

Investiční konference

Pozemky a stavby z pohledu investičních
záměrů a projektů obcí a měst

PRAHA, 2025

JUDR. PHDR. PETR KOLÁŘ, PH.D.

Péče řádného hospodáře a odpovědnost za způsobenou škodu

§ 159 NOZ: (1) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s **nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí**. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

(3) Nenahradil-li člen voleného orgánu právnické osobě škodu, kterou jí způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, **ručí věřiteli právnické osoby za její dluh** v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na právnické osobě nemůže domoci.

§ 20 odst. 2 NOZ: „**Právnické osoby veřejného práva** podléhají zákonům, podle nichž byly zřízeny; ustanovení tohoto zákona se použijí jen tehdy, slučuje-li se to s právní povahou těchto osob.“

- člen představenstva odpovídá za řádný (v souladu s požadavkem péče řádného hospodáře jsoucí) výkon funkce nikoliv za výsledek své činnosti (sp. zn. 29 Cdo 2363/2011)
- teprve je-li zjištěno, že jednatel společnosti nevytlačil úsilí odpovídající hlediskům péče řádného hospodáře, lze zvažovat, zda je povinen společnosti nahradit újmu vzniklou v důsledku takového jednání. (29 Cdo 5036/2015)
- důkazní břemeno o tom, že jednal s péčí řádného hospodáře, je tíží žalovaného (sp. zn. 29 Cdo 3542/2011)

Péče řádného hospodáře a odpovědnost za způsobenou škodu – členové orgánů obcí a krajů

- **§ 2910 NOZ:** Škůdce, který *vlastním zaviněním* poruší povinnost stanovenou zákonem (...) nahradí poškozenému, co tím způsobil.
 - právní vztah mezi právnickou osobou a voleným orgánem nebo jeho **členem není vztahem pracovněprávním** – *nelze aplikovat regres !!!*
- „...Starosta ve své funkci nepožívá nějaké imunity, která by ho zbavovala odpovědnosti za škodu jím způsobenou, nýbrž jako každá jiná fyzická osoba **nese odpovědnost za své jednání či opomenutí, v jehož důsledku vznikla jinému majetková újma**. Ani „politická odpovědnost“ osoby vykonávající veřejnou funkci nezakládá důvod ke zproštění její odpovědnosti za způsobenou škodu...“
 - Rozhodnutí Nejvyššího soudu z 22. února 2005 (sp.zn. 25 Cdo 1319/2004)
- **§ 79 OZř – (...) odpovědnost člena zastupitelstva obce za škodu, kterou způsobil obci v souvislosti s výkonem funkce (...) se řídí zákoníkem práce**. Pro tyto účely se obec považuje za zaměstnavatele a členové zastupitelstva obce se považují za zaměstnance
- **§ 54 KrZř (...) odpovědnost člena zastupitelstva za škodu, kterou způsobil kraji v souvislosti s výkonem funkce se řídí zákoníkem práce**.

účinnost od 1. ledna 2018

Povinnost účelného a hospodárného nakládání s obecním majetkem dle zákona o obcích

§ 38 odst. 1: Majetek obce musí být využíván **účelně a hospodárně** v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Obec vede evidenci svého majetku.

- § 38 odst. 6: **Obec je povinna chránit svůj majetek před neoprávněnými zásahy a včas uplatňovat právo na náhradu škody a právo na vydání bezdůvodného obohacení.**
- § 38 odst. 7: **Obec je povinna trvale sledovat, zda dlužníci včas a řádně plní své závazky, a zabezpečit, aby nedošlo k promlčení nebo zániku z nich vyplývajících práv.**

od 2. září 2017 – novela obecního zřízení (zákon č. 257/2017 Sb.)

§ 38 odst. 1, věta třetí: : *Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn.*

Neplatnost právních jednání obcí z důvodu porušení zákona

Zákon o obcích i o krajích *výslovně* předpokládá neplatnost právních jednání (uzavřených smluv) pro porušení zákona:

- A. uzavření smlouvy bez **zveřejněného záměru** (§ 39 odst. 1 OZř;)
- B. uzavření smlouvy (právní jednání) bez **předchozího schválení radou nebo zastupitelstvem obce** (§ 41 odst. 2)
- C. převzetí ručitelského závazku v rozporu s § 38 odst. 3 zákona o obcích (§ 38 odst. 4) – *6 zákonných výjimek*
- D. **neodůvodnění zásadní odchylky při úplatném převodu majetku od obvyklé ceny** (§ 39 odst. 2 zákona o obcích; **28 Cdo 3950/2010**)
- E. Nezveřejnění smlouvy dle zákona o registru smluv (od 1.7.2017)

Odchylka od ceny obvyklé ...

§ 39 odst. 2 Ozř (§ 18 odst. 2 KrZř): Při úplatném převodu majetku se cena sjednává **zpravidla** ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. **Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.**

- konkretizace „obecného“ § 38 odst. 1 - platí **přiměřeně pro všechny dispozice**
- judikatura dovozuje jak **pro prodej obecního majetku** (*nutno odůvodňovat nižší než obvyklou cenu*), tak **pro koupi obecního majetku** (*nutno odůvodňovat vyšší než obvyklou cenu*)
- „**Povinnost obce řádně hospodařit se svým majetkem nelze** – v případě zamýšleného prodeje obecního majetku – **kategoricky vázat toliko na ‚nejvyšší cenovou nabídku‘**, a to již s ohledem na § 2 odst. 2, jenž stanoví, že obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ (NS 30 Cdo 3741/2015)

Odchylnka od ceny obvyklé ...

rozhodnutí Krajského soudu v Brně ze dne 17. září 2015 (č. j. 62 A 94/2013 – 84)

- o *nakládání s obecním majetkem spadá do samostatné působnosti obce a **záleží především na orgánech obce**, jakým způsobem budou s obecním majetkem nakládat. Zároveň obec jako veřejnoprávní korporace hospodařící s veřejnými prostředky je při nakládání se svým majetkem **povinna respektovat povinnost využívat svůj majetek účelně a hospodárně**, v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti (§ 38 odst. 1 zákona o obcích). Zákon o obcích pro hodnocení hospodárnosti a účelnosti **neuvádí žádná bližší kritéria kromě tzv. ceny obvyklé a navíc nevylučuje ani takovou dispozici, která bude (z ekonomického hlediska) méně hospodárnou či méně účelnou, pokud bude v souladu se zájmy a úkoly obce vyplývajícími ze zákonem stanovené působnosti** (§ 38 odst. 1 a § 39 odst. 2 zákona o obcích). **Cena obecního majetku je tak jedním z kritérií, nikoli však jediným, podle něhož se posuzuje účelnost a hospodárnost nakládání s majetkem obce.** Stejně důležitými kritérii jsou zájem občanů obce i celé obce na řádném fungování obce a plnění jejích úkolů, rozvoj území obce apod., což může ovlivnit výsledek kontraktačního procesu v tom směru, s kým bude nakonec kupní smlouva uzavřena. **Je především na úvaze obce, komu, za kolik, případně zda vůbec obecní pozemek prodá, za dodržení požadavků § 39 zákona o obcích.***

Odchylka od ceny obvyklé ...

zákonná povinnost odůvodnit odchylku od ceny v místě a čase obvyklé v sobě zahrnuje minimálně následující aspekty:

- **definice důležitého zájmu** , který je takovouto dispozicí sledován,
- **formulace důvodu odchylky**, který musí být: **legitimní, rozumný a objektivně obhajitelný**,
- **odůvodnění odchylky**, které je buď součástí vlastního usnesení nebo alespoň součástí předkládací nebo důvodové zprávy, na základě které orgán města rozhoduje.

*„... jakkoliv je žádoucí, aby odůvodnění bylo zachyceno například v podkladech pro rozhodující orgán obce, respektive **ideálně přímo v textu usnesení** daného orgánu, zcela dostatečná je také znalost relevantních okolností a důvodů pro postup obce. Ty byly k dispozici průběžně v důsledku chování aktérů případu, jak je doloženo dále uvedenou specifikací odkazů na zjištění žalované a přípisy z doby, předcházející vydání napadeného rozhodnutí. **Pouhá absence písemného odůvodnění v napadeném usnesení proto není v posuzované věci sama o sobě způsobilá založit neplatnost úkonu žalované.**“ *rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. ledna 2018 (č. j. 3 As 302/2016-43)**

Co je cena obvyklá ...

○ § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

- „... **Obvyklou cenou** se (...) rozumí cena, která **by byla dosažena** při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. ... do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. ... Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

○ § 2 odst. 6 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách

- „**Obvyklou cenou** pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží **volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími**, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.“
- Stavba nebo její část se oceňuje **nákladovým, výnosovým** nebo **porovnávacím** způsobem nebo jejich kombinací ; stavba se oceňuje **podle účelu jejího užití** bez rozdílu, zda jde o nemovitou nebo movitou věc nebo zda je součástí pozemku nebo práva stavby.

○ **Samotný stavebně – technický stav nemovité věci není důvodem odchylky !!!**

○ **Pozor na cenové mapy!!!**

Zákon o majetku státu: cena zjištěná versus cena obvyklá

- § 22 odst. 2 ZMS : **Při úplatném převodu hmotné věci se sjedná cena nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá.** Obdobně se postupuje při stanovení minimální kupní ceny v rámci podmínek výběrového řízení a veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku anebo při stanovení nejnižšího podání pro účely veřejné dražby. Tím není dotčena možnost přiměřeného snížení minimální kupní ceny v dalším kole výběrového řízení nebo v nové veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku, opakovaných pro nezájem, nebo možnost snížení výše nejnižšího podání při opakované dražbě, nebyl-li předmět dražby vydražen.
- Metodický materiál Ministerstva financí (č.j. MF-23580/2019/7202-2) stanoví, že „S ohledem na způsoby oceňování nemovitostí a cenové koeficienty stanovené cenovými předpisy, lze v praxi použít jako podklad **znalecký posudek o ceně podle oceňovacího předpisu, tj. o zjištěné ceně**, se současným **zadáním určení obvyklé ceny** ve smyslu § 2 odst. 1
- Je-li znaleckým posudkem určená obvyklá cena nižší než cena zjištěná, vyjde převodce při sjednávání kupní ceny zásadně z ceny zjištěné. Podkladem může být i obdobný dokument jako znalecký posudek
- **Vychází se tedy zásadně vždy toho druhu ceny, který je určen jako vyšší.**

Převod majetku státu na obce a kraje

Metodický materiál Ministerstva financí MF-21516/2022/7202-1 (červenec 2022)

- **bezúplatný převod** ve veřejném zájmu (§ 22 odst. 3 ZMS) lze upřednostnit před prodejem a **podmínku veřejného zájmu lze mít za splněnou zpravidla** tehdy, jde-li o převod:
 - **silničního pozemku** na němž je umístěno těleso místní komunikace
 - pozemku ke zřízení či rozšíření **veřejného pohřebiště** do vlastnictví obce
 - pozemku zastavěného **veřejně prospěšnou stavbou** ve vlastnictví nabyvatele nebo pozemku (včetně případné stavby zřízené na tomto pozemku) určeného územním nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu
 - pozemku v zastavěném území nebo zastavitelné ploše, který je nyní využit v souladu s územním plánem nebo regulačním plánem jako **veřejná zeleň** nebo je jimi určen k realizaci veřejné zeleně
- bezúplatný převod ve veřejném zájmu do vlastnictví nabyvatele lze podle povahy a okolností konkrétního případu realizovat i v dalších situacích, kdy účel a způsob využití převáděné nemovité věci bude z pohledu státu naplňovat odůvodněně a průkazně znaky veřejného zájmu

Převod majetku státu na obce a kraje

omezující podmínky

Metodický materiál Ministerstva financí MF-21516/2022/7202-1 (červenec 2022)

- závazek nabyvatele, že nabytý majetek nepřevéde (ani zčásti) do vlastnictví jiné osoby ani jej jinak **nezcizí** (zpravidla 10 let)
- závazek nabyvatele, že převodem nabytý majetek smluvně **nezatíží** ve prospěch třetí osoby, a to zejména zástavním právem a věcným břemenem (výjimka inženýrské sítě nebo veřejně prospěšné stavby)
- závazek nabyvatele, že převodem nabytý majetek **nebude užíván** ke komerční či jiné výdělečné činnosti, dále jej nebude pronajímat a nepřenechá jej do pachtu;
- závazek nabyvatele, že **v případě změny je nabyvatel povinen nemovitou věc převést zpět na převodce**

Zveřejňování záměru dle § 39 obecního zřízení po novele obecního zřízení zákonem č. 106/2016 Sb.

Odst. 1: Záměr obce prodat, směnit, darovat, pronajmout, propachtovat nebo vypůjčit hmotnou nemovitou věc nebo právo stavby anebo je přenechat jako výprosu a záměr obce smluvně zřídit právo stavby k pozemku ve vlastnictví obce obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů...

Odst. 3: Ustanovení odstavce 1 se nepoužije, jde-li:

- o pronájem bytů nebo hrobových míst
- o pronájem, pacht nebo výpůjčku majetku obce na dobu kratší než 30 dnů
- jde-li o pronájem, pacht, výprosu nebo výpůjčku právnické osobě zřízené nebo založené obcí nebo právnické osobě, kterou obec ovládá

Záměr se **NEZVEŘEJŇUJE** u nehmotných nemovitých věcí = věcná břemena (služebnosti) + zástavní právo

Zveřejňování záměru (§ 39 OZř)

„Účelem právní úpravy publikace záměru obce mj. prodat nemovitý majetek (§ 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb.) je především **informovat občany o dispozicích s obecním majetkem**; jde o to, aby příslušné úkony probíhaly transparentně, aby se o nich občané předem a včas dozvěděli, aby mohli upozornit na hrozící pochybení či nesprávné hospodaření obce a případně aby měli možnost projevit sami zájem o nabytí věcí, resp. práv plynoucích z obecního majetku.“(NS sp. zn. 28 Cdo 2757/2007)

- nemá povahu veřejného příslibu (25 Cdo 1454/2000) ani návrhu na uzavření smlouvy
- **není povinnost záměr předem projednat v orgánu, který bude následně rozhodovat** (22 Cdo 4897/2007)
- ve smlouvách není povinná doložka s dobou zveřejnění záměru (28 Cdo 516/2005)
- **povinnost zveřejnit záměr i v případě smluv o smlouvách budoucích** (33 Cdo 128/2009)
- **povinnost zveřejnit záměr v případech dodatků s podstatnou změnou smluv** (28 Cdo 3297/2008) - *diskutabilní otázka dodatku se zvýšením nájemného*

Zveřejňování záměru (§ 39 OZř)

- povinnost zveřejnit záměr v případech **dodatků s podstatnou změnou smluv**

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 10. 2018 (sp. zn. 26 Cdo 273/2018)

- „Povinnost zveřejnění záměru se tak bude týkat především změn zasahujících pojmové znaky závazkového právního vztahu
 - tzv. *essentialia negotii* - v případě nájmu to bude ujednání vymezující **předmět nájmu** a ujednání o **ceně nájmu** – a dále některých dalších ujednání
 - tzv. *naturalia negotii* - zejména ujednání o **době trvání nájmu** a v případě podstatných změn též ujednání o **způsobu užívání předmětu nájmu**.
- Naproti tomu **nebude zpravidla zapotřebí** zveřejňovat záměr obce uzavřít například dodatek o způsobu placení nájemného, o povinnosti nájemce dát věc pojistit, či dodatek o změnách důvodů pro odstoupení či výpovědi atd).“
- - **diskutabilní otázka dodatku se zvýšením nájemného**

Zveřejňování záměru (§ 39 OZř)

- Neúčinnost zveřejnění záměru při **nezveřejnění na elektronické úřední desce** (NS 30 Cdo 2373/2012)
- **Jiný obvyklý způsob zveřejnění** (místní rozhlas, vývěska atd.) nemůže nahradit zveřejnění na úřední desce (33 Cdo 796/2013)
- Není vyloučeno, aby mezi publikací záměru a rozhodnutím obce uplynula delší doba, tato **doba však nesmí být s ohledem na konkrétní povahu zamyšlené dispozice nepřiměřeně dlouhá** (26 Cdo 4198/2011)
- Obec **není povinna z vlastní iniciativy informovat** zájemce, kteří podali nabídku v reakci na zveřejnění záměru o prodeji pozemku o obsahu ostatních nabídek a umožnit jim na ně reagovat.“ (30 Cdo 5197/2017)
- Záměr je možné zveřejnit i **před pořízením geometrického plánu**, pokud v něm **nemovitost bude jednoznačně a zcela nezpochybnitelně identifikována**, např. informací, že obec nakládá s částí nemovitosti a předpokládanou výměrou, zákresem části do katastrální mapy či slovním popisem (30 Cdo 1250/2009)

Zveřejňování záměru (§ 39 OZř)

- Jestliže obec ve zveřejněném záměru nad rámec zákonné úpravy **vymezí bližší podstatné podmínky** zamýšleného majetkoprávního jednání (např. stanoví nejnižší nabídkovou cenu, způsob využití apod.), **nemůže se od nich v zásadě odchýlit** (NS 32 Cdo 721/2010)
- Jestliže by došlo k **pominutí či nereflektování některé z nabídek reagujících na zveřejněný záměr**, může taková okolnost vést k porušení pravidel transparentního rozhodování a tedy jít **na vrub zákonnosti celého procesu** nakládání s příslušným obecním majetkem podle obecního zřízení“ (30 Cdo 3890/2017)
- určení neplatnosti smlouvy o budoucích smlouvách (...) které se týkalo jejich pronájmu a následného prodeje (...) uzavřená po skončení nabídkového řízení mezi žalovanými, je neplatná pro její **rozpor s vyhlášeným záměrem obce a jeho podmínkami**, pak se požadovaná deklarace neplatnosti této smlouvy může příznivě projevit v možnosti usilovat v případném dalším nabídkovém řízení o získání těchto nemovitostí obce do nájmu a následně do svého vlastnictví. (NS 32 Cdo 1785/2017)

Právní jednání obcí navenek – součinnost starosty a kolektivního orgánu obce

- **Právní jednání, která vyžadují schválení zastupitelstva obce, popřípadě rady obce, jsou bez tohoto schválení neplatná.** (§ 41 odst. 2 OZř)
- **Rozhodnutí NS 30 Cdo 3049/2007**
 - samotné rozhodnutí zastupitelstva obce nebo rady ještě nepředstavuje právní úkon (...)
 - usnesení příslušného orgánu obce totiž **představuje materiálně právní podmínku pro vyjádření projevu vůle obce**, který se stává perfektním (formálně navenek vyjádřeným) teprve v případě **podpisu příslušné smlouvy starostou**, případně (...) místostarostou (...)
 - **starosta obce přitom nemá povahu statutárního orgánu**; Starosta obce (...) nemůže vytvářet sám vůli obce, ale pouze (...) může tuto vůli navenek sdělovat a projevovat.
- nelze se domáhat uzavření smlouvy s odkazem na **existenci schváleného, ale nevykonaného usnesení zastupitelstva nebo rady**
- je možné dosud nevykonané usnesení o uzavření smlouvy **zrušit nebo změnit** a tím uskutečnění právního jednání odmítnout nebo stanovit jiné požadavky
- **Pozor však na případnou předsmělní odpovědnost !!!**
 - Rozhodnutí NS 22 Cdo 4055/2010, usnesení ÚS sp. zn. IV. ÚS 2687/14

Právní jednání obcí navenek – součinnost starosty a kolektivního orgánu obce

▪ **nález Ústavního soudu, sp. zn. III. ÚS 721/2000**

- starosta obce podle dřívější ani současné úpravy nemohl a nemůže vytvářet sám vůli obce, ale **pouze mohl a může tuto vůli navenek sdělovat a projevovat.**
- **jakkoli tedy obecné právní vědomí přisuzuje starostovi obce rozsáhlá oprávnění, opak byl a je skutečností.**
- starosta obce tedy nemohl platně učinit úkon závažným způsobem ohrožující majetek obce bez platného rozhodnutí obecního zastupitelstva, případně rady obce.

▪ **rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 2064/2008**

- oprávnění rozhodovat o právních úkonech obce (...) je ze zákona **beze zbytku rozděleno mezi obecní radu a obecní zastupitelstvo**, a to tak, že obecní zastupitelstvo rozhoduje o nejzávažnějších, taxativně vypočtených právních úkonech podle zákona o obcích, zatímco obecní rada rozhoduje na základě generální (zbytkové) klausule o všech ostatních právních úkonech obce.
- žádný z těchto orgánů však nemůže vystupovat jménem obce navenek. Toto oprávnění přísluší výlučně starostovi a proto také **toliko starosta obce (města) může jménem obce uzavřít smlouvu** o nabytí a převodu nemovitých věcí, kterou obec (město) uzavřela

Právní jednání obcí navenek – součinnost starosty a kolektivního orgánu obce

▪ rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 999/2015

- *pokud zastupitelstvo obce o konkrétním úkonu nerozhodne a tento bude uzavřen a podepsán sice kompetentní osobou, ale bez příslušného schválení, jedná se o **absolutně neplatný právní úkon**, jehož neplatnosti se může oprávněná osoba dovolat bez ohledu na případnou námitku vydržení ze strany stávajícího držitele.*

▪ **Rozhodnutí příslušného obecního orgánu je nezbytnou podmínkou pro platné uzavření smlouvy !!!**

▪ **Přesto dvě výjimky aprobované judikaturou:**

- NS 33 Cdo 2532/2008 - úkon, jímž **obec jednostranně získává majetkový prospěch**, není neplatný, pokud nebyl předem schválen příslušným orgánem.
- ÚS sp. zn. II. ÚS 87/04 – akceptuje se jednání starosty bez předchozího schválení tam, kde vůle obce být právně vázána již byla v podstatných rysech dostatečně předem utvořena a starosta při uzavírání (dodatku) smlouvy jednal plně v intencích této právní vůle
- *převody věcí movitých a nemovitých, a to jak úplatné, tak i bezúplatné, ke kterým došlo v rozporu s § 85 zákona o obcích bez rozhodnutí zastupitelstva obce, se může za určitých okolností zabývat i státní zastupitelství*

Prevenční povinnost při uzavírání smlouvy

Rozhodnutí Nejvyššího soudu z 24. března 2015, sp. zn 25 Cdo 1329/2014

- Dovození **obecné prevenční povinnosti** druhé strany ověřit si, zda byly při příslušném úkonu naplněny požadavky zákona o obcích, tj. zda došlo k platnému projevu vůle
- *„Procedura utváření vůle obce, coby veřejnoprávní korporace, až po proceduru spojenou s vyjádřením této vůle formou právního úkonu učiněného starostou obce je upravena zákonem o obcích, přičemž každá smluvní strana má objektivně zachovanou možnost ještě před uzavřením příslušného právního úkonu s obcí zjistit (ověřit si), zda právní úkon, který za obec činí její starosta, skutečně odpovídá (je v souladu) s vůlí obce tak, jak je zachycena (obsažena) v přijatém usnesení jejího zastupitelstva. Pokud takové elementární prověření druhá smluvní strana neučiní, nemůže se později dovolávat své dobré víry v naplnění zákonných podmínek pro platnost takového právního úkonu.*
- S ohledem na zásadu „ignorantia iuris non excusat“ je **v bytostném právním zájmu třetích osob, aby si ověřily, že při daném právním úkonu byla splněna jedna ze zákonem stanovených podmínek jeho vzniku.**
- *Podmiňuje-li tento zákon platnost právního jednání obce předchozím zveřejněním, schválením nebo souhlasem, opatří se listina o tomto právním jednání doložkou, jíž bude potvrzeno, že tyto podmínky jsou splněny. Je-li listina touto doložkou obcí opatřena, **má se za to**, že povinnost předchozího zveřejnění, schválení nebo souhlasu byla splněna. (§ 41 odst. 1 OZř)*

Právní aspekty vztahu pozemků a staveb
aneb
„superficies solo cedit“ v praxi

Součást a příslušenství věci

(§ 505 an NOZ)

Součást věci = vše, co k ní podle povahy náleží a co nemůže být odděleno, aniž by tím věc byla znehodnocena

- **Superficies solo cedit (§ 506)**
- **součástí pozemku je prostor pod i nad povrchem + stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení**
 - *součástí pozemku je pouze prostor včetně půdy, která je s pozemkem spojena (§ 1068), nikoli jiná přírodní hmota (povrchová a podzemní voda, vzduch), jejíž právní režim je upraven předpisy veřejného práva*
 - *není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.*
- **Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé (§ 507)**
 - *strom náleží tomu, z jehož pozemku vyrůstá kmen (§ 1067); vyrůstá-li kmen na hranici pozemků různých vlastníků, je strom společný*
 - *plody, které pozemek vydává sám od sebe, aniž je obděláván, náleží vlastníkovi pozemku (§ 1066)*
 - *při osetí pozemku cizím semenem nebo osázení cizími rostlinami náleží vlastníku pozemku, co takto přibude, rostliny mu však náleží až poté, co zapustí kořeny (§ 1088)*

Příslušenství věci = vedlejší věc u věci hlavní

- sdílí právní osud věci hlavní (i přes přechodné oddělení)

Inženýrské sítě a pozemky (§ 509)

- **Inženýrské sítě nejsou součástí pozemku (§ 509)**
- nové znění (od 1.3.2017): **Liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.**
- **Co je liniová stavba?**
 - veřejné právo běžně pojem užívá (např. § 14, § 48a, § 49 lesního zákona, § 4 zákona o zemědělském půdním fondu, § 37 lázeňského zákona), zákon č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (**liniový zákon**)
 - z pohledu soukromého práva:
 - musí jít o stavbu, která prochází nebo může procházet vícero pozemky,
 - stavba má účel, jenž s těmito pozemky nesouvisí (zejména přenesení nějakého produktu nebo zamezení přenosu škodlivého produktu)
 - musí jít o stavbu, jejímž účelem je uspokojování oprávněných potřeb širokého okruhu osob - nadřazuje se obecná potřeba nad individuálním zájmem vlastníka pozemků

Inženýrské sítě a pozemky (§ 509)

Liniové stavby

- za samostatnou věc je třeba považovat zejména energetické sítě, dálnice, silnice, stavby dráhy, ochranné hráze, plavební kanály, letiště, přístavy apod.
 - *Kanalizace není součástí pozemku; je nemovitou stavbou, která nepodléhá evidenci v katastru nemovitostí. Její součástí jsou ty stavby, které slouží k jejímu provozu, nikoliv ty, ze kterých je jen do kanalizace odváděna srážková voda NS 22 Cdo 2653/2011)*
 - *Vodovod představuje hromadnou věc, která se skládá z vodovodního řadu a vodárenských objektů; zákon zjevně předpokládá, že jejich vlastníky mohou být subjekty odlišné, neboť odlišuje vlastníka vodovodního řadu a vlastníka vodárenských objektů (...) vodovodní řad je samostatnou stavbou ve smyslu občanského práva a samostatnými stavbami jsou i vodárenské objekty (NS 22 Cdo 944/2007)*
- **předkupní právo** k liniové stavbě (§509) i k pozemku, na němž je tato liniová stavba zřízena zaniklo k 1. 3. 2017 (nabytí účinnosti zákona č. 460/2016 Sb.)
- **princip elasticity vlastnického práva** - inženýrská síť přestává být samostatnou věcí poté, co definitivně (nikoli jen po přechodnou dobu) přestala sloužit jako inženýrská síť = **stává se součástí pozemku**, s výjimkou případů, kdy předpisy veřejného práva nestanoví něco jiného

Superficies solo cedit

přehled zákonných výjimek

Stavba je součástí pozemku, s výjimkou:

- Podzemních staveb se samostatným účelovým určením
- Staveb, o nichž to stanoví zvláštní právní předpis
- Staveb dočasných
- Inženýrských sítí včetně provozně souvisejících staveb a zařízení
- Staveb, jež jsou předmětem práva stavby
- Bytových a nebytových jednotek
- Staveb, které se nestaly součástí pozemku po 1. lednu 2014 z důvodu odlišeného vlastnictví pozemku a stavby nebo jejich právního zatížení

Superficies solo cedit

přechodná ustanovení (§ 3054 – 3061 NOZ)

Dle právního stavu k 1. lednu 2014 nastaly dvě odlišné situace:

A) Vlastník stavby a pozemku je stejný

- - stavba přestává být samostatnou věcí a stává se součástí pozemku
- - **výjimky:** stavba dočasná + zatížení věcným právem (§ 3060)

B) Vlastník stavby a pozemku je rozdílný nebo spoluvlastníci pozemku a stavby jsou rozdílní

- zůstává vlastnictví stavby a pozemku odděleno, stavba je nemovitou věcí
- vlastníku pozemku vzniká **zákonné předkupní právo** ke stavbě a vlastníku stavby vzniká zákonné předkupní právo k pozemku (**od 1.1.2018 neplatí pro inženýrské sítě**)
- předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu, která je příslušenstvím nadzemní stavby
- stane-li se pozemek a stavba vlastnictvím téhož vlastníka, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku

Právo stavby (§ 1240 an NOZ)

(výjimka superficiální zásady)

Historický exkurz

- § 1 odst. 1 zákona č. 86/1912 ř.z. „pozemek může být zatížen věčným, zcizitelným a děditelným právem, míti stavbu na povrchu nebo pod povrchem půdy (právo stavby).
- § 1 zákona č. 88/1947 Sb., o právu stavby: „pozemek může býti zatížen věčným právem jiné osoby (stavebníka), míti stavbu na jeho povrchu nebo pod povrchem (právo stavby). Nezáleží na tom, zdali jde o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.“

Platná zákonná úprava

- „Právo stavby“ je věcí nehmotnou nemovitou (§ 1242)
 - vlastní stavba je součástí tohoto práva a zároveň sama podléhá ustanovením o nemovitých věcech
- **Zatížení pozemku věčným právem mít pod povrchem nebo na povrchu pozemku stavbu**
- **Dočasné věčné právo – max. na 99 let** (doba vyznačena v katastru)
- **Zánik práva stavby uplynutím doby**
 - **Vlastník pozemku vyplatí stavebníkovi náhradu ve výši ½ hodnoty stavby – ale: přípustná odlišná smluvní úprava !!!**

Právo stavby (§ 1240 an NOZ)

Právo stavby se nabývá:

- A) **smlouvou** (*nutný zápis do katastru*)
- B) *vydržením (na dobu 40 let) - je třeba nepřerušená držba trvající deset let*
- C) *rozhodnutím orgánu veřejné moci (nutný zápis do katastru)*

Nelze omezit rozvazovací podmínkou

Je-li pozemek zatížen zástavním právem, lze jej zatížit právem stavby jen se souhlasem zástavního věřitele

Právem stavby lze zatížit i jiný pozemek než určený k umístění stavby, slouží-li lepšímu užívání stavby (např. pro účely přístupu).

Stavební plat = úplata za sjednání práva stavby v opakujících se dávkách – má povahu reálného břemene

Právo stavby (§ 1240 an NOZ)

Práva stavebníka vyplývající z práva stavby:

- **co do stavby** stejná jako vlastník
- **co do pozemku** stejná jako uživatel

Smlouvou může být uložena povinnost stavbu pojistit

Právo stavby lze zřídit i k již existující a zhotovené stavbě – (např. při rekonstrukci) - **nemusí se tedy jednat pouze o nově zřizovanou stavbu**

Vždy však musí jít o stavbu celou - právo stavby není možné zřídit pouze k části stavby (např. pouze k jedné podlaží)

Převod a zatížení práva stavby:

- Vlastník pozemku si může vyhradit souhlas se zatížením (katastr)
- Stavebník má **zákonné předkupní právo** k pozemku a vlastník pozemku má zákonné předkupní právo k právu stavby (odlišná úprava podléhá zápisu do katastru)

Ocenění práva stavby: výnosovým způsobem - vychází se z výnosů, které má předmět ocenění v budoucnu, tedy po sjednanou dobu trvání práva stavby, přinést (vyhláška č. 441/2013 Sb.)

Předkupní právo (§ 2140 an)

- „**ujedná-li si předkupník k věci předkupní právo, vzniká dlužníku povinnost nabídnout věc předkupníkovi ke koupi, pokud by ji chtěl prodat třetí osobě (koupěchtivému).**“
- povinnost nabídnout věc předkupníkovi ke koupi **dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým**
- nekoupí-li předkupník nabídnutou věc, zůstává mu předkupní právo zachováno
- koupěchtivý věděl nebo musel vědět o předkupním právu = **rozvazovací podmínka jeho uplatnění**
- při nabídce se vyžaduje oznámení obsahu smlouvy uzavřené s koupěchtivým (**nemovitost – vždy písemně !!!**)
- přijme-li předkupník nabídku = uzavření smlouvy za stejných podmínek sjednaných dříve s koupěchtivým; kupní smlouva uzavřená mezi prodávajícím a koupěchtivým zaniká.¹
- úhrada kupní ceny **v dohodnuté lhůtě, jinak do 8 dnů u movitostí a do 3 měsíců u nemovitostí**
- opak = zánik předkupního práva
- **vztažení principů předkupního práva i na darovací smlouvy je v rozporu s podstatou darování** (NS ČR sp.zn. 22 Cdo 2408/2007)
- **Uplatnění předkupního práva** je právním úkonem majetkoprávní povahy a rozhodnutí o něm přísluší podle § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb. **zastupitelstvu obce** (NS ČR, sp. zn. 28 Cdo 2286/2009)

Aplikace zákonného předkupního práva

☐ **PODÍLOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ**

- ☐ **ve znění od 1.1.2018** Zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
 - § 1124 –“(1) Převádí-li se spoluvlastnický podíl na nemovité věci, **mají spoluvlastníci předkupní právo**, ledaže jde o převod osobě blízké. Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.”.
 - § 1125 - **spoluvlastník se může vzdát** předkupního práva podle § 1124 s účinky pro své právní nástupce

- ☐ **ve znění od 1.7.2020** zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
 - ☐ (1) Bylo-li spoluvlastnictví založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, **mají ostatní spoluvlastníci k podílu po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví předkupní právo**, ledaže spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé. Neujednají-li si spoluvlastníci, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.
 - ☐ (2) Předkupní právo mají spoluvlastníci i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu. **To platí i v jiných případech zákonného předkupního práva.**

Aplikace zákonného předkupního práva

❑ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ STAVBA (§ 101 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.))

- K pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství a ke stavbě na tomto pozemku má obec nebo kraj anebo stát v rozsahu vymezeném touto územně plánovací dokumentací předkupní právo; to neplatí, pokud pro veřejně prospěšnou stavbu postačí zřízení věcného břemene – nutno vložit do katastru !!!
- Předkupní právo podle tohoto zákona vzniká nabytím účinnosti územního plánu nebo regulačního plánu a má účinky věcného práva. Vlastník pozemku nebo stavby, u kterých vzniklo předkupní právo podle tohoto zákona (dále jen „povinný vlastník“), má povinnost v případě zamýšleného úplatného převodu nabídnout oprávněné osobě tyto k odkoupení postupem a za podmínek podle tohoto zákona.

❑ KULTURNÍ PAMÁTKY (§ 13 památkového zákona č. 20/1987 Sb.)

- Vlastník kulturní památky je povinen v případě zamýšleného prodeje kulturní památky, jde-li o movitou kulturní památku nebo jde-li o národní kulturní památku, ji přednostně nabídnout ministerstvu kultury ke koupi, s výjimkou prodeje mezi osobami blízkými nebo spoluvlastníky

❑ POZEMKY V NÁRODNÍCH PARCÍCH A REZERVACÍCH (§ 61 zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb.)

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

Stavby na cizích pozemcích

(mimo režim práva stavby nebo služebnosti)

- § 1084 NOZ - **Stavba postavená po 1. 1. 2014 na cizím pozemku** (mimo režim práva stavby nebo služebnosti) **případá vlastníkovu pozemku**. Vlastník pozemku zřizovateli stavby nahradí pouze účelně vynaložené náklady (nikoliv hodnotu stavby), ledaže by prokázal, že zřizovatel stavby nebyl v dobré víře.
- § 1086 NOZ - *Kdo v dobré víře zřídil na cizím pozemku stavbu, má právo domáhat se po vlastníku pozemku, který o zřizování stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, aby mu pozemek převedl za obvyklou cenu. Také vlastník pozemku má právo po zřizovateli stavby požadovat, aby pozemek koupil za obvyklou cenu. Soud na návrh některé ze stran přikáže pozemek do vlastnictví zřizovatele stavby a rozhodne o jeho povinnosti zaplatit vlastníku pozemku náhradu.*
- umístí-li se **jakákoliv stavba obce na cizí pozemek**, je **zapotřebí VŽDY** zajistit absolutní majetkové právo k pozemku (kupní, směnná, darovací smlouva nebo alespoň smlouva o smlouvě budoucí, právo stavby, služebnost)
- bude-li se umísťovat na pozemek obce nadzemní stavba (včetně vjezdů, přístupových chodníků, garáží, altánů apod.) ve prospěch třetí osoby (stavebníka), je **vhodné** vyřešit majetkoprávní vztah **absolutním majetkovým právem** (vlastnictví, právo stavby, služebnost)

Stavby na cizích pozemcích

umístěné před 1. lednem 2014

- Právní režim vypořádání neoprávněných staveb, zcela zřízených na cizím pozemku před nabytím účinnosti občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., se řídí dosavadními předpisy (zejména § 135c obč. zák.)
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2016 (sp. zn. 22 Cdo 4461/2015)
- § 135c starého občanského zákoníku (40/1964 Sb.)
 - (1) Zřídí-li někdo stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, **může soud** na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že stavbu je třeba odstranit na náklady toho, kdo stavbu zřídil
 - (2) Pokud by odstranění stavby nebylo účelné, přikáže ji soud **za náhradu do vlastnictví vlastníku pozemku, pokud s tím vlastník pozemku souhlasí.**
 - (3) Soud může uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, zejména **též zřídí za náhradu věcné břemeno**, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě.
- Na stavby zřízené před 1. 1. 2014 (s výjimkou přestavku - § 1087) proto **nejsou použitelná ustanovení nového občanského zákoníku o vypořádání neoprávněné stavby**
Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 6. 2017 (sp. zn. 22 Cdo 828/2017)
- Na stávající stavby **nelze** užít ani pravidlo platné v případech, kdy **vlastník pozemku o zřizování neoprávněné stavby věděl, avšak bez zbytečného odkladu ji nezakázal.**
- Je tedy zřejmé, že **přímá aplikace § 1084 a násl. nepřichází do úvahy** (shodně rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1828/2012).

Stavby na cizích pozemcích – veřejná prostranství

§ 34 Ozř: *Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.*

■ NS ze dne 7.5.2014 28 Cdo 3684/2013

*Není-li v občanskoprávní rovině (např. smlouvou) upraveno obecné užívání veřejného prostranství, zahrnující i jen zčásti pozemku vlastnický náležející třetí osobě, **vzniká bezdůvodného obohacení na straně obce** plněním bez právního důvodu, neboť i když existuje právní důvod užívání veřejného prostranství, **nejedná se o titul, podle něhož by obci vzniklo oprávnění, aby takové plnění ze strany třetí osoby (strpění užívání jejího majetku) bylo poskytováno bezplatně.***

■ NS ze dne 3. července 2016 28 Cdo 332/2015

*„je-li obec v souladu s § 9 odst. 1, větou druhou, zákona č. 13/1997 Sb. **vlastníkem místní komunikace vystavěné na pozemku třetí osoby**, aniž by jí k umístění stavby komunikace na cizím pozemku svědčil řádný právní titul, dochází tímto na její straně ke vzniku **bezdůvodného obohacení**“.*

Obdobně i další rozhodnutí NS [28 Cdo 2056/2009](#), [28 Cdo 1537/2009](#), [28 Cdo 672/2012](#), [28 Cdo 584/2013](#).

Viz cenové věstníky MF ČR (aktuálně obce do 25 tis. obyvatel = 24 Kč/m²; Praha = 147 Kč/m²)

Stavby na cizích pozemcích – veřejná prostranství II.

Nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 581/14 ze dne 1. 7. 2014 Obiter dictum – body 38 – 43

- Nelze tu dovodit, že právnímu subjektu, jemuž vlastnictví či správa veřejného statku svědčí (město, obec), vznikne povinnost realizovat ve prospěch vlastníka pozemku platby z titulu bezdůvodného obohacení, nedojde-li mezi těmito subjekty k **dohodě o jiném průběžném řešení existujícího právního stavu** (takovým řešením může být například zřízení věcného břemene ve prospěch užívání nemovitosti třetími osobami za úplatu).
- Postrádá logiku, aby měl samosprávný subjekt platit individuálnímu vlastníkovi za užívání nemovitosti, kterou jako veřejný statek užívá blíže neurčený počet osob; **právní vztah mezi obcí a vlastníkem nemovitosti má (...) přinejmenším převažující povahu veřejnoprávní, nikoli soukromoprávní.**
- **nález Ústavního soudu sp. zn. II.ÚS 2520/15, ze dne 26. 4. 2016**
- Je-li veřejné prostranství ve vlastnictví jednotlivce užíváno především občany té obce, ve které se nachází, a jeho užívání jinými osobami (např. návštěvníky obce) je zpravidla spíše příležitostné a pro obec obvykle i prospěšné (např. v podobě přímého ekonomického přínosu z vybíraných poplatků za takové užívání), **vzniká obci povinnost realizovat ve prospěch vlastníka pozemku, na němž je veřejné prostranství, platby z titulu bezdůvodného obohacení, nedojde-li mezi těmito subjekty k dohodě o jiném způsobu vyrovnání. (neplatí však pro restituce !!!)**

Stavby na cizích pozemcích – veřejná prostranství III.

Nález Ústavního soudu sp. zn. III.ÚS 2049/21 ze dne 18.1.2022

- Dle judikatury Ústavního soudu i Nejvyššího soudu proto platí, že dochází-li k omezení ústavně zaručeného vlastnického práva k nemovitému majetku tím, že nemovitost je užívána jako veřejný prostor, **přísluší jeho vlastníku náhrada ze strany obce, a není-li poskytována, lze ji po obci vymáhat jakožto nárok z titulu bezdůvodného obohacení**
- V případě umístění stavby na cizím pozemku bez řádného titulu vzniká na úkor vlastníka pozemku bezdůvodné obohacení vlastníku dotčené stavby, a to již ze samotného titulu vlastnického práva **a bez ohledu na to, jakým způsobem své vlastnické právo ke stavbě realizuje**. Toto platí i tam, kde je na pozemku zřízena pozemní komunikace, představuje-li tato samostatnou věc, a to i v rozsahu nezastavěné, ale k provozu komunikace nezbytné plochy. Skutečnost, že komunikace ze zákona podléhá bezplatnému obecnému užívání, nevylučuje vznik bezdůvodného obohacení na straně vlastníka komunikace.

Stavby na cizích pozemcích jako stavby dočasné (*superedifikáty*)

- stavba dočasná (superedifikát) není součástí pozemku (§ 506 NOZ)
- umístění staveb na pozemcích ve výpůjčce, nájmu nebo pachtu
- Kritérium dočasnosti stavby:
 - a) Veřejnoprávní (stavební zákon - § 2 odst. 3) - **nelze použít**
 - b) Soukromoprávní subjektivní – vůle stavebníka – **značně problematické**
 - c) Soukromoprávní objektivní – faktické účelové určení stavby
- Stavba jako věc movitá – v případech, že ji lze přenést z místa na místo bez porušení její podstaty (nikoliv nutně spojení se zemí pevným základem) – není součástí pozemku (např. altán, pódium)

Stavby komunikací na vlastních a cizích pozemcích

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích (§ 9)

- vlastníkem dálnic a silnic I. třídy je stát
- vlastníkem silnic II. a III. třídy je kraj, na jehož území se silnice nacházejí
- vlastníkem **místních komunikací je obec**, na jejímž území se místní komunikace **nachází**
- vlastníkem **účelových komunikací je právnická nebo fyzická osoba**
- **stavba dálnice, silnice a místní komunikace není součástí pozemku (§ 9 odst.1)**
- Pozemní komunikace je samostatnou věcí, která má svého vlastníka
 - vlastník dálnice, silnice nebo místní komunikace vede evidenci jím vlastněných pozemních komunikací.
 - vlastník dálnice, silnice nebo místní komunikace je povinen vykonávat její správu zahrnující zejména její pravidelné a mimořádné prohlídky, údržbu a opravy (§ 9 odst. 3)
- **Samostatnou stavbou se pozemní komunikace stane až správním rozhodnutím o zařazení pozemní komunikace do příslušné kategorie a třídy. **Vybudovat pozemní komunikaci jako samostatnou stavbu je možné pouze na základě práva stavby nebo na základě zřízení věcného břemene rozhodnutím příslušného správního orgánu.****

Stavby komunikací na vlastních a cizích pozemcích – judikatura

- NS sp. zn. 22 Cdo 52/2002 - pozemní komunikace = úpravy nebo ztvárnění pozemků bez samostatné právní existence
- NS zn 31 Cdo 691/2005 - **místní komunikace může být samostatnou věcí, ovšem pouze v případě, že je spojena se zemí pevným základem**
- NS sp. zn. 22 Cdo 2417/2011 - V případě pozemku, jehož povrch byl zpracován (položením tří vrstev stavebního materiálu) tak, aby sloužil jako dráha ke vzletům a přistávání letadel, **nejde o stavbu z pohledu občanskoprávního**. Vzletová a přistávací dráha zde jako součást letiště představuje **pouze zpracování povrchu pozemku**, tedy jeho určitou kvalitu

Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu (5 AS 62/2008 - 59)

- **vymežitelný kus vnějšího světa spojený se zemí pevným základem**
- nelze oddělit od země, aniž by došlo k poškození věci
- **nesmí vzniknout pouhým navrstvením materiálů**
- musí být rozeznatelné, kde končí pozemek a kde začíná stavba
- **tenisový kurt není samostatnou věcí**
- **zpevněná polní cesta není samostatnou věcí**
- **zpevněná plocha penetračním makadamem o tloušťce 11 cm není stavbou a ani věcí**
- **zámková dlažba na zpevněném podloží z několika vrstev = samostatná věc**

Stavby komunikací – judikatura Ústavního soudu

- nesplňuje-li výsledek stavební činnosti pojmové znaky stavby jako věci nemovité, je **vlastníkem předmětné komunikace vlastník pozemku**, na kterém se komunikace nachází (sp. zn. II. ÚS 1351/10 ze dne 15. 11. 2011)
- o vymežitelný kus vnějšího světa nemůže jít dle konstantní judikatury tam, kde povrch pozemku byl **zpracován navrstvením přírodních stavebních materiálů tak, že nelze určit jasnou hranici, kde končí pozemek a začíná stavba** (např. u tenisového dvorce, parkovišť a kurtů - různé štěrky, makadam, živce, antuka apod.) (...) **.zpevněná asfaltová plocha – parkoviště nemá z hlediska občanskoprávního povahu stavby**. [nález sp. zn. II. ÚS 529/05 ze dne 19. 6. 2007]
- **ale pozor !!!! nález ze dne 25. června 2019 (II. ÚS 2280/18)** zpravodaj prof. Fiala
- Ústavní soud na základě spisového materiálu včetně v něm obsažené fotografické dokumentace dospěl k závěru, že na rozdíl od shora uvedených případů není konkrétní předmětný chodník pouhým zpevněním povrchu pozemku vrstvením přírodních materiálů či zpevněnou asfaltovou plochou, nýbrž samostatnou (stavbou) věcí v občanskoprávním smyslu, a jako takový je **součástí místní komunikace**

Stavby komunikací na cizích pozemcích – možnost vyvlastnění (§ 17 zákona o pozemních komunikacích)

- Dálnice, silnice a **místní komunikace I. třídy**, jejich součásti, příslušenství a stavby související **jsou veřejně prospěšné**. Za související stavbu se pro tyto účely považuje i stezka pro cyklisty a stezka pro chodce a cyklisty souběžná
- **Lze odejmout nebo omezit:**
 - a. vlastnické právo k pozemku nebo ke stavbě (...) potřebným k uskutečnění výstavby, opravy, úpravy, modernizace nebo rekonstrukce dálnice, silnice, místní komunikace I. třídy
 - b. **vlastnické právo k pozemku, jestliže byla dálnice, silnice nebo místní komunikace zřízena na cizím pozemku**
- Pokud se vlastnické právo (...) omezuje smlouvou, sjednává se výše úplaty ve výši 10 000 Kč. Nesouhlasí-li vyvlastňovaný s částkou podle předchozí věty, sjednává se úplata ve výši odpovídající ocenění tohoto omezení stanovené znaleckým posudkem.
- **Subsidiární aplikace:**
 - zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění),
 - zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury

Zákonná úprava vyvlastnění

- **zákon č. 184/2006 Sb.**, o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)
- **zákon č. 283/2021 Sb.**, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- **zákon č. 416/2009 Sb.**, o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury (liniový zákon)
- **Čl. 11 LZPS + § 1038 občanského zákoníku**: věc lze vyvlastnit **jen ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak, pouze na základě zákona a za náhradu**

§ 170 odst. 1 stavebního zákona:

- Práva k pozemkům a stavbám lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny v územně plánovací dokumentaci a jde-li o:
 - a) uskutečnění veřejně prospěšné stavby,
 - b) uskutečnění veřejně prospěšného opatření,
 - c) realizaci stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, nebo
 - d) asanaci území.
- Právo k pozemku nebo stavbě lze odejmout nebo omezit také k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup k pozemku nebo stavbě, a pro řádné užívání veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření.

Mosty a další součásti pozemních komunikací (§ 12 zákona o pozemních komunikacích)

Součástmi dálnice, silnice a místní komunikace jsou

- všechny konstrukční vrstvy vozovek a krajnic, odpočívky, přidružené a přídatné pruhy, včetně zastávkových pruhů linkové osobní dopravy,
- **mostní objekty** (nadjezdy), po nichž je komunikace vedena,
- tunely, galérie, opěrné, zárubní, obkladní a parapetní zdi, tarasy, násypy a svahy,
- svislé dopravní značky, zábradlí, odrazníky, svodidla, pružidla, směrové sloupky, dopravní knoflíky, staničníky, mezníky, vodorovná dopravní značení, dopravní ostrůvky, odrazné a vodící proužky a zpomalovací prahy
- únikové zóny, protihlukové stěny a protihlukové valy, pokud jsou umístěny na silničním pozemku

☐ Součásti a příslušenství **úcelových komunikací**

- *nadjezd (včetně tělesa vozovky, ale též jako stavba) je v posuzované věci způsobilý být samostatným předmětem právního vztahu*
- *nelze však souhlasit se závěrem soudu prvního stupně o tom, že nadjezdy nejsou účelovou komunikací (její součástí).*
- *most je v posuzované věci způsobilý být samostatným předmětem právního vztahu (věcí)*

NS ČR 28 Cdo 1927/2007, 28 Cdo 2528/2012

Vodní díla z pohledu superficiální zásady

(zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon)

- § 3 Povrchové a podzemní vody nejsou předmětem vlastnictví a **nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku**, na němž nebo pod nímž se vyskytují
- § 14 odst. 2 vodního zákona - „**vlastník vodního díla**“.
- § 55 - **Vodní díla jsou stavby**, které slouží ke vzdouvání a zadržování vod, umělému usměrňování odtokového režimu povrchových vod, k ochraně a užívání vod, k nakládání s vodami, ochraně před škodlivými účinky vod, k úpravě vodních poměrů nebo k jiným účelům sledovaným tímto zákonem, **a to zejména**
 - **přehrady, hráze, vodní nádrže, jezy a zdrže**, stavby, jimiž se upravují, mění nebo zřizují koryta vodních toků, stavby vodovodních řadů a vodárenských objektů včetně úpraven vody, kanalizačních stok, kanalizačních objektů, čistíren odpadních vod, jakož i stavby k čištění odpadních vod před jejich vypouštěním do kanalizací, stavby na ochranu před povodněmi, **studny** (...)
- **Vodohospodářské úpravy** = zemní práce a změny terénu v přirozených korytech vodních toků a na pozemcích sousedících s nimi, jimiž se podstatně mění přirozená koryta vodních toků a které jsou nezbytné k zajištění funkcí vodních toků.

Vodní díla z pohledu superficiální zásady (zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon)

- **Velkou část vodních děl není možné považovat za stavbu v soukromoprávním smyslu, a tudíž ani za samostatnou věc**
 - usnesení Ústavního soudu ze dne 16.6.2006, sp. zn. II. ÚS 95/05 k právní povaze rybníka,
 - obdobně se pak vyslovil Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 26.8.2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002 v případě hrází).
- **Na takové případy se ustanovení § 498 odst. 1 věta druhá NOZ nevztahuje. – ustanovení § 498 odst. 1 věta druhá NOZ je základem toliko pro závěr, že se jedná o nemovitou věc.**
- § 59a - vlastník pozemku je **povinen strpět za náhradu na svém pozemku vodní dílo** vybudované před 1. lednem 2002 a jeho užívání.

§ 60 - Vlastníci pozemků sousedících s vodním dílem jsou povinni po předchozím projednání s nimi umožnit za účelem provozu a provádění údržby vodních děl v nezbytném rozsahu **vstup a vjezd na své pozemky těm, kteří zajišťují provoz nebo provádějí údržbu těchto vodních děl.** Pokud vstupem na pozemky vznikne vlastníkovu pozemku škoda, má nárok na její úhradu.

Vodní díla z pohledu superficiální zásady

(zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon)

- O tom, zda hráz rybníka je samostatnou věcí v právním smyslu anebo zda jde o součást pozemku, na kterém stojí, nelze učinit obecný závěr bez posouzení konkrétní situace. Přitom bude třeba vyjít kromě stavebního provedení hráze též z toho, **zda lze určit, kde končí pozemek a začíná samotná hráz**, tedy zda lze vymežit a oddělit vlastnictví vlastníka pozemku a vlastníka hráze [NS 22 Cdo 1221/2002]
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. července 2010, sp. zn. 30 Cdo 757/2009,
 - z občanskoprávního hlediska **rybník nepředstavuje samostatný předmět občanskoprávních vztahů**, resp. není věcí v právním smyslu, s níž by bylo možno samostatně nakládat, a **není tedy ani stavbou z hlediska občanského zákoníku**
 - rybník tvoří **více součástí**, které až společně, pokud všechny plní zamýšlený účel, plní funkci rybníka; tyto součásti rybníka mohou tvořit samostatné předměty právních vztahů a **jsou vodními díly samy o sobě**
 - výpustné zařízení rybníka – uvažováno z občanskoprávního hlediska – může, stejně jako hráz rybníka, **splňovat podmínky jak samostatné věci** v právním smyslu, může ovšem také – coby výsledek stavební činnosti – být **pouze součástí zatopeného (rybníčního) pozemku**, případně může být i součástí hráze rybníka, pokud ta ve smyslu občanského zákoníku v konkrétním případě naplňuje podmínky samostatné věci

Vodní díla z pohledu superficiální zásady

(zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon)

Vodní díla, která soudní judikatura obvykle považuje za součást pozemku:

- sypané hráze
- vodní nádrže
- náhony, odpady
- úpravy koryt vodních toků
- protipovodňové hráze

Vodní díla, která soudní judikatura obvykle považuje za samostatnou stavbu:

- betonové hráze, jezy
- vodovody, kanalizace, vodojemy
- vodní elektrárny
- některé studny

Studna je tedy stavbou, a tudíž samostatnou věcí ve smyslu občanskoprávním (bez ohledu na pojetí vodohospodářské), jestliže je výsledkem lidské stavební činnosti, kterou byla vytvořena určitá, převážně podzemní konstrukce, jež ve směru dovnitř ohraničuje prostor, jenž má být zčásti zaplněn vodou a zčásti sloužit jejímu čerpání. Nemá-li studna žádnou konstrukci, nejde o samostatnou věc, ale o součást pozemku (šlo by např. o pouhý nezpracovaný vrt, nijak nevymezený proti okolí (NS ČR sp. zn. 22 Cdo 2597/2010, 22 Cdo 5871/2016)

Superficies solo cedit

- další vybrané příklady ...

- **Povrchové a podzemní vody** nejsou předmětem vlastnictví a nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku, na němž nebo pod nimž se vyskytují (NS 22 Cdo 1244/2007)
 - Definice vodních děl - § 55 zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon)
- **Jeskyně nejsou součástí pozemku** a nejsou předmětem vlastnictví. (§ 61 zákona č. 114/1992 Sb.)
- **Skalka zřízená na pozemku** (v souladu s užíváním dle nájemní smlouvy) se stává součástí pozemku; jejím vlastníkem je vlastník pozemku, nikoliv ten, kdo skalku vybuřoval (NS 20 Cdo 4526/2007)
- **Garážové stání**, které není nebytovým prostorem dle zákona č. 72/1994 Sb., není způsobilé být předmětem samostatného vlastnického práva (NS 26 Odo 1100/2006)
- Propůjčení hrobového místa nezakládá vznik vlastnictví k této části pozemku pohřebiště; pomník, náhrobek nebo jiná ozdoba hrobu mají povahu věcí movitých; **hrobka má povahu samostatné podzemní stavby**
- Stejně jako je **zabudovaný plynový kotel součástí bytu** a **provozní zařízení součástí vodní elektrárny**, jsou i **zabudovaná zařízení pěstitelské pálenice součástí pěstitelské pálenice**, jakožto věci hlavní. Jejich oddělením by se znemožnilo užívání pěstitelské pálenice k jejímu účelu a došlo by ke znehodnocení stavby, když by významně klesla její užitná hodnota i její cena. (NS sp. zn. 20 Cdo 2736/2016)

Děkuji za pozornost !

(petr.kolar@vsci.cz)