do 31. ledna zdaňovacího období. V případě, že v porovnání s daňovým přiznáním podaným v předchozím zdaňovacím období nedošlo ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně nebo v případě, že k takovéto změně nedošlo od předchozího vyměření nebo doměření daně, se daňové přiznání už nepodává. Poplatník je povinen podat daňové přiznání nebo dílčí přiznání pouze v případě, že ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím došlo ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně nebo ke změně v osobě poplatníka. V dílčím daňovém přiznání poplatník uvede jen nastalé změny a výpočet celkové daně. Poplatník není dle § 13a odst. 2 ZDN povinen podat daňové přiznání, dílčí daňové přiznání ani sdělit změny v následujících případech:

- došlo ke změně sazeb daně
- došlo ke změně průměrné ceny půdy podle § 5 odst. 1 ZDN
- došlo ke stanovení nebo změně koeficientu podle § 6 odst. 4 ZDN, § 11 odst. 3 a 4 ZDN nebo podle § 12 ZDN

---

<sup>141</sup> Tamtéž.

- k zániku osvobození od daně, jestliže tak obec stanoví obecně závaznou vyhláškou nebo uplynutím zákonem stanovené lhůty a v případě, že předmět daně není ani částečně osvobozen z jiného důvodu
- došlo ke změně místní příslušnosti.

V těchto případech se daň vyměří ve výši poslední známé daně s ohledem na tyto změny. V případě, že poplatník zemře v průběhu lhůty pro podání daňového přiznání a daňové přiznání podáno nebylo anebo bylo-li skončeno řízení o pozůstalosti ve lhůtě pro podání daňového přiznání a osoba spravující pozůstalost daňové přiznání nepodala, prodlužuje se lhůta k podání daňového přiznání o 2 měsíce; tedy uplyne 31. března.

### **5.1.5 Placení daně**

Daň z nemovitých věcí v případě stavebních pozemků je splatná ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31. května a do 30. listopadu běžného zdaňovacího období (§ 15 odst. 1 písm. b) ZDN). V případě, že roční daň nepřesáhne částku 5000 Kč, je splatná najednou, nejpozději do 31. května běžného zdaňovacího období. V případě, že celková daň z nemovitých věcí jednoho poplatníka v obvodu územní působnosti jednoho správce daně činí méně než 30 Kč a není-li dále stanoveno jinak, daňové přiznání nebo dílčí daňové přiznání se podává, daň se vyměří, ale nepředepíše.

## **5.2 Daň z nabytí nemovitých věcí**

Stavební pozemky jsou také zdaňovány daní z nabytí nemovitých věcí upravenou zákonným opatřením senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí. S ohledem na fakt, že pro účely daně z nemovitých věcí nemá význam, jestli je pozemek stavební nebo ne, a také cílem daně z nabytí nemovitých věcí není ovlivňovat stavební činnost, nebudu se touto daní zabývat dopodrobna, nicméně je vhodné ji zmínit, protože poměrně široká množina nemovitých věcí zdaňována touto daní zahrnuje také stavební pozemky.

### 5.3 Závěr

I když jsou daně z nemovitých věcí nejjednodušeji vyměřitelné a je u nich nejpřehlednější vymezení jejich poplatníků, existují mezi veřejností názory, že jednak daň z nemovitých věcí, ale i daň z nabytí nemovitých věcí jsou nadbytečné, protože tyto nemovité věci se pořizují z peněz, které již jednou byly zdaněny.

Odpovědí na tyto výtky by mohlo být, že daň z nemovitých věcí se platí obci a ne státu, tedy subjektu, který má teoreticky dosah na výstavbu infrastruktury a další zhodnocování této nemovitosti, a dále, že výstavba také zasahuje do životního prostředí, a proto by stavitel měl „nahradit“ využívání a znehodnocování půdy. Jedním z argumentů také je, že i když např. finanční prostředky by mohly uniknout zdanění důchodovou daní, nemovitost zapsaná v KN je obvykle jednodušeji postihnutelná.

Lze tedy shrnout, že daně zatěžující nemovité věci jsou daně jednoduše odůvodnitelné a opodstatněné.

## Závěr

Cílem mé práce bylo přiblížit úpravu pozemků pro výstavbu z pohledů různých zákonů a právních odvětví. Vzhledem k tomu, že nakládání s nemovitými věcmi, potažmo s pozemky, není věcí každodenní, věnovala jsem se této problematice poměrně široce v kapitole o soukromoprávních oprávněních stavět.

Zdá se, že dispozice s pozemky, a to nejen ve smyslu práva soukromého, ale také práva veřejného, jsou laickou veřejností vnímány minimálně jako problematické. Co se soukromého práva týče, je poměrně přísně upravena forma převodů nemovitých věcí. Povinná písemná forma a zápis do KN při nakládání s pozemky jsou dle mého názoru opodstatněny a dá se říct, že takto striktně vymezovaly podmínky převodu i předešlé úpravy, nicméně i tak stále dochází ke sporům ohledně smluv týkajících se nemovitostí.

V této souvislosti jsem zkoumala také judikaturu Nejvyššího soudu k problematice vydržení contra tabulas, tedy vydržení proti zápisu v katastru nemovitostí. Kdybychom se striktně drželi aplikace zásady intabulační a zásady materiální publicity, teoreticky, bychom se problematikou vydržení zabývat vůbec nemuseli, Nejvyšší soud však opakovaně došel k závěru, že bezvýjimečné uplatňování těchto zásad by vedlo k přílišným tvrdostem a svou rozhodovací praxí vytyčil řadu výjimek. V kapitole věnující se soukromému právu jsem proto shrnula stěžejní judikaturu Nejvyššího soudu týkající se dané problematiky.

V kapitole týkající se soukromého práva jsem se věnovala také institutu práva stavby, tento institut byl do českého právního řádu navrácen, a jak je vidět v zahraničí, je užíván nejenom ve sféře čistě soukromé, ale využívají jej i obce pro výstavbu sociálního bydlení. Česká odborná literatura i právnická veřejnost se k právu stavby stavějí mírně rozpačitě, dle mého názoru by však inspirace zahraničním využitím tohoto institutu mohla být zajímavá z hospodářského, ale i ekologického hlediska, neboť vlastník pozemku (tedy např. i obec) si zachovává právo si ve smlouvě o zřízení práva stavby vymezit podmínky, za jakých bude stavba realizována. Nicméně využitelnost práva stavby v českém prostředí bude muset otestovat praxe.

Kromě toho, že jakékoliv dispozice s pozemky obecně jsou poměrně složitou věcí a právní laik bude většinou potřebovat při realizaci jakýchkoliv záměrů profesionální

právní pomoc, považuji za mnohem závažnější problém lingvisticky matoucí úpravy napříč všemi odvětvími. Zákony užívají stejné pojmy na popis ne úplně totožných jevů a naopak odlišné pojmy, i když dva zákony mluví o tomtéž. Jako řešení bych viděla užívání například i sémanticky podobných, ale ne stejných pojmů pro jevy, které se v režii jednotlivých zákonů mohou, ale nemusí krýt (např. stavebník dle StavZ a dle ObčZ u úpravy práva stavby, konkrétně v tomto případě např. stavebník dle StavZ a stavitel dle ObčZ).

Vedení katastru nebo jiných obdobných pozemkových knih má na území České republiky dlouhou historii, i když přerušenu v období komunistického režimu. Jak již bylo zmíněno výše, právě rozvolnění v režimu zápisů do evidence nemovitostí v období totality je příčinou mnoha sporů o vlastnictví nemovitých věcí. Režim zápisů změn do KN je poměrně formalistický, stejně jako postupy katastrálních úřadů, což je sice vzhledem k hodnotám věcí zapisovaných do katastru pochopitelné, avšak v mnohých případech (např. v případech zamítnutí návrhů z formálních důvodů) zbytečně zvyšuje náklady žadatelů a zatížení úřadů.

Co se týče úpravy ve StavZ obecně, lze říct, že od chvíle, kdy vlastník pozemku pojme rozhodnutí na svůj pozemek umístit stavbu, do chvíle, kdy ji bude moci reálně a hlavně legálně užívat, uběhne relativně dost času hlavně kvůli povolovacím procesům. Věřím však, že vzhledem k tomu, že mnoho zásahů do území už nejde navrátit do původního stavu, je tato složitost a administrativní náročnost opodstatněná.

Ve všeobecnosti lze shrnout, že většina omezení a postupů, které by mohly být vnímány jako nadbytečné, jsou při bližším zamyšlení se na místě.



## Shrnutí

Ve své práci jsem se věnovala pozemkům určeným k výstavbě z pohledů různých právních oblastí, a to jak z pohledu práva soukromého a úpravě nabývání a pozbývání vlastnictví, úpravě ochrany vlastnického práva k těmto pozemku, nebo, poměrně podrobně také novému institutu – právu stavby.

Rovněž jsem věnovala pozornost tématu stojícímu na pomezí soukromého a veřejného práva – katastru nemovitostí. Ten se při rekodifikaci soukromého práva rovněž dočkal změn a jen praxe dokáže ukázat jestli tyto změny povedou ke zjednodušení kontaktů občanů s úřady vedoucími katastr.

Z čistě veřejnoprávního pohledu jsem se pokusila popsat proces povolování staveb ale taky procesy, které mu předcházejí. Územní plánování jsem sice do své práce zařadila, hlavně z důvodu, že se domnívám, že územní řízení není možné komplexně pochopit bez alespoň stručného nástinu procesů předcházejících, nicméně ve všech řízeních podle StavZ, jsem se držela pouze menších staveb, které teoreticky může realizovat běžný člověk bez zásadnějších finančního či právního zázemí.

V první kapitole své práce jsem se snažila vymezit a vysvětlit stěžejní pojmy své práce, o kterých jsem věděla, že se budou objevovat na jejích různých místech. Považovala jsme to za důležité hlavně z důvodu, že se mnohokrát stává, jeden pojem je užit různě, s různým významem, v různých zákonech. Opačná situace nastává, když je pak pro popis stejné situace užito pojmů více jen proto, že ji upravují různé zákony. V této kapitole jsem věnovala pozornost pojmům stavba, stavebník a pozemek.

Druhá kapitola s poměrně širokým zaměřením přibližuje stavební pozemky z pohledu soukromého práva. Již z jejího nadpisu je zřejmé, že jsem se zaměřila na soukromoprávní instituty, které poskytují možnost na pozemky umísťovat stavby. Kromě toho jsem na tomto místě rovněž popsala možnosti obrany v případě, že byla stavba na pozemku umístěna bez právního titulu. U jednotlivých titulů umístění jsem pak popsala jak vznikají nebo zanikají, přičemž jsem se zaměřila pouze na

způsoby z podstaty věci aplikovatelné na pozemky (je např. jasné, že vlastnické právo k pozemku nemůže vzniknout vytvořením nové věci).

Ve třetí kapitole jsem krok po kroku popsala hierarchii určování budoucího využití území a, jak již bylo zmíněno, procesy předcházející vydání povolení umístění stavby, ale i postupy po tomto povolení následující.

Kapitola čtvrtá se věnuje úpravě katastru nemovitostí. Porovnává nové prvky, která přinesla rekonstrukce soukromého práva a snaží se zhodnotit dopady této úpravy na zjednodušení katastrálních řízení.

Konečně, kapitola pátá velmi stručně popisuje jednotlivé daně zatěžující pozemky a jejich význam. Tuto kapitolu jsem se rozhodla zařadit z důvodu, že i když jsem se zaměřovala na projekty menší, daně zatěžují každý jeden pozemek, i takový na kterém žádná stavba není a proto se dotýkají mimořádně širokého okruhu subjektů.

## Summary

In my thesis I have dealt with the lands designated for construction from the overview of the various legal branches, from the view of private law and obtaining and losing the ownership of the land, the protection of such ownership or, quite deeply with the new institute of the emphyteusis.

I have also focused my attention on a topic standing right between the private and public law – the real estate cadastre. The procedures of the cadastre have been changed during the recodification of the private law and only practise can show, whether these changes can bring the simplification into dealing with the authorities administering the cadastre.

From the public overview exclusively, I have tried to describe the procedure of approving the constructions but also all the procedures, which precede it. I have included also the spatial planning, mainly because I believe that it is not possible to fully understand the territorial governance without at least brief summary of spatial planning, however in all of the procedures in compliance with the Construction Act I have kept to the smaller constructions, which theoretically can be realized without significant financial or legal background.

In the first chapter I have tried to clear out the main notions of my thesis, about which I knew were going to pop up in various places of my work. I found this important because of numerous situations where different laws use the same word for different thing in a different meaning, or oppositely the same situations are in different laws described by different words. I have focused on the notions construction, constructor and land.

Second chapter quite extensively clarifies the construction land from the private law overview. Its heading already makes clear that I have focused on the institutes entitling to place a constructions on the lands. I have described the possibilities of protection in cases, when the construction was placed on the land without *titulus iustus*. By each legal title of placing I have described the process of its formation and extinction, while I have only been working with the titles, which

are from the logic of the matter possible to use on the formation of rights to lands (clearly, the ownership to the land cannot be formed by forming a new thing).

In the third chapter I have described the hierarchy of designating of future use of the land in the republic. I have dealt with the processes preceding the approval of the construction but also the processes following.

Chapter four focuses on the lands cadastre. It compares the new elements of the procedures brought by the recodification with the old ones and tries to evaluate the outcomes of these changes to the simplification of the process of dealing with the authorities administering cadastre.

Eventually, the chapter fifth very briefly describes the taxes burdening the lands and their meaning. I have decided to include this chapter from the reason that even if I have focused on smaller project, taxes burden each one of the lands, even those which bear no construction and therefore they apply to quite extensive circuit of subjects.

## Bibliografie

BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H. Katastrální zákon. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015

DROBNÍK, J.: Základy pozemkového práva. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství Eva Rozkotová Publishing, 2010

DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. Praha: Wolters Kluwer, 2015

FRANKOVÁ, M. a kolektiv: Úvod do pozemkového práva. 1. vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2014

KINDL, M., Právo nemovitostí. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015

KRČMÁŘ, J., Právo občanské II. Práva věcná. III. doplněné vydání, Praha, 1946; reprint původního vydání, Praha: Wolters Kluwer, 2014

MACHAČKOVÁ, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2013

MALÝ, S., Stavební zákon. Komentář. 2., aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013.

MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M., VOBRÁTILOVÁ, Z. Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013.

MAREK, K., PRŮCHA, P. Nové stavební právo. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2007

MAREK, K., PRŮCHA, P.: Stavební právo v teorii a praxi. Praha: Leges, 2011

MELZER, F., TÉGL, P., a kolektiv: Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III. § 419 – 654. Praha: Leges, 2014

RADVAN, M., Zákon o dani z nemovitostí a předpisy související. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006

RADVAN, M., Zdanění nemovitostí v Evropě. Praha: 2005, LexisNexis CZ

ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl druhý. (§§ 285 až 530.), Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart v Praze, 1935

SLÁDEČEK, V., Obecné správní právo. 3., aktualizované a upravené vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013

SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013

ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014

ZIMA, P. Právo Stavby. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2015

#### Články

FRANKOVÁ, M. Otazníky kolem vlastníka pozemku (aneb sporné vlastnictví pozemku). In Dny práva 2012 – Days of Law 2012, Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity,

řada teoretická – ACTA UNIVERSITATIS BRUNENSIS – IURIDICA, Masarykova univerzita, Brno 2013, 1. vyd.

PEKÁREK, M. Pozemek jako objekt právních vztahů z pohledu nového občanského zákoníku – několik poznámek. In Dny práva 2012 – Days of Law 2012, Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity, řada teoretická – ACTA UNIVERSITATIS BRUNENSIS – IURIDICA, Masarykova univerzita, Brno 2013, 1. vyd.

SCHWARZENSTEIN, F., Problematika katastru nemovitostí a pozemku jako předmětu práv ve smluvních vztazích. In Dny práva 2012 – Days of law 2012, Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity, řada teoretická – ACTA UNIVERSITATIS BRUNENSIS - IURIDICA, Masarykova univerzita, Brno 2013, 1. vydání

Webové stránky

Daň z nemovitostí: (Důvody její existence, perspektivy, mezinárodní srovnání). *Deník veřejné zprávy* [online]. Triada, spol. s r. o., 2003 [cit. 2015-06-15]. Dostupné z: <http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=5745480>

Důvodová zpráva k NOZ. *Www.justice.cz: Oficiální server českého soudnictví* [online]. Praha: Ministerstvo spravedlnosti, 2016 [cit. 2016-03-16]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

Důvodová zpráva k zákonu o katastru nemovitostí. *Ústecký kraj - oficiální web* [online]. Ústí nad Labem, 2016 [cit. 2016-03-24]. Dostupné z: [http://www.kr-ustecky.cz/VismoOnline\\_ActionScripts/File.ashx?id\\_org=450018&id\\_dokumenty=1677021](http://www.kr-ustecky.cz/VismoOnline_ActionScripts/File.ashx?id_org=450018&id_dokumenty=1677021)

Nedostatky daně z nemovitosti. *Deník veřejné zprávy* [online]. Triada, spol. s r. o., 2014 [cit. 2015-06-15]. Dostupné z: <http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6648408>

Stručná historie pozemkových evidencí. *Státní správa zeměměřičství a katastru* [online]. ČÚZK, 2016 [cit. 2016-03-22]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>

#### Judikatura

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28.1. 1998 ve věci vedené pod sp. zn. 3 Cdon 1395/96

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17.11.1999 ve věci vedené pod sp. zn. 22 Cdo 837/98

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5.11.2001 ve věci vedené pod sp. zn. 22 Cdo 1174/2001

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11.7.2002 ve věci vedené pod sp. zn. 22 Cdo 2190/2000

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 8.3.2005 ve věci vedené pod sp. zn. 22 Cdo 1594/2004

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25.6.2007 ve věci vedené pod sp. zn. 22 Cdo 2258/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28.1.2015 ve věci vedené pod sp. zn. 22 Cdo 3079/2014

Usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 18.11.2009; č.j. 9 Ao 3/2009 – 59



Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27.5.2010 ve věci vedené pod sp. zn. 5 As  
41/2009

Usnesení Městského soudu v Praze ze dne 15.3.2010; č.j. 5 A 42/2010 - 43

## **Abstrakt**

Téma mé práce je zadáno mimořádně široce a poskytuje mnoho směrů, na které je možné se zaměřit. Při svém bádání jsem se zaměřila na aspekty, které by se mohly dotýkat hlavně výstavby v režii soukromých osob při výstavbě v menším rozsahu.

V první kapitole jsem se pokusila vymezit pojmy, se kterými pak pracuji ve své práci dále, hlavně z důvodu, že používání pojmů v českém právním řádu je nesystematické a někdy dokonce až matoucí. V druhé kapitole jsem charakterizovala soukromoprávní oprávnění stavět se zaměřením na vlastnictví pozemku a staronový institut práva stavby, který byl do českého právního řádu navrácen Občanským zákoníkem. Třetí kapitola se naopak zaměřuje na úpravu stavebních procesů ve veřejném právu, a to od územního plánování až po kolaudaci stavby. Čtvrtá kapitola pojednává o katastru nemovitostí, o zásadách jeho činnosti i o procesech, které s ním souvisejí. Poslední, pátá kapitola ve zkratce popisuje zdanění pozemků se zřetelem na daň z nemovitých věcí.

## **Abstract**

The topic of my work is assigned outstandingly broadly and provides many possible directions of where to aim the work. During my research I focused on aspects that are usually handled mainly by private constructors, during constructions of smaller extends.

In first chapter I tried to define the terms, which I was going to be working with further in my thesis, primarily from the reason that their usage in Czech law is unsystematic and sometimes even confusing. In second chapter I characterised private law entitlement to build with the focus on the ownership of the land and old-new institute of emphyteusis, which was reinstated into Czech law by the Civil Code form 2012. The third chapter deals with the regulation of construction lands in public law beginning with the land use planning up to the verification of basic conditions after completion. Fourth

chapter focuses on the cadastre, about the principles used on its operation and on proceedings related to it. Last, fifth chapter briefly describes taxation of the lands especially targeting the property tax.

### **Klíčová slova**

Pozemek, stavební pozemek, stavba, výstavba

### **Key words**

Land, construction land, building, construction