

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Dopady pozemkových úprav na vlastnické a jiné právní vztahy k pozemkům

Účelem tohoto příspěvku je ve stručnosti přiblížit problematiku pozemkových úprav, od jejich zahájení, vymezení účastníků a průběhu řízení, a zejména v rámci této problematiky zmínit i otázku nájemních a jiných obligačních vztahů, které ex lege zanikají.

Právní režim a účel PÚ

Pozemkové úpravy jsou definovány v § 2 zákona č. [139/2002](#) Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. [229/1991](#) Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o pozemkových úpravách**“), jako opatření ve veřejném zájmu, jehož prostřednictvím dochází k prostorovému a funkčnímu uspořádání pozemků, zejména jejich scelení nebo dělení, za účelem vytvoření podmínek pro racionální hospodářství či zlepšení situace životního prostředí. V těchto souvislostech původní pozemky zanikají a zároveň se vytvářejí pozemky nové, k nimž se uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena v rozsahu rozhodnutí podle § 11 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách.

PÚ versus vyvlastnění

K rozdílu mezi vyvlastněním a pozemkovými úpravami se opakovaně vyjádřil i Ústavní soud, který ve svém přelomovém nálezu ze dne 27. 5. 1998, sp. zn. Pl. ÚS 34/97, uveřejněným pod č. [152/1998](#) Sb., uvedl, že pozemkové úpravy většinou nepředstavují vyvlastnění v pravém slova smyslu, protože se v podstatě jedná o hromadnou dobrovolnou směnu vlastnických práv dotčených pozemků, kdy v praxi na rozdíl od vyvlastnění předcházejí pozemkovým úpravám i požadavky vlastníků na jejich zahájení.^[1] Ústavní soud dále konstatuje, že pozemkové úpravy se provádějí ve veřejném zájmu, na základě zákona a je na příslušných orgánech, aby - v souladu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod - striktně zajistily právo na adekvátní náhradu. Nicméně s ohledem na proces zahájení řízení a skupinu vlastníků, kteří s návrhem pozemkových úprav nesouhlasí, je dle mého názoru slovní označení „hromadná dobrovolná směna“ poměrně odvážné a ne zcela korespondující s aktuální právní úpravou.

Zahájení řízení a jeho účastníci

Řízení o PÚ zahajuje vždy pozemkový úřad buď z vlastního podnětu či na žádost vlastníků nadpoloviční výměry zemědělské půdy v dotčeném katastrálním území.

Účastníky řízení o pozemkových úpravách jsou:

- vlastníci dotčených pozemků,
- osoby, jejichž vlastnická nebo jiná práva k pozemkům mohou být řešením pozemkových úprav přímo dotčena,
- stavebník, jestliže je provedení pozemkových úprav vyvoláno v důsledku stavební činnosti,
- obce, v jejichž územním obvodu jsou pozemky zahrnuté do obvodu pozemkových úprav; účastníky mohou být i jiné obce, s jejichž územním obvodem sousedí pozemky zahrnuté do

obvodu pozemkových úprav, pokud do 30 dnů od výzvy příslušného pozemkového úřadu přistoupí jako účastníci k řízení o pozemkových úpravách.[\[2\]](#)

Řízení o PÚ a jeho soudní přezkum

Pozemkový úřad svolá dle § 7 zákona o pozemkových úpravách úvodní jednání, na které pozve účastníky, zajistí vypracování soupisu nároků vlastníků pozemků a určí lhůtu k uplatnění námitek. Pozemkový úřad dále zajistí odborné zpracování návrhu pozemkových úprav, které vyvěsí na své úřední desce a zároveň o vystavení návrhu vyrozumí známé účastníky a současně jim sdělí, že v této době mají poslední možnost uplatnit k návrhu své námítky a připomínky u pozemkového úřadu.[\[3\]](#) V další fázi již pozemkový úřad rozhoduje o schválení návrhu pozemkových úprav, pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň 60 % výměry pozemků[\[4\]](#), přičemž proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat a následně podat žalobu k soudu. Pokud odvolací orgán rozhodnutí pozemkového úřadu potvrdí, může pozemkový úřad dle § 11 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách rozhodnout o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení výše úhrady a lhůty podle § 10 odst. 2, popřípadě o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům. Proti tomuto rozhodnutí se již nelze odvolat.

V již zmíněném § 10 zákona o pozemkových úpravách je vymezena důležitá podmínka přiměřenosti, jejíž naplnění je kromě podmínky veřejného zájmu a souhlasu stanovené většiny vlastníků výměry pozemků hlavním kritériem soudního přezkumu pozemkových úprav. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 12. 2011, č.j. 1 As 96/2011-143 je podmínka přiměřenosti zásahu do vlastnického práva splněna tehdy, jestliže nové pozemky navržené do vlastnictví těchto vlastníků splňují kritéria stanovená v § 10 zákona o pozemkových úpravách, tj. přiměřenosti ceny ve srovnání s původní cenou ne vyšší nebo nižší o více než 4 %, výměry nepřesahující v rozdílu 10 % výměry původních pozemků a vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků, pokud rozdíl ve vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků není vyšší nebo nižší než 20 %.

Zánik nájemních vztahů a jiných právních vztahů k pozemkům

Dle § 11 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách zanikají rozhodnutím o výměně nebo přechodu vlastnických práv dosavadní nájemní vztahy, zatímní bezúplatné užívání a časově omezený nájem k pozemkům ex lege k 1. říjnu běžného roku. K tomuto ustanovení o trvání nájemních vztahů se vyjádřil Městský soud v Praze ve svém rozsudku ze dne 24. 10. 2018 č.j. 10 A 107/2015-31, ve kterém přisvědčil úvahám žalobkyně, že při výkladu výše zmiňovaného ustanovení nelze ztotožňovat pojem nájemní vztah s pojmem nájemní smlouva, byť tyto pojmy spolu úzce souvisí. Soud podotýká, že provedení pozemkových úprav nemá vliv na existenci či platnost nájemních smluv, má však vliv na založené nájemní vztahy k objektu nájmu, tj. nájemní vztahy. Tomuto názoru následně přisvědčil i Nejvyšší správní soud, který ve svém rozhodnutí ze dne 26. 6. 2019, č.j. 2 As 186/2018-35 podotýká, že dosavadní nájemní vztahy ex lege zanikají, nicméně v obecné rovině nic nebrání stranám nájemních smluv, aby si pro případ provedení pozemkových úprav ujednaly, že jejich nájemní vztah bude pokračovat, byť s jiným předmětem nájmu. V obou předestřených rozhodnutích byla předmětem sporu doložka či dodatek k nájemní smlouvě ve znění: „*smluvní strany se dohodly, že technickou úpravou nájemní smlouvy se nájemní vztahy uvedou do souladu*[\[5\]](#)“ nebo „*veškeré změny, vzniklé případnou pozemkovou úpravou (parcelní čísla, výměra) budou uvedeny v novém dodatku této smlouvy a stanou se její součástí*[\[6\]](#)“, která ani v jednom případě v rámci soudního přezkumu neobstála. Nejvyšší správní soud se ztotožnil s argumentací Městského soudu v Praze, že toto ujednání samo o sobě nedokládá existenci užívacího (nájemního) vztahu stěžovatele k předmětným pozemkům po provedené pozemkových úprav.

K trvání nájemních i jiných vztahů se vyjádřil Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 8. 6. 2021, č.j. 26 Cdo 595/2021, který uvedl, že nájemní právo je obligace, tj. závazek, který zavazuje pouze

smluvní strany, přičemž změna vlastnického práva k pronajaté věci by se v takovém případě neměla nijak dotýkat závazku[7], nicméně v případě zákona o pozemkových úpravách jde nepochybně o lex specialis k obecné úpravě následků změny vlastnictví. Dle Nejvyššího soudu je nutné tezi o zániku obligačních vztahů uplatnit i v případě existence jiných obligačních vztahů výslovně neuvedených v § 11 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách, tj. výpůjčky či vztahu obdobného výpůjčce, a nechávat ji jako mezeru v zákoně, neboť i tyto obligační vztahy jsou smluvním závazkem dvou stran, které i v zájmu zachování principu hodnotové bezrozpornosti právního řádu rozhodnutím o pozemkových úpravách zanikají. Jiný režim platí například pro zástavní právo, které vázne na pozemku zahrnutém do pozemkových úprav, neboť to dle § 11 odst. 14 zákona o pozemkových úpravách přechází na pozemek, který přešel do vlastnictví zástavce podle schváleného návrhu[8] nebo osobní věcná břemena, která váznou na pozemku zahrnutém do pozemkových úprav, a jejichž povaha to umožňuje, přechází na pozemek, který přešel do vlastnictví povinné osoby podle schváleného návrhu.

Závěrem

Prostřednictvím pozemkových úprav dochází bezesporu k omezení vlastnických práv (byť mírnější formou, než jak je tomu v případě vyvlastnění), nicméně je třeba si uvědomit, že tímto zásahem jsou poměrně významně ovlivněny i jiné právní vztahy k dotčeným pozemkům, z nichž některé pozemkovými úpravami ex lege zanikají. Soudní přezkum v rámci správního soudnictví je v určité fázi rozhodovacího procesu možný a vychází z již zmíněného nálezu Ústavního soudu, podle kterého jsou pozemkové úpravy vždy prováděny ve veřejném zájmu, na základě zákona a je na příslušných orgánech, aby - v souladu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod - striktně zajistily právo na adekvátní náhradu.

Šárka Valášková Zaplatílková,
advokátní koncipientka



[HAVLÍČEK & PARTNERS, advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Jana Koziny 1295/2a
500 03 Hradec Králové

Tel. +420 491 114 232
fax. +420 491 114 233

e-mail: valaskova@advokatHK.cz

[1] Dle § 6 zákona o pozemkových úpravách pozemkový úřad zahájí řízení vždy, pokud se pro to vysloví vlastníci pozemků nadpoloviční výměry zemědělské půdy v dotčeném katastrálním území.

[2] § 5 zákona o pozemkových úpravách

[3] § 11 odst. 1 zákona o pozemkových úpravách

[4] Váha hlasu odpovídá podílu na celkové výměře pozemků (§ 11 odst. 4 zákona o pozemkových úpravách)

[5] Rozsudek NSS ze dne 26. 6. 2019, č.j. 2 As 186/2018-35

[6] Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 24. 10. 2018, č.j. 10 A 107/2015-31

[7] Viz úprava § 2221 až 2224 občanského zákoníku, která vychází ze zásady, že změnou vlastnictví nájem nezaniká, nýbrž práva a povinnosti přecházejí na nového vlastníka

[8] Další obdobné situace uvedené v § 11 odst. 14 věta druhá zákona o pozemkových úpravách

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)