

# Vlastnické právo k melioračním stavbám v souvislosti s aktualizací MNPÚ

Jakub Hanák

# Meliorační stavby

- § 56 VodZ: za stavby k vodohospodářským melioracím pozemků se **pro účely tohoto zákona** považují stavby
  - k závlaze pozemků,
  - k odvodnění pozemků,
  - k ochraně pozemků před erozní činností vody.
- § 55 VodZ: **vodními díly** jsou mj. stavby k vodohospodářským melioracím, zavlažování a odvodňování pozemků.
  - bližší členění ve vyhlášce č. 225/2002 Sb.: hlavní a podrobné
- **společná zařízení v PÚ**: hlavně vodohospodářská a protierozní
  - nové stavby nebo o rekonstrukce, popřípadě modernizace staveb stávajících

# Hlavní meliorační stavby

## ÚZSVM předal SPÚ pět pozemků pod melioračním zařízením

10.09.2021 - Ústí nad Orlicí

ÚZSVM v Ústí nad Orlicí předal Státnímu pozemkovému úřadu spoluvlastnické podíly o velikosti 2/3 u tří pozemků, spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 u jednoho pozemku a jeden celý pozemek v obci Vysoké Mýto.

Pozemky vedené v katastru nemovitostí jako vodní plocha se nachází mimo zastavěnou část města. Je na nich uloženo hlavní odvodňovací zařízení z roku 1974, se kterým je nyní příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad.

slouží k odvádění nadbytku povrchové a podzemní vody z pozemku, k provzdušňování pozemku a k ochraně odvodňovaného pozemku před zaplavením vnějšími vodami; zejména otevřené kanály (... a suché nádrže k zachycení vnějších vod, přehrázky a objekty sloužící k regulaci), krytá potrubí (od světlosti 30 cm včetně), včetně objektů na nich (stupně, skluzy) a odvodňovací čerpací stanice



# Podrobné meliorační stavby





# Vlastnický režim: stát

- hospodaření se stavbami k vodohospodářským melioracím pozemků, které jsou v majetku státu, **vykonává stát svými organizačními složkami, které k tomuto účelu MZe zřídí**, pokud se MZe nedohodne o hospodaření s těmito stavbami s právníckými osobami, jimž tyto stavby slouží nebo s jejichž činností souvisejí (§ 56 VodZ)
- **zejména SPÚ** hospodaří se stavbami k vodohospodářským melioracím pozemků
- ale také **jakékoliv pozemky s podrobnými melioračními stavbami**: byť hlavně na zemědělské půdě = tj. opět SPÚ
- + § 4 ZSPÚ: **SPÚ pořizuje výstavbou nebo nabytím** do majetku státu hlavní závlahová zařízení, hlavní odvodňovací zařízení a stavby k ochraně pozemků před erozní činností vody.

# Vlastnický režim: soukromé osoby

- pozemky získané **v restitučním a privatizačním procesu** včetně podrobných melioračních staveb
  - zákon o půdě & zákon o převodech zemědělských pozemků (1999) a zákon o SPÚ (2012)
  - za součást převáděných pozemků se považuje podrobné meliorační zařízení
- **přechod** podrobných odvodňovacích zařízení ve vlastnictví státu umístěných na cizím pozemku: tj. [od 2. 7. 2002](#)
  - možnost vlastníka přechod odmítnout
- rovněž obce: viz např. zákon č. 172/1991 Sb.

# Je důležité si též uvědomit ...

- 28 Cdo 907/2018: pozemek tvořící koryto vodního toku (potoka Křemenáče), které bylo stavebně upraveno (**opevněno kamennou rovnaninou a dlažbou, přičemž svah byl zpevněn plůtkem z laťoviny**)
- 28 Cdo 1866/2018: stavby na předmětném vodním toku Bučacího potoka spočívající ve **zpevnění břehů balvany, cementem, kamennými stupni a opěrnými zdmi**, nejsou samostatnými věcmi v občanskoprávním smyslu
- 28 Cdo 2204/2019: zatravněné vodní koryto, které v daném úseku nebylo nikterak zpevňováno (stavební činností zde došlo toliko ke ztvárnění zemského povrchu) a jež **slouží jako hlavní odvodňovací (meliorační) zařízení** ... nepředstavuje samostatnou stavbu v občanskoprávním smyslu
- 28 Cdo 2784/2019: nejedná ani o koryto skutečného vodního toku, nýbrž o pouhý **příkop, v němž je vybudováno odvodňovací zařízení** na pozemcích, spočívající v částečném zpevnění betonovými prefabrikovanými díly



# ... složitost jednotlivých případů

- 28 Cdo 1866/2018: Odvolacímu soudu není ani příléhavé vytýkat, že otázku, která vodní díla jsou samostatnými věcmi v právním smyslu a která nikoli, nerozebral v abstraktní rovině, neboť úlohou soudů v občanském soudním řízení sporném **je rozhodnout konkrétní spor ve vazbě na individuální skutkové okolnosti případu**



# Povinnosti vlastníka pozemku

- § 56: pro stavby **související s více pozemky** nebo **zřízené ve veřejném zájmu** + vybudované před 1. 1. 2002, je povinen
  - **strpět stavbu** k vodohospodářským melioracím pozemků nebo její část na svém pozemku,
  - **užívat pozemek tak, aby neovlivnil negativně funkci stavby** k vodohospodářským melioracím pozemků nebo jejich části,
  - ohlašovat vlastníkovi stavby k vodohospodářským melioracím pozemků, případně vodoprávnímu úřadu zjevné závady ve funkci stavby nebo její části,
  - strpět, aby se jeho pozemku užilo v nezbytné míře **k údržbě stavby** k vodohospodářským melioracím pozemků nebo její části.
- porušení je mj. přestupkem se sankcí až 20 000 Kč

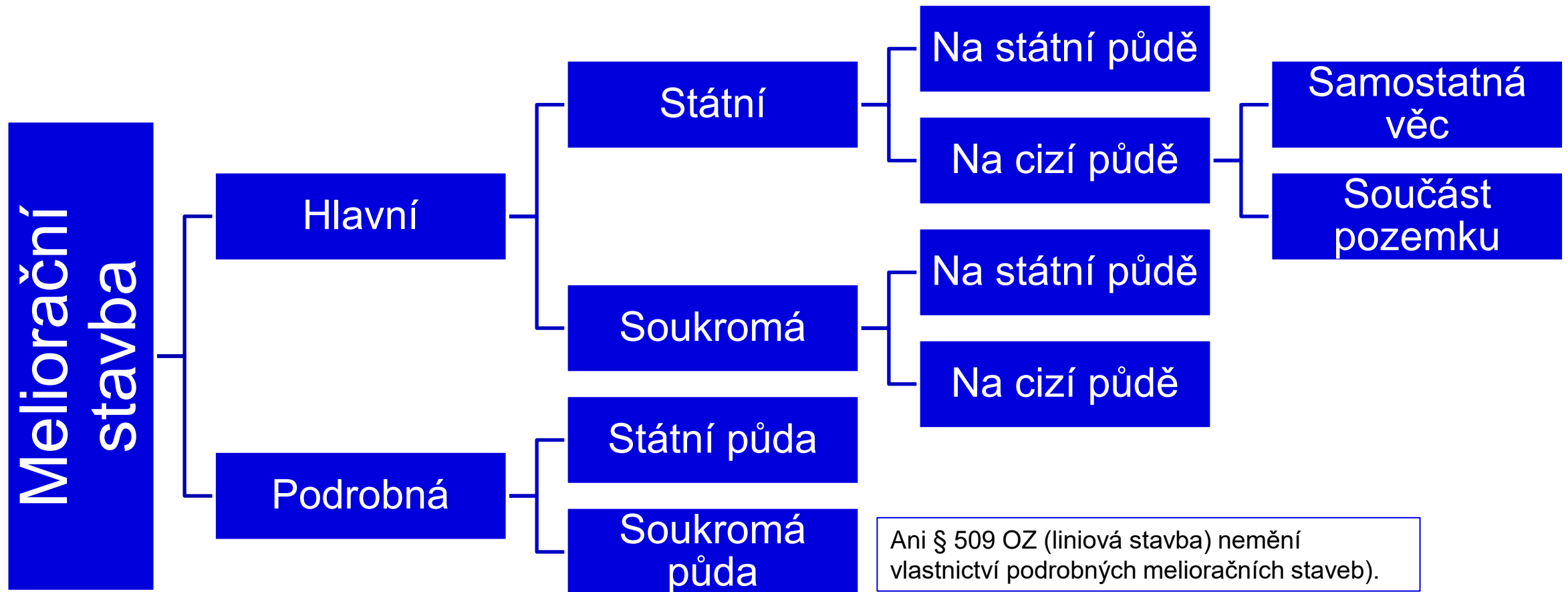
# Náhrada za omezení vlastnického práva

- Obecně tedy platí, že běh promlčecí lhůty k uplatnění práva na náhradu za omezení vlastnického **práva nastává okamžikem omezení, nestanoví-li zákon jinak**. Počátek běhu promlčecí lhůty se odvíjí ode dne, kdy právo mohlo být vykonáno poprvé.
- § 50 písm. c) VodZ – vodní díla v korytě vodního toku: do 2005
- § 56 odst. 4 VodZ – vybrané meliorační stavby: do 2005
  - také názor, že vůbec nenáležela s odkazem na čl. 11 odst. 3 Listiny
- § 59a VodZ – zbývající vodní díla: do 2019

# Řešení mimo pozemkové úpravy

- „SPÚ z důvodu potřeby nakládání s majetkem a možnosti čerpání finančních prostředků na modernizaci závlahových soustav plánuje majetkoprávně vypořádat pozemky pod hlavními závlahovými zařízeními (dále jen HZZ) v příslušnosti hospodařit SPÚ. **Na výkupy pozemků pod HZZ předpokládá SPÚ v příštích deseti letech čerpání 10 mil. Kč.**“
  - Plán opatření pro řešení sucha prostřednictvím pozemkových úprav a adaptací hydromeliorací v horizontu 2030

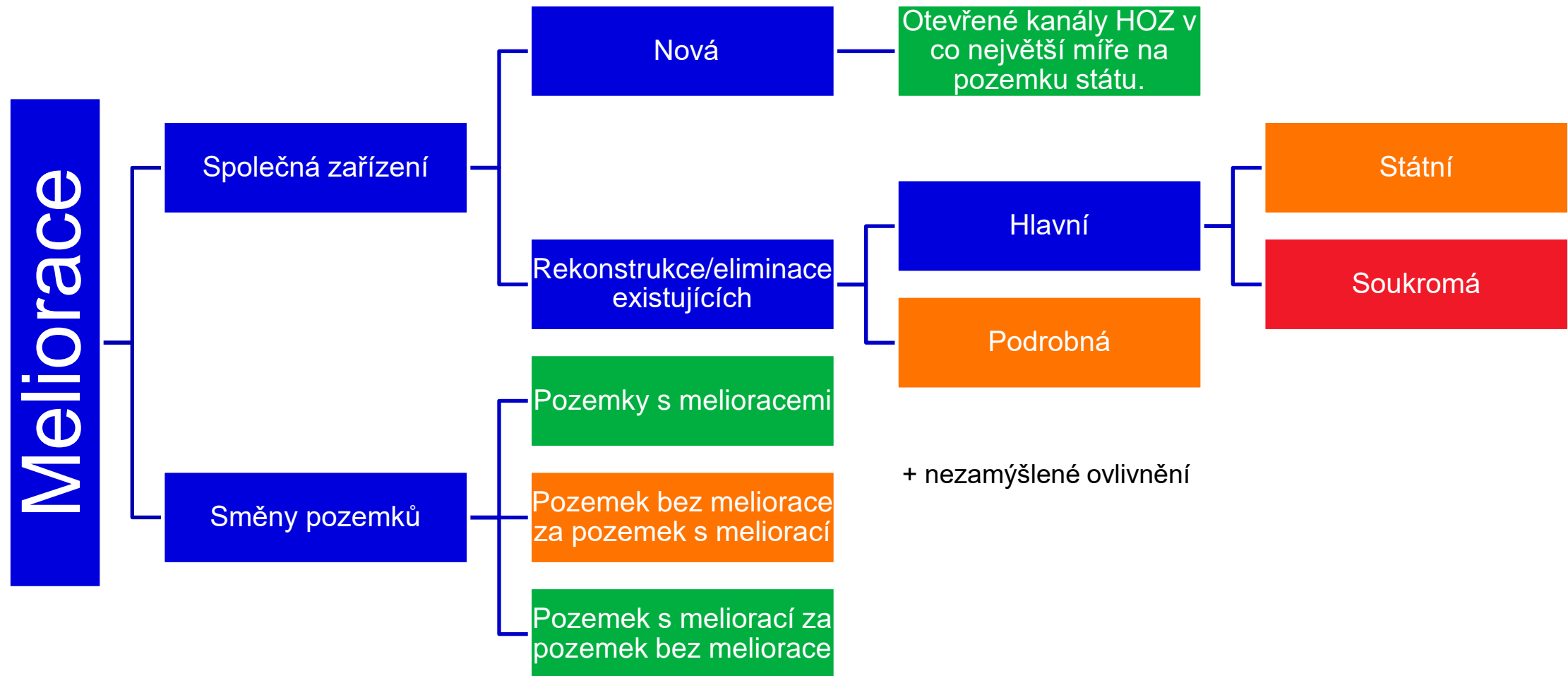
# Vlastnický režim: zjednodušené schéma



# Převažující chápání

- „Je zcela absurdní, že **malé odvodňovací trubky jsou majitelů**, kteří s nimi mohou libovolně nakládat, ale ty **velké hlavní trubky jsou v majetku státu**, na které bez povolení vodoprávního úřadu nemůže vlastník sáhnout. Takže tím vlastně stát zcela blokuje majitelům pozemků možnost zadržet vodu na svém pozemku,“ vysvětluje pro Deník Referendum Jiří Malík (ekologický expert ze spolku Živá voda )
- zdroj: <https://denikreferendum.cz/clanek/31320-meliorace-prohlubuji-sucho-stat-jeale-neresi-vyhovuji-totiz-agrokorporacim>

# Meliorační stavby v pozemkových úpravách



# Pozemky s omezením vlastnického práva

- § 8 odst. 1: včetně uvedení **omezení vyplývajících ze** zástavního práva, předkupního práva a věcného břemene
- MNPÚ (s. 83): věcnými břemeny, která **nejsou zapsána v KN**, se pobočka ani zpracovatel PÚ nezabývá, neboť se při zpracování návrhu nového uspořádání pozemků bere v úvahu aktuální stav údajů KN (§ 17 odst. 3 vyhlášky).



# Inženýrské sítě: nadzemní vedení



cena pro PÚ: 17 920 Kč  
zjištěná cena: 15 680 Kč  
obvyklá cena: 30 000 Kč



cena pro PÚ: 17 920 Kč  
zjištěná cena: 15 680 Kč  
obvyklá cena: 30 000 Kč

- § 9 odst. 18: Pozemky zatížené stávajícími věcnými břemeny lze směřovat **jen se souhlasem dotčených vlastníků**.
- Stávající věcná břemena **související s inženýrskými sítěmi**, vrty, důlními díly a stavbami nebo dočasnými stavbami **se neoceňují** a nejsou pozemkovými úpravami dotčena.

# Informace: otevřenost

Soupis nových pozemků

zpracováno dne: 5. 4. 2022

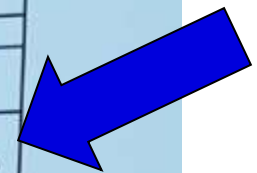
Název a forma pozemkových úprav:  
katastrální území: Skřivany, Loučná Hora, Smidary  
obec: Skřivany, Smidary

**Vlastníci zapsaní na listu vlastnictví (LV) č. 394 v k.ú. Skřivany, LV č. 1340 v k.ú. Loučná Hora, LV č. 111 v k.ú. Smidary**

| Příjmení, jméno, titul / název | Rodné číslo / IČO | Místo trvalého pobytu — ulice, číslo, PSČ, obec | Podíl |
|--------------------------------|-------------------|---|-------|
| FP majetková a.s.              | IČ: 24743364      | Podvinný mlýn 2283/18, 19000 Praha - Libeň      | 1/1   |

**Pozemky v obvodu pozemkových úprav - řešené dle §2 zákona**

| Parcelní číslo (KN)                                | Pracovní parcelní číslo | Druh pozemku         | Způsob využití nemov. | Způsob ochr. nemov. | Výměra m <sup>2</sup> | Ocenění pozemku |                        | Ocenění porostu |      | Vzdálenost m | Další údaje §8 odst. 1 zákona (zást. právo, věcné břemeno aj.) | Poznámka                               |
|--|-------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------|------------------------|-----------------|------|--------------|--|--|
|  |                         |                      |                       |                     |                       | BPEJ            | Výměr a m <sup>2</sup> | Cena Kč         | Druh |              |  |  |
| k.ú. Skřivany, LV 394                              |                         |                      |                       |                     |                       |                 |                        |                 |      |              |  |  |
|  |                         |                      |                       |                     | 0                     |                 | 0.00                   |                 | 0.00 | 0            |  |  |
| Celkem   |                         |                      |                       |                     |                       |                 | 0.00                   |                 |      |              |  |  |
| Celkem včetně ceny porostu                         |                         |                      |                       |                     |                       |                 | 0.00                   |                 |      |              |  |  |
| Zaokrouhlení dle § 21 odst. 2 vyhlášky 13/2014 Sb. |                         |                      |                       |                     |                       |                 |                        |                 |      |              |  |  |
| k.ú. Loučná Hora, LV 1340                          |                         |                      |                       |                     |                       |                 |                        |                 |      |              |  |  |
| 584  | 1340/1                  | orná půda            |                       | 27                  | 2877                  | 32312           | 2877                   | 18125.10        |      | 260          |  |  |
| 785  | 1340/3                  | ostatní plocha       | 27                    | 27                  | 2785                  | 30700           | 19                     | 281.01          |      | 1684         |  |  |
|  |                         |                      |                       |                     |                       | 32001           | 2766                   | 25834.44        |      |              |  |  |
| 770  | 1340/4                  | orná půda            |                       | 27                  | 80708                 | 30700           | 50984                  | 754053.36       |      | 1705         |  | zatrubněný Stišoňovský potok, plynovod |
|  |                         |                      |                       |                     |                       | 32001           | 6884                   | 64296.56        |      |              |  |  |
|  |                         |                      |                       |                     |                       | 36100           | 22840                  | 354248.40       |      |              |  |  |
| 694  | 1340/5                  | trvalý travní porost |                       | 27                  | 8358                  | 35700           | 8358                   | 108236.10       |      | 758          |  |  |
| Celkem   |                         |                      |                       |                     |                       | 94728           |                        | 1325074.97      |      | 0.00         | 1577   |  |
| Celkem včetně ceny porostu                         |                         |                      |                       |                     |                       |                 |                        | 1325074.97      |      |              |  |  |
| Zaokrouhlení dle § 21 odst. 2 vyhlášky 13/2014 Sb. |                         |                      |                       |                     |                       |                 |                        | 1325080.00      |      |              |  |  |



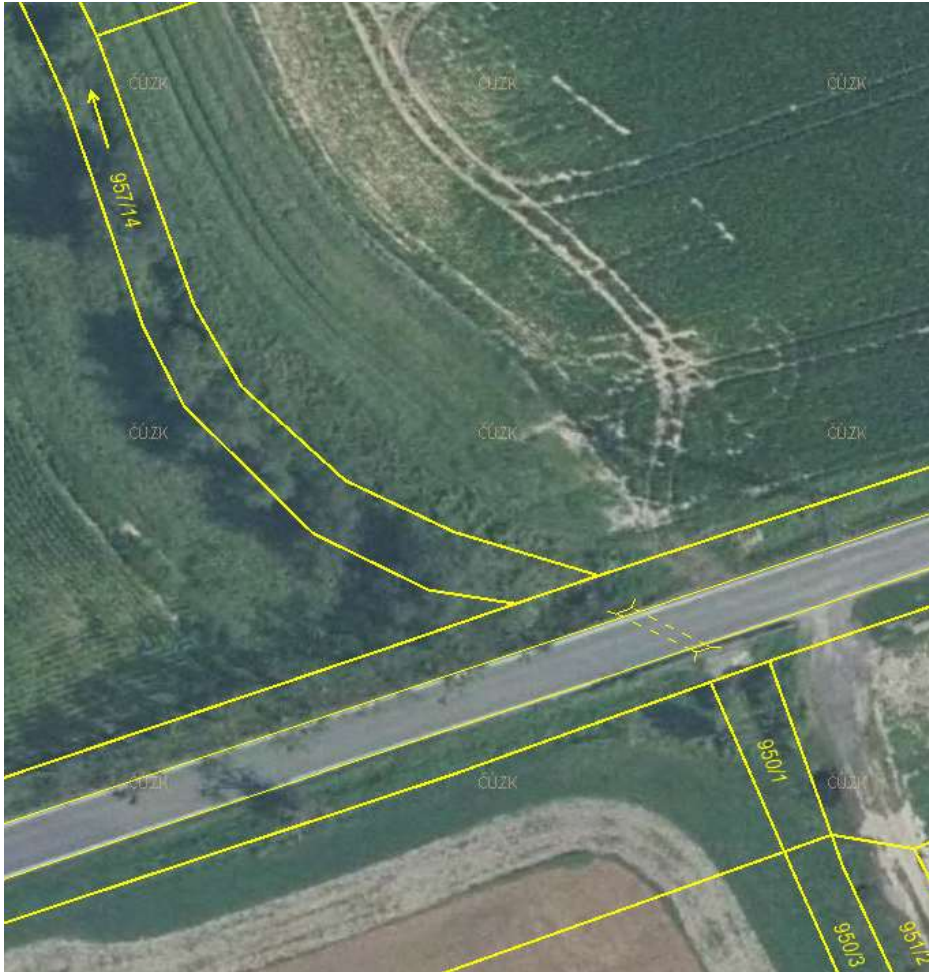
## Informace: otevřenost (2)

- při rozhodování o pozemkových úpravách byla reflektována existence zákonných věcných břemen souvisejících s elektrickým vedením a plynovodem. Jakkoli v přípise připustil, že na tuto informaci **mělo být poukázáno již při soupisu nároků**, soud konstatuje, že nejde o pochybení, které by mohlo ovlivnit zákonnost správního rozhodnutí, jelikož k této skutečnosti bylo v řízení přihlíženo a stěžovatelce byla tato okolnost sdělena a byla jí známa (NSS 9 As 122/2011 – 168)

## Informace: skutečný stav (3)

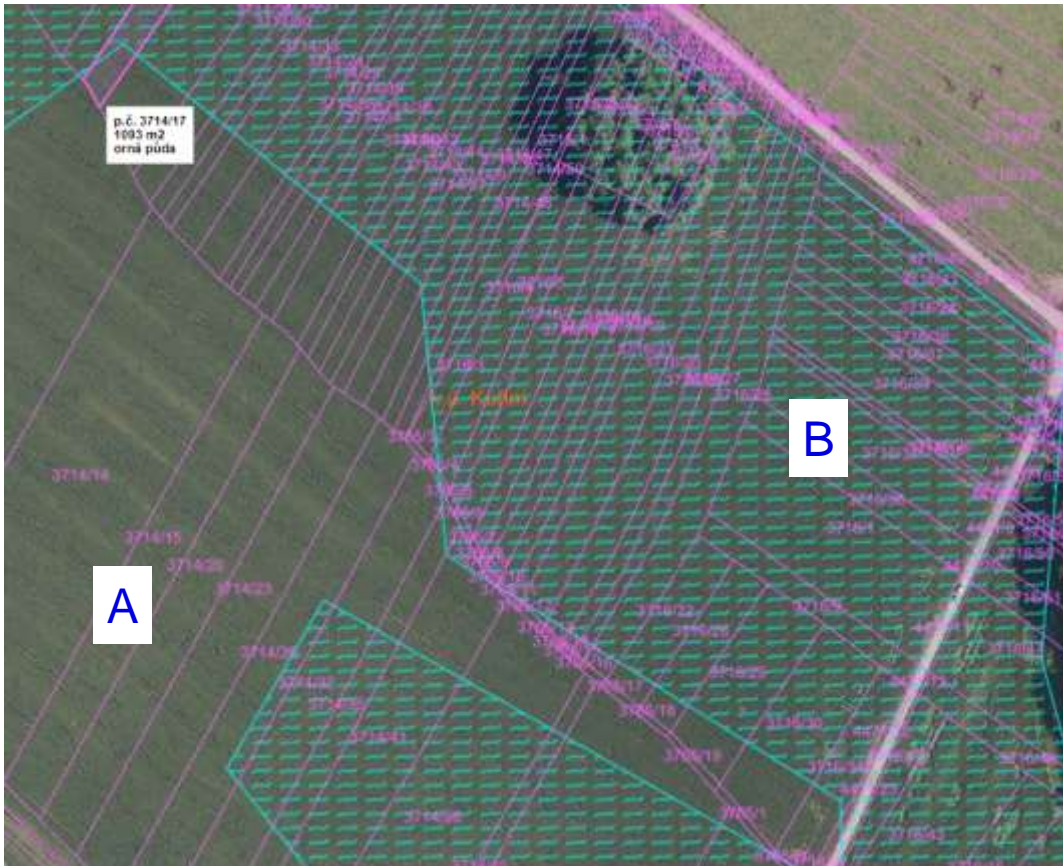
- „Pozemkové úřady v otázce druhu pozemků, potažmo následně při oceňování pozemků, **nevycházejí otrocky z evidenčních údajů v katastru nemovitostí, ale zohlední skutečný stav, pokud je to v terénu patrné nebo pokud tuto skutečnost vlastník toho kterého pozemku namítne a prokáže.** Tím je zaručeno, že vlastníkům pozemků vstupujících do KPÚ budou jejich pozemky oceněny v souladu s jejich faktickým stavem.“ (KS v HK 30 A 10/2016 – 92)

# A meliorační stavby?



- § 14: Pro účely zákona o půdě se za podstatné zhodnocení nepovažuje meliorační zařízení pod povrchem půdy.
- ale součást pozemku: není věcné břemeno = **přičítá se cena stavby (!?)**
  - neuplatní se pravidlo v § 3 odst. 3 ZPÚ
  - není zvláštní pravidlo jako u porostů (viz § 8 odst. 6 ZPÚ)

# Ocenění pozemku: funkční odvodnění



## Cena pro účely PÚ

- A: 17 920 Kč
- B: 17 920 Kč
  
- 0 %

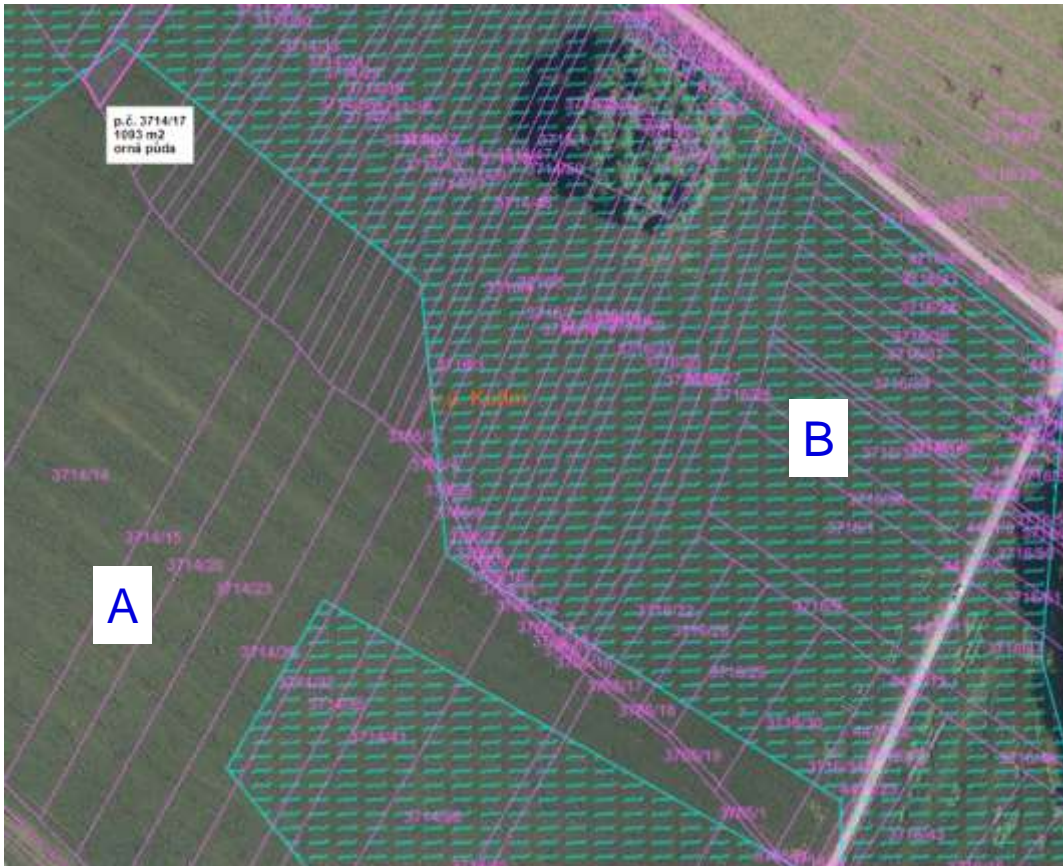
## Zjištěná cena

- A: 17 920 Kč
- B: 23 323 Kč
  
- 23 %

## Obvyklá cena

- A: 30 000 Kč
- B: 30 000 Kč
  
- 0 %

# Ocenění pozemku: nefunkční odvodnění



## Cena pro účely PÚ

- A: 17 920 Kč
- B: 17 920 Kč
  
- 0 %

## Zjištěná cena

- A: 17 920 Kč
- B: 14 336 Kč
  
- 20 %

## Obvyklá cena

- A: 30 000 Kč
- B: 24 000 Kč
  
- 20 %

# Ocenění v pozemkových úpravách

- tvrzení, že je cenu třeba stanovit nejen podle BPEJ, ale také s ohledem na tržní hodnotu pozemků a daňovou zátěž, kterou jejich vlastnictví přináší, přisvědčit nelze, neboť zohledňování takových kritérií při oceňování pozemků ZPÚ, zákon o oceňování majetku ani prováděcí vyhláška nestanoví (NSS 2 As 190/2016 – 49)
- jediný závazný postup pro určení ceny zemědělského pozemku v PÚ, a to ocenění založené na BPEJ; **skutečná tržní cena je proto irelevantní.** (KS v Brně 30 A 49/2017 – 95)



# Ochrana vlastnického práva

1. „pro ty vlastníky, kteří s pozemkovými úpravami nesouhlasí, jsou ústavní pravidla platná pro vyvlastnění krajním kritériem ochrany jejich vlastnictví“ (Pl. ÚS 34/97)
2. „v rozumném poměru k hodnotě majetku v zásadě pouze plná náhrada ve výši tržní ceny“ (I. ÚS 1904/14)
3. „nelze je posuzovat zcela jednotlivě a individuálně; celková možnost racionálnějšího hospodaření, i s ohledem na veřejný zájem, musí být zlepšena ve srovnání s předchozím stavem“ (NSS 1 As 96/2011 – 143)

# Závěry



Nové HOZ/HZZ



Přednost dohody



Informace



Potřeba změny?

MASARYKOVA  
UNIVERSITA  
Právnická fakulta

Děkuji za pozornost!

MUNI  
LAW