

**UNIVERZITA KARLOVA**

**Právnická fakulta**

**Michaela Trčková**

**Omezení vlastnického práva k půdě**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Martina Franková, Ph.D.

Katedra: Katedra práva životního prostředí (22-KPZP)

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu) : 17. 12. 2018

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracovala samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 205 414 znaků včetně mezer.

Michaela Trčková

V Praze dne 17. 12. 2018

Ráda bych poděkovala paní JUDr. Martině Frankové, Ph.D., vedoucí mé diplomové práce, za její cenné rady, připomínky, vstřícný přístup a rovněž za její čas, který mi po dobu zpracování této práce věnovala. Dále bych ráda poděkovala mé rodině, příteli a nejbližším přátelům za podporu během celého studia.

## OBSAH

<b>ÚVOD .....</b>	<b>6</b>
<b>1 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ .....</b>	<b>8</b>
1.1 Půda .....	8
1.2 Nemovité věci .....	9
1.3 Pozemek .....	9
1.4 Parcela .....	14
1.5 Vlastnické právo .....	15
1.5.1 Ústavní základy vlastnického práva .....	15
1.5.2 Vlastnické právo v občanském zákoníku .....	16
1.5.3 Vlastnické právo k půdě a jeho specifika .....	17
<b>2 OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA .....</b>	<b>19</b>
2.1 Omezení vlastnického práva na ústavní úrovni .....	19
2.2 Omezení vlastnického práva v občanském zákoníku .....	22
2.3 Důvody omezení vlastnického práva k půdě .....	22
2.3.1 Právo na příznivé životní prostředí .....	24
2.4 Typologie omezení vlastnického práva k půdě .....	26
<b>3 SOUKROMOPRÁVNÍ OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA .....</b>	<b>28</b>
3.1 Právo stavby .....	28
3.2 Věcná břemena .....	30
3.2.1 Služebnosti .....	31
3.2.2 Reálná břemena .....	34
3.3 Zástavní právo .....	35
3.4 Předkupní právo .....	38
3.5 Sousedská práva .....	40
3.5.1 Imise .....	41
3.5.2 Právo nezbytné cesty .....	44
3.5.3 Rozhrady .....	47
3.5.4 Právo vstupu na sousední pozemek .....	48
3.5.5 Další omezení v souvislosti se sousedským právem .....	50
<b>4 VEŘEJNOPRÁVNÍ OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA .....</b>	<b>53</b>
4.1 Veřejnoprávní věcná břemena .....	53
4.2 Veřejné užívání .....	54
4.3 Omezení vlastnického práva plynoucí z právní úpravy ochrany les .....	55
4.3.1 Shrnutí omezení vlastnického práva plynoucího z právní úpravy ochrany lesa.....	65

4.4	Omezení vlastnického práva plynoucí z právní úpravy myslivosti .....	66
4.5	Omezení vlastnického práva plynoucí z právní úpravy ochrany vod .....	67
4.5.1	Shrnutí omezení vlastnického práva plynoucího z právní úpravy ochrany vod..... .....	75
4.6	Omezení vlastnického práva plynoucí z právní úpravy lázeňství.....	76
<b>ZÁVĚR .....</b>		<b>79</b>
<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....</b>		<b>83</b>
<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A DALŠÍCH ZDROJŮ .....</b>		<b>85</b>
<b>ABSTRAKT .....</b>		<b>94</b>
<b>ABSTRACT .....</b>		<b>95</b>
<b>NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE V ČESKÉM A ANGLICKÉM JAZYCE.....</b>		<b>96</b>
<b>KLÍČOVÁ SLOVA (<i>KEY WORDS</i>).....</b>		<b>96</b>

## ÚVOD

Ústředním tématem této diplomové práce je poskytnout přehled omezení, která se vztahují k vlastnickému právu, neboť to nelze za žádných okolností v právním demokratickém státě vnímat jako neomezitelné. Jelikož jde o poměrně široké téma zahrnující hned několik právně významných institutů, vybrala autorka ty, které jsou jí svým obsahem bližší a považuje za vhodné a užitečné prohloubit si znalosti týkající se této problematiky.

Autorka se v první kapitole věnuje vymezení základních pojmů, které jsou pro účely této diplomové práce stěžejní, a se kterými následně pracuje. Autorka zařadila toto vymezení pojmů do diplomové práce z hlediska komplexního pojetí tématu, přičemž z podobného důvodu je v práci nastíněna i problematika samotného omezení vlastnického práva, která je obsahem kapitoly druhé. Kapitola druhá pojednává nejen o ústavní úpravě omezení vlastnického práva, ale i o jeho následném promítnutí do občanského zákoníku, jakožto stěžejního právního předpisu soukromého práva. V kapitole druhé je také proveden rozbor omezení vlastnického práva ve smyslu vnitřního a vnějšího omezení a dále je zde zahrnut i rozbor právního poměru mezi vlastnickým právem a právem na příznivé životního prostředí, přičemž v obou případech se jedná o ústavně zaručená lidská práva. V kapitole třetí je provedena kompletní analýza jednotlivých omezení vlastnického práva zakotvených v občanském zákoníku s důrazem na omezení vyplývající z právní úpravy sousedských vztahů, které autorka považuje za nejobvyklejší a nejdůležitější. Sousedská práva stojí svou povahou na pomezí soukromého a veřejného práva, proto je autorka zařadila až na konec kapitoly druhé, aby tím vytvořila pomyslný spojník mezi omezeními vlastnického práva plynoucími ze soukromého práva a práva veřejného. V kapitole čtvrté, která je zároveň kapitolou závěrečnou, uvedla autorka v jejím úvodu právní pojetí veřejnoprávních věcných břemen, přičemž tím navázala na závěr kapitoly třetí, tedy na právní úpravu sousedských práv. Následně si autorka kladla za cíl vybrat ta veřejnoprávní omezení, která ji zaujala, nebo jsou jí blízká. Omezení vlastnického práva související s právní úpravou lesa se autorka věnovala proto, že její rodinní příslušníci jsou vlastníci pozemků určených k plnění funkcí lesa. Omezení vlastnického práva vyplývající z právní úpravy ochrany vod a s tím související úpravu lázeňství si autorka vybrala, jelikož v lázeňském městě žije. Autorka si je vědoma, že veřejnoprávních předpisů, které regulují omezení vlastnického práva, je celá řada, nicméně pro účely této diplomové práce autorka vybrala pouze některá.

Cílem této diplomové práce je provést analýzu jednotlivých právních institutů souvisejících s tématem diplomové práce a též poukázat na některá úskalí, která mohou pro

vlastníky dotčených pozemků plynout z důvodu vlastnického práva. Sekundárním cílem je promítnout do současné právní úpravy myšlenky *de lege ferenda* a názory autorky na některé případy, které vyvolávají rozdílné názory i v odborné společnosti. Stěžejními kapitolami této diplomové práce jsou kapitoly tři a čtyři. Jako podklad pro svou diplomovou práci autorka využila předně úplných znění právních předpisů (ve znění pozdějších předpisů) účinných v době psaní této práce včetně důvodových zpráv a komentářů, a také některé právní předpisy již neúčinné, a to zejména z důvodu komparace úpravy dané problematiky. Zároveň byly využity odborné knižní publikace a odborné články věnující se omezení vlastnického práva k půdě a další, související s tímto tématem. Podstatným zdrojem byla pro autorku soudní rozhodnutí, a to zejména rozhodnutí Ústavního soudu, Nejvyššího soudu, ale také rozhodnutí krajských soudů a Nejvyššího správního soudu, která ve svém souhrnu poskytla odpovědi alespoň na některé komplikovanější otázky úpravy.

Rozloha jednou vzniklé půdy je omezená, proto autorka vnímá úlohu zakotvených omezujících institutů jako téma, které nikdy nepřestane být aktuální a jako takové nikdy nevyumizí z právní praxe, ani z vnímání laické veřejnosti. Autorka se domnívá, že leč jsou některé zmíněné instituty zastaralé, zastávají své místo v právní úpravě oprávněně a nelze na ně hledět jako na zbytečné nebo právo zatěžující. Jelikož každý jednotlivý případ z praxe je rozdílný, je nutné na ně hledět individuálně. Nicméně pokud se právní úprava snaží alespoň o obecnou úpravu, pod kterou lze subsumovat více případů, poskytuje to značnou právní jistotu nejen laické veřejnosti.

# 1 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

## 1.1 Půda

Pojem půda, jakožto hlavní předmět této diplomové práce, není v právní terminologii definován. Dostupné zdroje pak půdou označují nejsvrchnější část zemské kůry, tj. jedná se o zemský povrch.<sup>1</sup> Jelikož, jak bylo řečeno, právní terminologie pojem půda nijak nedefinuje, pro účely této diplomové práce se půdou rozumí pozemek (pozn. autorky: blíže vymezen v podkapitole 1.3).

Půda je věcí nemovitou ve smyslu ustanovení § 498 občanského zákoníku, ale vykazuje prvky odlišnosti v porovnání s jinými nemovitými věcmi. Jednou z těchto zvláštností je omezená rozloha půdy. „*Veškeré potřeby člověka lze uspokojovat jen na jedinou provždy vytvořeném území.*“<sup>2</sup> Jde o nevyvratitelný fakt, že počet pozemků sice lze zvětšit, a to dělením stávajících pozemků, ale celková plocha zemského povrchu je neměnná, a proto i rozloha jednou vzniklé půdy je neměnná.

Naproti omezené rozloze půdy stojí neomezené možnosti jejího využití pro téměř jakoukoli lidskou činnost, pro uspokojení téměř jakékoli lidské potřeby a zájmu. S tímto bodem souvisí i další specifikum půdy, a to skutečnost, že tato neomezená možnost využití půdy je i tak omezena, přičemž omezení spočívá ve vlastnictví půdy, respektive každá část půdy, která by byla vhodná k uspokojení lidských potřeb a zájmů již je předmětem vlastnického práva. V takovém případě je možné uspokojit zájmy subjektů rozdílných o vlastníka jen za předpokladu, že vlastník konkrétně vymezené půdy (pozemku) toto umožní, tj. buď převodem vlastnického práva k pozemku, nebo zřízením užívacího anebo poživacího věcného práva.<sup>3</sup>

Půda je zároveň nepostradatelnou složkou životního prostředí a je nepostradatelná i v lidském životě. Plní funkci nejen ekologickou, ale též ekonomickou. Tato zvláštnost půdy se nazývá polyfunkční charakter půdy. „*K třem hlavním ekonomickým funkcím půdy patří, že je: hlavním výrobním prostředkem a produkčním činitelem v zemědělství a lesnictví; rezervoárem užitných hodnot, zejména nerostů pro hornictví a vody pro vodní hospodářství; a stanovištěm pro veškerou lidskou činnost (výrobní i nevýrobní).*“<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> PEKÁREK, Milan. *Pozemkové právo*. Brno: Masarykova univerzita, 2015. Učebnice Právnické fakulty MU. ISBN 978-80-210-7750-8, s. 11.

<sup>2</sup> DROBNÍK, Jaroslav. IN: FRANKOVÁ, Martina a kol. *Úvod do pozemkového práva*. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. ISBN 978-80-87488-19-5, s. 24.

<sup>3</sup> PEKÁREK, Milan. *Pozemkové právo*, op. cit., s. 11-12.

<sup>4</sup> DROBNÍK, Jaroslav. IN: FRANKOVÁ, Martina a kol. *Úvod do pozemkového práva*, op. cit, s. 23.



Půda je částí zemského povrchu a zemský povrch jako takový nelze oddělit od Země, lze půdu, resp. pozemky, chápat jako nezničitelné. Ke zničení půdy dojde pouze za předpokladu zničení Země.

## 1.2 Nemovité věci

Jak již bylo uvedeno v předchozí podkapitole, půda, ve smyslu této diplomové práce, je věcí nemovitou a pro účely této práce je proto nezbytné vymezit taktéž pojem nemovité věci.

Zákonodárce zvolil v občanském zákoníku taxativní výčet nemovitých věcí v ustanovení § 498 odst. 1 tak, že nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Kladl tak při třídění nemovitých a movitých věcí důraz na pojmové vymezení nemovitých věcí.

Uzákoněním definice nemovitých věcí došlo oproti zákonu č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, k několika změnám, které se následně promítly i do omezení vlastnického práva k nemovitým věcem, resp. k půdě. Jednou ze změn je rozšíření pojmu nemovité věci i na některá práva, a dále návrat k zásadě *superficies solo cedit*.<sup>5</sup>

Věci lze dále dělit na hmotné a nehmotné<sup>6</sup>, přičemž zákonodárce zvolil stejnou metodu vymezení jako v případě dělení na věci nemovité a movité. Pro úplnost je tedy nutné dodat, že nemovité věci jsou věcmi v právním smyslu hmotnými i nehmotnými. Jako nehmotnou nemovitou věc lze uvést právo stavby.

V praxi se lze častěji setkat s pojmem nemovitost, který je definován v katastrálním zákonu v obecných ustanoveních § 1 odst. 1. Nemovitá věc a nemovitost jsou termíny stejného významu.<sup>7</sup>

## 1.3 Pozemek

Definice pojmu pozemek není v občanském zákoníku vymezena, ten uvádí pouze v ustanovení § 498 odst. 1, že „[n]emovité věci jsou pozemky [...]“. Samotnou definici pojmu pozemek definuje katastrální zákon v ustanovení § 2 bodu a), který stanoví, že pozemek je

---

<sup>5</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, k § 496 až 498, *Obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. 2011 [cit. 6. 3. 2018]. Dostupné z WWW: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

<sup>6</sup> Ustanovení § 496 občanského zákoníku.

<sup>7</sup> FRANKOVÁ, Martina. IN: FRANKOVÁ, Martina a kol. *Úvod do pozemkového práva*, op. cit., s. 15.

část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků. Je možné shrnout, že pozemek je „[...] každá individualizovaná, jakoukoli hranicí vymezená část zemského povrchu,“<sup>8</sup> tj. jinými slovy lze říci, že pozemek je vždy půdou, ale půda se stává pozemkem až v okamžiku, kdy dojde k vytyčení hranic. Pojem pozemek se vyskytuje v mnoha dalších ustanoveních jiných zákonů, např. vodní zákon, lázeňský zákon nebo lesní zákon.

Druhy hranic pozemku v definici uvedené, prošly v průběhu doby řadou změn. Poslední rozsáhlá změna byla provedena zákonem č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2018.<sup>9</sup> Tato novela stavebního zákona zapříčinila novelizaci mimo jiné i katastrálního zákona, a to konkrétně právě citovaného ustanovení § 2 písm. a). Nově tedy do definice pozemku přibyly další tři hranice pozemku. Hranice daná společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje a hranice daná veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí jsou dvě nové hranice, které navazují na změnu ve stavebním řízení, resp. na zjednodušení stavebního řízení ve stavebním zákoně. Třetí nová hranice, hranice daná schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, která vznikne v případě, že stavební úřad sdělí<sup>10</sup> nebo potvrdí<sup>11</sup>, že není nutné stanovovat žádné podmínky pro dělení nebo scelování a schválí navrhovaný záměr dělení pozemku. Tato změna týkající se třetí doplněné hranice pozemku povede ke zjednodušení právních jednání při nakládání s takto nově vzniklými pozemky. Nebude již nutné, aby geometrický plán byl součástí listin o nakládání s pozemkem.<sup>12</sup>

Pozemek je vnímán trojrozměrně, což vedlo k ustanovení § 506 občanského zákoníku, tj. znovuzavedení superficiální zásady, kterou znalo již římské právo, a která platila na území dnešní České republiky až do nabytí účinnosti občanského zákoníku z roku 1950, který v ustanovení § 25 výslovně uváděl, že stavby nejsou součástí pozemku.

---

<sup>8</sup> Tamtéž, s. 16.

<sup>9</sup> Dále jen jako „novela stavebního zákona“.

<sup>10</sup> Ustanovení § 82 odst. 3 stavebního zákona.

<sup>11</sup> Ustanovení § 154 správního řádu.

<sup>12</sup> BAREŠOVÁ, Eva. Co přinese změněná definice pozemku v katastrálním zákoně. Bulletin advokacie 11/2017, s. 25.

Zásada *superficies solo cedit* neboli zásada povrch ustupuje půdě, vyjadřuje skutečnost, že „[...] co je do pozemku vloženo, co je tedy na něm vystavěno, stává se jeho součástí.“<sup>13</sup> Jinak řečeno jde o skutečnost, že dle již výše zmíněného ustanovení § 506 občanského zákoníku, je součástí pozemku prostor nad jeho povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Součástí pozemku je dále i rostlinstvo na pozemku vzešlé<sup>14</sup>, naopak liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí takových pozemků.<sup>15</sup>

S přechodem na novou právní úpravu bylo třeba vyřešit několik souvisejících otázek týkajících se vztahu pozemku a stavby, přičemž toto je řešeno v přechodných ustanoveních občanského zákoníku. Občanský zákoník následně rozlišuje dvě situace; první, kdy pozemek i stavba na něm vystavená má stejného vlastníka, a druhá, kdy jsou vlastníci rozdílní. V prvním případě se stavba stala ke dni 1. 1. 2014 součástí pozemku, na kterém byla vystavena. Ve druhém případě se stavba stala samostatnou nemovitou věcí a vlastníku stavby a vlastníku pozemku vzniklo vzájemné zákonné předkupní právo.<sup>16</sup> Občanský zákoník v ustanovení § 3059 bere v potaz situace, kdy stavba byla vystavena na více pozemcích. V takových případech se stavba stala součástí pozemku, na němž se nacházela její převážná část a ve vztahu k zbylým pozemkům se použila úprava o přestavku. Právní úprava neřeší situaci, kdy je stavba vystavena na dvou pozemcích a oba zakrývá stejným rozsahem. I přes skutečnost, že zřejmě tato popsaná situace je v praxi velmi vzácně se vyskytující, důvodová zpráva ani komentář k občanskému zákoníku s tím nepočítají.

Součástí pozemku nejsou ani stavby dočasné, tzv. superedifikáty. Stavbami dočasnými jsou stavby, které ze soukromoprávního objektivního hlediska mají být na pozemku umístěny pouze po dočasnou dobu. Vzhledem k tomu, že se v právní teorii objevují i názory, dle kterých se dočasnost stavby posuzuje dle veřejnoprávního hlediska či soukromoprávního subjektivního hlediska, uvádí autorka rozsudek Městského soudu v Praze. „[...] zda je předmětný výrobek umístěn na pozemku trvale či dlouhodobě, [...] bude nutno zkoumat v každém případě individuálně podle konkrétních okolností, pokud osoba, která výrobek na pozemek umístila, svůj záměr výslovně stavebnímu úřadu nevyjeví. Záměru ponechat výrobek

---

<sup>13</sup> DVORÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA, Michaela ZUKLÍNOVÁ, et al. *Občanské právo hmotné. 2.*, aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2016-. ISBN 978-80-7552-187-3, s. 388.

<sup>14</sup> Ustanovení § 507 občanského zákoníku.

<sup>15</sup> Ustanovení § 509 občanského zákoníku.

<sup>16</sup> Ustanovení § 3055 a 3056 občanského zákoníku.

na pozemku dlouhodobě nebo trvale bude tak např. nasvědčovat umístění předmětného výrobku na podezdívku [...], ale může se jednat právě i o vybudování přípojek sítí technického vybavení [...], terénní úpravy provedené v souvislosti s umístěním předmětného výrobku, vybudování stálých přístupových cest k tomuto výrobku [...].<sup>17</sup> Těgl považuje dočasné stavby za nemovité věci, přičemž vychází z konstatování, že samotná dikce ustanovení § 506 občanského zákoníku „[...] může být smysluplná jen u těch staveb, které nelze přenést. Pokud je totiž určitá stavba přenositelná (kúlna volně položená na pozemku), pak lze jen těžko uvažovat o tom, že není součástí pozemku z důvodu své dočasnosti (tato stavba je totiž samostatnou věcí odlišnou od pozemku primárně proto, že je stavbou movitou, a ne proto, že je stavbou dočasnou).“<sup>18</sup> Podporou jeho tvrzení je ustanovení § 4 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona ve spojení s ustanovením § 1 odst. 1 téhož zákona, z nichž vyplývá, že katastr nemovitostí obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech vymezených katastrálním zákonem, přičemž u budov se eviduje i jejich případná dočasnost.

V souvislosti se zásadou *superficies solo cedit* se občanský zákoník dále věnuje i strojům a jiným upevněným zařízením, kdy výhrada vlastnictví takového stroje zapsaná do stejného veřejného seznamu jako samotná nemovitost, tj. do katastru nemovitostí, prolamuje zásadu *superficies solo cedit*.<sup>19</sup> Tento případ se vztahuje na stroje, které „[...] jsou v daném konkrétním případě s nemovitou věcí konstrukčně spojeny, který naplní kritéria obsažená v ustanovení § 505 NOZ<sup>20</sup>, např. osobní výtahy, pohony klimatizace, kotle či transformátory (tj. půjde o předměty, které k nemovité věci - jako věci hlavní - podle její povahy fyzicky a zároveň funkčně náleží). Nepůjde tedy o každý „upevněný“ stroj, ale jen takový, jehož odejmutím (znehodnocením) se způsobí na hodnotě nemovitosti taková újma, že tato nemovitost již nebude schopna sloužit svému původnímu účelu buď z velké části, anebo vůbec.“<sup>21</sup>

K problematice pozemků se dále vztahuje i příslušenství pozemku, která jsou vždy věci v právním slova smyslu. Jde o vedlejší věc k věci hlavní, která má stejného vlastníka jako věc hlavní a je určena k užívání společně s věcí hlavní v rámci jejího hospodářského účelu. Učebnicovým příkladem příslušenství je klíč coby příslušenství k zámku - věci hlavní. Ovšem v případě, že je zámek pevně spojen s budovou a budova je součástí pozemku, je i klíč

<sup>17</sup> Rozsudek Městského soudu v Praze sp. zn. 10 Ca 280/2008-78 ze dne 8. 12. 2010.

<sup>18</sup> TĚGL, Petr, MELZER, Filip. *Superedifikáty a nový občanský zákoník*. Právní rozhledy. 2014, č. 4, s. 132-140.

<sup>19</sup> Ustanovení § 508 odst. 1 občanského zákoníku.

<sup>20</sup> Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.

<sup>21</sup> Výkladové stanovisko č. 17 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 27. ledna 2014. [Obcanskyzakonik.justice.cz](http://obcanskyzakonik.justice.cz) [online]. [cit. 7. 3. 2018]. Dostupné: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko-17-508\\_NOZ.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko-17-508_NOZ.pdf)

z tohoto příkladu příslušenstvím pozemku.<sup>22</sup> Věc, která je příslušenstvím, nemusí být spjata s věcí hlavní neustále, občanský zákoník tento fakt předjímá a stanovuje, že je-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, tj. je-li mimo sféru vlastníka, nepřestává být příslušenstvím.<sup>23</sup> Občanský zákoník stanovil vyvratitelnou právní domněnku, kdy věc vedlejší sleduje stejný právní osud jako věc hlavní.<sup>24</sup> Autoři občanského zákoníku zakotvili toto ustanovení výslovně do právní úpravy, a to s ohledem na roztříštěnost rozhodování českých soudů, kdy Nejvyšší soud v jednom případě judikoval, že „[...] při převodu vlastnictví sdílí příslušenství věci právní osud věci hlavní bez zřetele k tomu, jestli účastníci smlouvy v ní toto příslušenství přímo identifikovali.“<sup>25</sup> Ve druhém případě judikoval Nejvyšší soud opačně, a to tak že „[...] tvoří-li příslušenství věci hlavní nemovitost, může dojít k jeho převodu na jiného smlouvou, jen jestliže byla v této smlouvě vyjádřena vůle převést rovněž příslušenství. Pouze písemné vyjádření vůle převést příslušenství věci vytváří předpoklady pro zkoumání, zda tato vůle byla vyjádřena dostatečně určitě pro to, aby mohla vyvolat právní účinky sledované účastníky.“<sup>26</sup>

Názor s autory občanského zákoníku nesdílí Horák, který nepovažuje takto výslovně zakotvenou právní domněnku za dobrou volbu. Vnímá ji jako odklon od celkové koncepce smluvní volnosti, kterou se občanský zákoník vyznačuje. Doslova uvádí, že „[v] pochybnostech, zda se jedná o příslušenství, by neměla být zohledňována pouze objektivní hlediska [...], ale také hlediska subjektivní (vůle vlastníka a smlouva, resp. její obsah a okolnosti uzavření), jak to odpovídá pandektnímu právu.“<sup>27</sup> Autorka zastává názor, že i přes skutečnost, že smluvní volnost je jednou ze základních zásad soukromého práva, je výslovné zakotvení vyvratitelné domněnky v občanském zákoníku správným krokem za účelem sjednocení judikatury, a dále také vychází z faktu, že smluvní volnost je zaručena, když vyvratitelnou domněnku lze v příslušné převodní smlouvě vyloučit.

---

<sup>22</sup> Ustanovení § 512 občanského zákoníku „Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.“

<sup>23</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-564-0, s. 69-72.

<sup>24</sup> Ustanovení § 510 odst. 2 občanského zákoníku.

<sup>25</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 133/2001 ze dne 14. 8. 2001 a na něho navazující rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 7 Afs 18/2010 – 131 ze dne 7. 10. 2010.

<sup>26</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 2772/2000 ze dne 11. 9. 2003.

<sup>27</sup> JUDr. Ondřej Horák, Ph.D., Olomouc, *Sdílí příslušenství osud věci hlavní? Ke změnám v souvislosti s novým občanským zákoníkem*. Právní rozhledy 6/2014, s. 191.

## 1.4 Parcela

*„Každá parcela je pozemkem, naopak ne každý pozemek je parcelou. Jeden pozemek bude běžně tvořen několika parcelami.“<sup>28</sup> Z toho vyplývá, že parcela je pozemkem, tj. definovanou částí zemského povrchu, ale pozemek „[...] nemusí být vždy totožný s parcelou, nýbrž může zahrnovat více parcel, popřípadě části různých parcel, nebo naopak být částí parcely jediné.“<sup>29</sup>*

Parcelu definuje katastrální zákon, který určuje podmínky, kdy je možné pozemek považovat za parcelu, tedy pozemek musí být geometricky a polohově určen, tj. musí být zjištěn jeho tvar a poloha na zemském povrchu a dále musí mít svůj obraz v katastrální mapě a zároveň v ní mít přidělené parcelní číslo.<sup>30</sup>

Na území České republiky se nachází rovněž pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují a které jsou sloučeny do větších půdních celků. *„Jedná se o pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují v důsledku dřívější hospodářské politiky, kdy byly pozemky slučovány do větších půdních celků, aby mohly být obhospodařovány ve velkém. To vedlo k tomu, že o těchto pozemcích není povědomost, kde vlastně leží, a nejsou zobrazeny ani v katastrální mapě.“<sup>31</sup> V praxi jde zejména o lesní a zemědělské pozemky. Tyto pozemky se přechodně evidují v rámci katastru nemovitostí v tzv. zjednodušené evidenci s odkazem na způsob, jakým byly evidovány v původních, dnes již zaniklých, pozemkových evidencích, a to až do okamžiku, kdy budou zobrazeny v katastrální mapě, nejpozději však do doby ukončení pozemkových úprav podle jiného právního předpisu.<sup>32</sup>*

Katastrální zákon rozlišuje mezi parcelou pozemkovou a parcelou stavební. Jako stavební parcelu označuje pozemek evidovaný v druhu pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří a pozemková parcela je vymezena negativně tak, že je jí pozemek, který není stavební parcelou. Toto rozdělení parcel se promítá do číslování parcel, kdy katastr nemovitostí vede pozemky v jednotlivých katastrálních územích v jedné nebo ve dvou číselných řadách. V případě číslování v jedné číselné řadě jsou číslovány pozemkové i stavební parcely dohromady a parcelní číslo tak může existovat pouze jednou. V případě

---

<sup>28</sup> FRANKOVÁ, Martina. IN: FRANKOVÁ, Martina a kol. *Úvod do pozemkového práva*, op. cit., s. 19.

<sup>29</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2271/2006 ze dne 27. 6. 2007, rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 81/2017 ze dne 1. 3. 2017.

<sup>30</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2014. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-525-1, s. 9.

<sup>31</sup> *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4, s. 427.

<sup>32</sup> BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*, op. cit., s. 180-184.

číslování ve dvou číselných řadách mohou existovat stejná parcelní čísla vedle sebe, ovšem ve výpisu z katastru nemovitostí je uvedena zkratka pro stavební parcelu St.<sup>33</sup>

## 1.5 Vlastnické právo

### 1.5.1 Ústavní základy vlastnického práva

Vlastnické právo je jedním ze zaručených lidských práv, které zakotvuje LZPS ve stěžejním článku 11, kterým je zaručeno právo každého vlastnit majetek a takové vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Tato „[...] ústavní úprava reflektuje zejména přímo závaznou mezinárodní úpravu,“<sup>34</sup> a to článek 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, kterým se zaručuje právo každé fyzické nebo právnické osobě na pokojné užívání svého majetku.

Vlastnictví některého majetku je, dle čl. 11 odst. 2 věty před středníkem LZPS, vyhrazeno pouze státu, obci nebo určeným právnickým osobám. Toto ustanovení dává zákonodárci možnost určit majetek, jehož výhradním vlastníkem je jedna ze zmíněných entit. Zákonodárce využil tohoto zmocnění možnosti zejména u nerostného bohatství (ložisek vyhrazených nerostů) nacházejícího se na území České republiky<sup>35</sup>, a dále u dálnic a silnic I. třídy.<sup>36</sup> Ustanovení čl. 11 odst. 2 věty za středníkem, naopak umožňuje, aby zákon stanovil, že některé věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v (toho času) České a Slovenské Federativní Republice. Naplněním tohoto ústavního základu bylo ustanovení § 17 devizového zákona, kdy byla omezena možnost nabytí nemovitostí cizozemci, přičemž při rozlišení mezi tuzemcem a cizozemcem byl rozhodující trvalý pobyt, popř. sídlo právnické osoby, nikoli tedy samotná státní příslušnost.<sup>37</sup>

„Vlastnictví však není absolutní a odtržené od společnosti a od práv a postavení jiných osob; [...] Vlastnictví zavazuje a jeho užívání má zároveň sloužit blahu společnosti.“<sup>38</sup> Výkon vlastnictví nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.<sup>39</sup> V této souvislosti lze vlastnické právo omezit, ovšem pouze za podmínky splnění

---

<sup>33</sup> ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-024-1, s. 25.

<sup>34</sup> KLÍMA, Karel. *Listina a její realizace v systému veřejného a nového soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. Právní monografie. ISBN 978-80-7478-647-1, s. 189.

<sup>35</sup> Ustanovení § 5 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon).

<sup>36</sup> Ustanovení § 9 odst. 1, věta první zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

<sup>37</sup> Řešeno např. v nálezů Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 257/02 ze dne 3. 10. 2002.

<sup>38</sup> *Listina základních práv a svobod: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012. Komentáře Wolters Kluwer. Kodex. ISBN 978-80-7357-750-6, s. 300.

<sup>39</sup> Ustanovení čl. 11, odst. 3 LZPS.

zákonem stanovených předpokladů pro omezení základních práv a svobod, které jsou zakotveny v čl. 4 LZPS.

Ústavní základ popsaný výše předpokládá, že blíže a podrobněji bude úprava vlastnického práva upravena prováděcími zákony práva veřejného i soukromého. K tomu autorka uvádí nález Ústavního soudu, kterým bylo judikováno, že článek 11 odst. 1 větu první LZPS je „[...] třeba chápat především jako poukaz ústavního zákonodárce adresovaný zákonodárci obyčejnému, který ve své normotvorné činnosti nesmí z práva na vlastnictví nikoho vyloučit,“<sup>40</sup> a dále k ochraně vlastnického práva, aby „[...] bylo chráněno vlastnické právo jako takové, musí jít zpravidla o vlastnické právo již konstituované, a tedy již existující, a nikoli pouze o tvrzený nárok na ně.“<sup>41</sup>

### 1.5.2 Vlastnické právo v občanském zákoníku

Občanský zákoník řadí vlastnické právo mezi absolutní majetková práva působící vůči každému, za vlastnictví považuje vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné.<sup>42</sup> „Termínem ‚vlastnické právo‘ se označuje subjektivní právo vlastníka k předmětu tohoto práva; tento předmět se označuje ‚vlastnictvím‘.“<sup>43</sup> Předmětem vlastnického práva jsou obecně věci hmotné i nehmotné, přičemž občanský zákoník neobsahuje žádnou konkrétnější definici.

Vlastnické právo lze, alespoň částečně, definovat prostřednictvím jeho nesporných a podstatných rysů, jakými jsou nezávislost, jednotnost, úplnost, elasticita a trvalost. Nezávislost je vykládána jako možnost volně, bez závislosti na moci kohokoli jiného, s předmětem vlastnického práva nakládat. Avšak nakládat s vlastnictvím nelze neomezeně, výkon vlastnického práva je limitován mezemi zákona a subjektivními právy jiných osob.<sup>44</sup> Jednotnost vlastnického práva spočívá v právu vlastníka se svým vlastnictvím podle své vůle volně nakládat a jiné osoby z tohoto vyloučit. V případě, že vlastník nakládá s věcí tak, že některé z oprávnění<sup>45</sup> svědčících mu z titulu vlastnického práva pozbude, nemění to nic na faktu, že je stále vlastníkem předmětné věci, byť mu zbude i jen tzv. holé vlastnictví, tedy vlastnictví, kdy vlastník zůstane vlastníkem, ale nebude mít žádné oprávnění k věci. Tento rys se nazývá trvalost vlastnického práva, se kterým úzce souvisí elasticita vlastnického práva,

<sup>40</sup> Nález Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 23/93 ze dne 1. 2. 1994.

<sup>41</sup> Tamtéž.

<sup>42</sup> Ustanovení § 1011 občanského zákoníku.

<sup>43</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, k § 1012, *Obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. 2011 [cit. 10. 3. 2018], op. cit.

<sup>44</sup> Tamtéž.

<sup>45</sup> Oprávnění věc držet, užívat, popř. požívat a nakládat s věcí.



kteřá spočívá v pružnosti vlastnického práva, tj. dostane-li se vlastník do situace, kdy pozbuje některé ze svých oprávnění, popř. více či všechna oprávnění, je omezen na výkon svého vlastnického práva, ovšem jen do doby než pomine omezení vlastnického práva. „*Skončí-li [...] omezení vlastnického práva, a tak odpadne právní důvod omezení vlastnického práva, vlastnické právo se „roztáhne“ do své původní šíře, tj. vlastník bude mít zase všechna vlastnická oprávnění.*“<sup>46</sup>

### 1.5.3 Vlastnické právo k půdě a jeho specifika

Vlastnické právo k půdě lze chápat ve dvou rovinách - jako právo objektivní a subjektivní. Objektivním vlastnickým právem se rozumí soubor právních norem, které upravují samotné vlastnické právo k pozemku a jednotlivá práva a povinnosti vlastníka. Subjektivním vlastnickým právem se pak rozumí oprávnění vlastníka pozemku vykonávat své vlastnické právo v rozsahu stanoveném objektivním právem.<sup>47</sup>

Předmětem vlastnického práva k půdě je ve smyslu ustanovení § 1011 občanského zákoníku pozemek, tj. individualizovaná část zemského povrchu vymezená hranicemi. V souvislosti s principem právní jistoty a platnou právní úpravou, jsou všichni vlastníci pozemků zapsáni v katastru nemovitostí, v němž jsou zaneseny též hranice jednotlivých pozemků.

Specifika půdy blíže popsaná v podkapitole 1.1 se zákonitě promítají i do vlastnického práva k půdě (pozemku). Rozloha pozemků je rozdělena mezi jednotlivé státy světa, které následně stanoví pravidla pro vlastnictví „svých“ pozemků. Rozloha pozemků v jednotlivých státech následně vymezuje jejich území a s tím související výkon práv a povinností na něm. Stát dále zasahuje do vlastnických práv k pozemkům jiných osob tím, že v právních předpisech stanoví omezení, která mají za následek využití pozemků ve vlastnictví jedné osoby osobou od ní rozdílnou, čímž dojde k lepšímu využití daného území a, alespoň částečnému, uspokojení potřeb více subjektů.

Vlastníkovi pozemku náleží právo pozemek držet, oprávnění s ním nakládat, užívat, požívat, nikoli však pozemek zničit, což vyplývá z nezničitelnosti půdy. Pozemek lze jeho užíváním znehodnotit, nicméně jej nelze spotřebovat. Vlastnické právo k pozemku, v souladu s nezničitelností půdy, nemůže zaniknout zánikem věci. Pekárek jako další specifikum vlastnického práva k půdě uvádí, že výkon vlastnického práva „[...] probíhá nejen na

---

<sup>46</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA, Michaela ZUKLÍNOVÁ, et al. *Občanské právo hmotné*. 2., op. cit., s. 32.

<sup>47</sup> FRANKOVÁ, Martina. IN: FRANKOVÁ, Martina a kol. *Úvod do pozemkového práva*, op. cit., s. 55.

*samotném pozemku [...], ale i v prostoru nad pozemkem, případně pod ním [...],*<sup>48</sup> čemuž se autorka blíže věnuje v podkapitole 1.3.

---

<sup>48</sup> PEKÁREK, Milan. *Pozemkové právo*, op. cit., s. 82.

## 2 OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

### 2.1 Omezení vlastnického práva na ústavní úrovni

Jak již bylo uvedeno v předchozí kapitole, vlastnické právo není neomezené a stejně jako jiná základní práva a svobody je možné jej omezit, nicméně pouze za podmínek stanovených v LZPS, a to zákonem. Toto pravidlo je obsaženo v čl. 4 odst. 2 LZPS. „*Důvodem pro tato omezení může být ochrana jiných základních práv či ochrana jiných ústavně chráněných hodnot.*“<sup>49</sup> Listina dále uvádí, že zákonodárci je sice dána pravomoc omezit základní práva a svobody, nicméně musí tak být učiněno v souladu s principem rovnosti, tj. omezení se musí vztahovat na všechny případy, které naplňují zákonodárcem daná kritéria.<sup>50</sup>

Některá omezující ustanovení jsou obsažena již v samotné Listině, tak je tomu i v případě úpravy vlastnického práva. Omezení vlastnického práva lze chápat ve dvou rovinách, kdy jde o omezení vlastnického práva vnitřní a naproti tomu stojí omezení vlastnického práva vnější.<sup>51</sup> Obsah čl. 11 odst. 3 Listiny je vyjádřením vnitřního omezení, které lze chápat jako stanovení mantinelů pro výkon jednotlivých oprávnění vlastnického práva; a dále sociální koncepce vlastnictví, která vychází z předpokladu, že vlastnictví zavazuje a chápe pojem vlastnického práva ve spojení s odpovědností. Naproti tomu koncepce individualistická se zabývá pouze svobodou vlastníka nad jeho vlastnictvím. K možnosti omezení vlastnického práva se vyjádřil i Ústavní soud, který konstatoval, že „*[v]lastnické právo požívá ochrany, jednou z jeho obsahových složek je nepochybně i možnost s věcí disponovat, avšak ustanovení čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod nevylučuje omezení vlastnického práva tehdy, pokud by jeho výkon byl v rozporu s jinými hodnotami, jejichž ochranu čl. 11 Listiny základních práv a svobod garantuje.*“<sup>52</sup> Listina v souladu se sociální koncepcí ukládá vlastníkově meze výkonu vlastnického práva tím, že stanoví omezení takového nakládání s vlastnictvím, které by mohlo být na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy, přičemž v další větě téhož odstavce striktně uvádí, že výkon vlastnického práva nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.<sup>53</sup> Předchozí je dále doplněno v čl. 35 odst. 3 LZPS,

---

<sup>49</sup> PAVLÍČEK, Václav, Ján GRONSKÝ, Jiří HŘEBEJK, et al. *Ústavní právo a státověda*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2015. Student. ISBN 978-80-7502-084-0, s. 517.

<sup>50</sup> Ustanovení čl. 4, odst. 3 LZPS.

<sup>51</sup> ŽÁKOVSKÁ, Karolina. IN: FRANKOVÁ, Martina a kol. *Úvod do pozemkového práva*, op. cit., s. 88-90.

<sup>52</sup> Nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 31/97 ze dne 4. 6. 1997.

<sup>53</sup> PAVLÍČEK, Václav, Ján GRONSKÝ, Jiří HŘEBEJK, et al. *Ústavní právo a státověda*, op. cit., s. 556-558.

který nadto zakazuje, aby byly při výkonu práv ohrožovány nebo poškozovány přírodní zdroje, druhové bohatství přírody a kulturní památky nad míru stanovenou zákonem.

Zákon v návaznosti na zmíněná ustanovení upravuje míru např. ukládáním povinností, které mají vliv na nakládání a užívání věci, popř. vydáním správního aktu, který určitý výkon vlastnického práva povoluje. Vzhledem k faktu, že plošně není možné zakázat všechny činnosti ohrožující životní prostředí, popř. připustit výkon těchto činností pouze na základě vydaného povolení příslušným úřadem, existují tzv. standardy, resp. limity, kdy překročením tohoto limitu se daná činnost stává zakázanou (např. emisní limity).<sup>54</sup>

Čl. 11 odst. 4 Listiny je oproti shora uvedenému vyjádřením vnějšího omezení vlastnického práva, které je chápáno jako omezení pravé a jde nad rámec vnitřního omezení. Zmíněný článek Listiny připouští možnost vyvlastnění nebo nuceného omezení vlastnického práva, přičemž nejde o svévolné zbavení nebo omezení ze strany státu, ale je nutné, aby pro takto invazivní zásah do vlastnického práva byla splněna jistá kritéria. Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona (tj. z důvodů v zákoně stanovených a je o něm rozhodnuto ve správním řízení) a za náhradu, kdy občanský zákoník upřesňuje v ustanovení § 1039, že jde o náhradu odpovídající míře, v jaké byl majetek opatřeními dotčen. Občanský zákoník nad rámec ústavních kritérií obsahuje princip subsidiarity, kdy vyvlastnění nebo nucené omezení je možné ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak.<sup>55</sup> Občanský zákoník navíc připouští užití cizí věci na nezbytnou dobu a v nezbytné míře bez vydání správního rozhodnutí za stavu nouze nebo vyžaduje-li si to naléhavý veřejný zájem<sup>56</sup>, kterým se rozumí „[...] ochrana před živelnými pohromami a průmyslovými a jinými rozsáhlými haváriemi, nejčastěji před požáry a povodněmi.“<sup>57</sup> Zároveň je v příslušném ustanovení uvedena podmínka principu subsidiarity.

Bližší úpravu vyvlastnění a nuceného omezení vlastnického práva upravuje zákon o vyvlastnění<sup>58</sup>, který v souladu s principem proporcionality obsahuje požadavek, aby vyvlastnění bylo provedeno jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění<sup>59</sup>. Z toho je zřejmé, že v případech, kdy dostačuje k dosažení účelu vyvlastnění pouze část předmětné věci, bude řízení o vyvlastnění probíhat pouze co do této části, nicméně zákon pamatuje i na případy, kdy v důsledku vyvlastnění není možné nevyvlastněnou část

---

<sup>54</sup> KUSÁK, Martin. *Omezení vlastnického práva z důvodů ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů*. České právo životního prostředí. 2005, 5(1), 3-80. ISSN 1213-5542, s. 12.

<sup>55</sup> Ustanovení § 1038 občanského zákoníku.

<sup>56</sup> Ustanovení § 1037 občanského zákoníku.

<sup>57</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 210.

<sup>58</sup> Kde se v zákoně o vyvlastnění mluví o vyvlastnění, rozumí se jím i nucené omezení.

<sup>59</sup> Ustanovení § 4 odst. 1 zákona o vyvlastnění.

věci užívat buď vůbec, nebo jen s nepřiměřenými obtížemi, a umožňuje tak vlastníkově věci, aby požádal o rozšíření vyvlastnění.<sup>60</sup>

*„Omezení vlastnického práva z důvodu sociální funkce vlastnictví neboli z důvodu závazku vlastníka vůči společnosti je tedy přípustné, avšak pouze tehdy, pokud je stanoveno zákonem, sleduje legitimní cíl a zachovává vztah přiměřenosti mezi omezením pro vlastníka a výhodou pro ostatní. Pokud je omezení vlastnického práva legitimní a legální, avšak vlastník by musel nést nepřiměřené břemeno, pak se již stává omezením podle následujícího odstavce (poznámka autorky: čl. 11 odst. 4 LZPS) a expropriací, která vyžaduje spravedlivou náhradu.“<sup>61</sup> Coufalík dovozuje, že v praxi dochází ke stírání rozdílů mezi teoretickým pojetím čl. 11 odst. 3 a 4 LZPS.<sup>62</sup>*

Listina v čl. 11 pracuje s neurčitými právními pojmy obecný a veřejný zájem, které „[...] právní řád České republiky výslovně obsahově nevymezuje, [...] jejich obsah a rozsah se může měnit, často bývá podmíněn časem a místem aplikace normy. Zákonodárce tak vytváří správnímu orgánu prostor, aby posoudil, zda konkrétní případ patří do rozsahu neurčitého pojmu či nikoli.“<sup>63</sup> V některých právních předpisech zákonodárce přijal úpravu, která pro správní orgán znamená jakési vodítko při rozhodování, co se pro danou právní úpravu rozumí pojmem veřejný zájem, např. lázeňský zákon v ustanovení § 33 odst. 2 přímo říká, že veřejným zájmem se rozumí zájem na vyhledávání a využití zdroje k léčebným účelům a zájem na ochraně zdrojů v zájmu zachování jejich kvalitativních a kvantitativních vlastností a zdravotní nezávadnosti.

Ústavní soud dovozuje, že „[...] pojem ‘veřejný zájem’ je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem,“<sup>64</sup> z čehož vyplývá, že veřejný zájem je zároveň zájmem obecným, přičemž pojem obecný zájem je širší a pojmu veřejný zájem nadřazený. Veřejný zájem je s ohledem na ustanovení čl. 11 odst. 4 LZPS intenzivnější ve svém dopadu na vlastnické právo.

---

<sup>60</sup> Ustanovení § 4 odst. 3 zákona o vyvlastnění. Před nabytím platnosti zákona o vyvlastnění judikoval tento závěr Nejvyšší správní soud v rozsudku č. j. 3 As 35/2005-63 ze dne 8. 3. 2006.

<sup>61</sup> *Listina základních práv a svobod: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012. Komentáře Wolters Kluwer. Kodex. ISBN 978-80-7357-750-6, s. 312.

<sup>62</sup> COUFALÍK, Petr. *Omezení vlastnického práva ochrannými pásmy a územními plány v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu*. Právní rozhledy. 2016, č. 13-14, s. 474-480.

<sup>63</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 2 As 11/2003-164 ze dne 23. 10. 2003.

<sup>64</sup> Nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 198/95 ze dne 28. 3. 1996.

## 2.2 Omezení vlastnického práva v občanském zákoníku

Občanský zákoník v ustanovení § 1012 stanoví, že vlastník může nakládat se svým vlastnictvím libovolně v mezích právního řádu. Vlastníkovi jsou také dány jakési mantinely výkonu vlastnického práva spočívající ve výkonu práv jiných osob, jejichž výkon se zakazuje závažně rušit nad míru přiměřenou poměrům. K rušení dochází, když důsledky výkonu vlastnického práva působí na jiné subjekty nebo na jiné věci negativně. Rušivý výkon vlastnického práva nastává i v případech, kdy nelze důsledek výkonu vlastnického práva přímo zaznamenat, ale objektivně se tak děje a případný následek by bylo možné zaznamenat v průběhu času (např. radioaktivní záření).<sup>65</sup> K míře přiměřené poměrům více viz kapitola o sousedských právech.

Vlastníkovi je dále ve stejném ustanovení zakázáno provádět činnosti, jejichž hlavní účel spočívá v obtěžování nebo poškozování jiných subjektů. Tato věta má chránit před tzv. šikanózním výkonem vlastnického práva, jehož podstatou je úmyslně škodit jinému a samotný výkon vlastnického práva tak neodpovídá hospodářskému účelu.<sup>66</sup> Nejvyšší soud k této problematice uvádí, že „[z]a zneužití výkonu práva lze považovat pouze takové chování, jehož cílem není dosažení účelu a smyslu sledovaného právní normou, nýbrž, které je v rozporu s ustálenými dobrými mravy vedeno přímým úmyslem způsobit újmu jinému účastníku.“<sup>67</sup>

Citované ustanovení bylo v občanském zákoníku 1964 systematicky řazeno k úpravě sousedských práv, na které bezesporu navazuje, a i v účinném občanském zákoníku je vazba patrná, i přes skutečnost, že účinný občanský zákoník jej řadí do úvodních ustanovení úpravy vlastnického práva.

## 2.3 Důvody omezení vlastnického práva k půdě

Vzhledem k faktu, kdy samotné vlastnické právo k půdě (pozemku) vykazuje jistá specifika, je zřejmé, že se specifika promítnou i do jeho omezení. Za prvé jde o skutečnost, kdy, jak již bylo uvedeno v předchozí kapitole, půda (pozemek), je věcí nemovitou, přičemž ze samotné podstaty nemovitých věcí vyplývá, že nemovité věci nelze přemístit a v případě půdy není možné ani rozšířit její celkovou rozlohu, proto je nezbytné, aby právní řád umožnil

---

<sup>65</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář, op. cit., s 139.

<sup>66</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7478-935-9, s. 36.

<sup>67</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 992/99 ze dne 28. 6. 2000.

omezit vlastnické právo k půdě za účelem uspořádání vzájemných vztahů mezi sousedními pozemky, resp. jejich vlastníky, kterým má zajistit nerušené užívání vlastnického práva.

Za druhé jde o omezení, které nevyplývá z vlastnického práva vlastníků sousedních pozemků, nýbrž z práva jiných, tzv. vedlejších uživatelů pozemku, k určitému pozemku vlastníka, tzv. uživatele hlavního. Tento důvod má původ v polyfunkčním charakteru půdy, kdy lze jako typický příklad uvést lesní pozemky, které se běžně užívají pro účely hospodaření v lesích, ale mimoto také k myslivosti a turistice.

Třetí důvod omezení vlastnického práva k půdě je odrazem omezení druhého, neboť polyfunkční charakter půdy může vést až do stádia, kdy by neomezený výkon vlastnického práva mohl vést k rozporu s veřejným, resp. obecným zájmem.<sup>68</sup> Tímto veřejným, resp. obecným zájmem je např. právo na příznivé životní prostředí, které autorka blíže rozvádí v podkapitole 2.3.1; dále také ochrana veřejného zdraví, přičemž za veřejné zdraví se považuje zdravotní stav obyvatelstva a jeho skupin, který je určován souhrnem přírodních, životních a pracovních podmínek a způsobem života.<sup>69</sup> Ustanovení zakládající, nebo deklarující omezení vlastnického práva na ochranu veřejných, resp. obecných zájmů jsou obsažena v několika právních předpisech zejména veřejného práva.

Nad rámec zákonů, které autorka analyzuje v kapitole třetí, jde např. o obecnou a zvláštní ochranu přírody, ochranu zemědělského půdního fondu, památkovou péči, rozvoj dopravní infrastruktury nebo hornickou činnost. Obecná a zvláštní ochrana přírody je dána jejím nenahraditelným místem v oblasti životního prostředí. Samotný zákon o ochraně přírody a krajiny potvrzuje, že ochrana přírody a krajiny je veřejným zájmem.<sup>70</sup> Citovaným zákonem se chrání zejména krajinný ráz, krajinné prvky, ale i další území, v důsledku čehož dochází k omezení vlastnického práva, aby došlo k naplnění účelu ochrany, tj. zejména aby došlo k udržení a obnově přírodní rovnováhy v krajině. Zemědělský půdní fond je nazýván v ustanovení § 1 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu základním přírodním bohatstvím, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu. Chránit půdu, která je součástí zemědělského půdního fondu, a tím omezovat výkon vlastnického práva, je žádoucí zejména v důsledku stále větší urbanizace, která zapříčiňuje úbytek úrodné půdy. Tím dochází ke snižování produkce zemědělských plodin a tedy ke snižování zásob jídla. Památková péče zahrnuje zejména budovy prohlášené za kulturní

---

<sup>68</sup> DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 3., aktualiz. a dopl. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2010. ISBN 978-80-904209-8-4, s. 72-73.

<sup>69</sup> Ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>70</sup> Ustanovení § 58 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny.

památky, nicméně ochrana takových budov dopadá i na pozemky, na kterých se budovy nachází, nebo kterých jsou součástí. Vlastník pozemku může proto být omezen na výkonu svého vlastnického práva právě i z důvodu ochrany budovy. Dalším úskalím jsou archeologické výzkumy, které představují omezení vlastníka užívat předmětný pozemek, neboť vlastníkovi může být uložena povinnost strpět provádění archeologických výzkumů.<sup>71</sup> Pod souhrnným názvem dopravní infrastruktury je třeba rozumět omezení vlastnického práva plynoucí z právní úpravy pozemních komunikací, drážní dopravy, letecké dopravy a vodní dopravy. Omezení v této souvislosti dopadá i na vlastníky sousedních pozemků, neboť je důležité chránit např. pozemní komunikace před možnými živelnými pohromami. Vlastníci jsou tak omezeni zejména z důvodu ochrany provozu po komunikacích. Podstatný zásah do vlastnického práva představuje i úprava hornické činnosti, která mimo jiné stanoví, že vyhrazené nerosty (např. radioaktivní nerosty, magnezit a kamenná sůl) jsou vlastnictvím České republiky nikoli tedy vlastníka pozemku, na kterém se ložiska nerostů nachází. Vlastník je taktéž omezen z důvodu vytyčení chráněného ložiskového území, omezení spočívá např. v nezbytnosti závazného stanoviska pro umístění stavby, která nesouvisí s dobýváním výhradního ložiska.<sup>72</sup>

### **2.3.1 Právo na příznivé životní prostředí**

V důsledku rozvoje průmyslu, dopravy a urbanizace se stále více států snaží o úpravu nejrůznějších činností, které mohou a mnohdy mají neblahé dopady na životní prostředí<sup>73</sup>. Stejně jako mnoho evropských států upravuje Česká republika právo na příznivé životní prostředí na ústavní úrovni. Již Preambule Ústavy odkazuje na přírodní, kulturní, hmotné a duchovní bohatství, spolu s čímž je vyjádřena vůle ústavodárce střežit a rozvíjet zděděné bohatství. I přes skutečnost, že povaha Preambule nemá normativní účinky, poskytuje cenný interpretační a aplikační základ pro výklad právní normy, kterou uvádí. Na závazek uvedený v Preambuli k Ústavě navazuje čl. 7 Ústavy, který ukládá povinnost státu dbát o šetrné využívání přírodních zdrojů a zároveň chránit přírodní bohatství. Povinnost vyjádřená v první části zmíněného ustanovení má charakter omezující a je možné ji přenést ze státu na subjekt

---

<sup>71</sup> Ustanovení § 22 odst. 1 zákona o památkové péči.

<sup>72</sup> Ustanovení § 18 odst. 1 horního zákona.

<sup>73</sup> Definice pojmu životní prostředí v ustanovení § 2 zákona o životním prostředí: Životním prostředím je vše, co vytváří přirozené podmínky existence organismů včetně člověka a je předpokladem jejich dalšího vývoje. Jeho složkami jsou zejména ovzduší, voda, horniny, půda, organismy, ekosystémy a energie.



jiný.<sup>74</sup> Komentář k Ústavě ČR dovozuje, že „[č]lánek 7 je tak považován za právní oporu omezení jiných práv, přičemž v případě každého konfliktu zájmů na ústavní úrovni se předpokládá obvyklý test proporcionality.“<sup>75</sup>

Dalším pilířem ochrany práva na příznivé životní prostředí na ústavní úrovni je čl. 35 Listiny, který na rozdíl od čl. 7 Ústavy osahuje úpravu širší a poskytuje každému právo na příznivé životní prostředí, přičemž každým je v tomto článku myšlena každá fyzická osoba<sup>76</sup> a ty z právnických osob, typicky občanská sdružení, pro něž je ochrana zájmů životního prostředí hlavní nebo podstatnou náplní jejich činnosti.<sup>77</sup> Jelikož každému právu odpovídá i povinnost, není tomu jinak v případě práva na příznivé životní prostředí, kterému odpovídá povinnost každého dbát o to, aby průběh nebo výsledek jeho činnosti neznečišťoval nebo nepoškozoval životní prostředí. Stěžejním ustanovením v úpravě ukládání povinností je ustanovení čl. 35 odst. 3 Listiny, které svým zněním doplňuje ustanovení čl. 11 odst. 3 Listiny, když omezuje výkon jakéhokoli práva za účelem předejití ohrožení nebo poškození životního prostředí, přírodních zdrojů, druhového bohatství přírody a kulturních památek nad míru stanovenou zákonem.

Právo na příznivé životní prostředí patří mezi práva obsažená v Listině, kterých se lze dovolávat pouze v mezích provádějících zákonů.<sup>78</sup> „Na těchto zákonech tudíž závisí, jaký stav životního prostředí bude možné pokládat za příznivý [...]“. <sup>79</sup> Pojem samotného příznivého životního prostředí není v platné právní úpravě nijak definovaný, jde o neurčitý právní pojem, přičemž Damohorský a Müllerová k tomu uvádí, že při jeho výkladu není možné na něho hledět jako na pojem subjektivní, příznivý pouze pro konkrétního jednotlivce, a dále jako absolutní, znamenající absenci jakéhokoli znečištění. Dovozejí tedy, že za příznivé životní prostředí lze považovat takové životní prostředí, jehož míra znečištění nepřekračuje zákonem stanovenou mez, tzv. environmentální limity. Nicméně některé prvky životního prostředí nelze „měřit“ s ohledem na stanovené environmentální limity, např. úroveň biodiverzity, a proto je třeba příznivé životní prostředí posuzovat pro každý případ individuálně.<sup>80</sup>

---

<sup>74</sup> RYCHETSKÝ, Pavel. *Ústava České republiky: Ústavní zákon o bezpečnosti České republiky: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Komentáře Wolters Kluwer. Kodex. ISBN 978-80-7478-809-3, s. 2.

<sup>75</sup> Tamtéž, s. 82.

<sup>76</sup> Usnesení Ústavního soudu č.j. I.ÚS 282/97 ze dne 6. 1. 1998.

<sup>77</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 2 As 12/2006 - 111 ze dne 29. 3. 2007.

<sup>78</sup> Ustanovení čl. 41 odst. 1 Listiny.

<sup>79</sup> DAMOHORSKÝ, Milan, Jaroslav DROBNÍK, Martin SMOLEK, Michal SOBOTKA a Vojtěch STEJSKAL. *Právo životního prostředí*. 3. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. Právnické učebnice. ISBN 978-80-7400-338-7, s. 48.

<sup>80</sup> DAMOHORSKÝ, Milan a Hana MÜLLEROVÁ. *Právo na příznivé životní prostředí v České republice*. Ochrana základních práv a svobod v proměnách práva na počátku 21. století: v českém, evropském a mezinárodním kontextu. Praha: Auditorium, 2011, 115-126. ISBN 978-80-87284-23-0, s. 117.

## 2.4 Typologie omezení vlastnického práva k půdě

Teorie rozlišuje několik typů omezení vlastnického práva k půdě, přičemž jako nejzákladnější rozlišení je možné uvést rozdělení dle míry vůle vlastníka dotčeného předmětu omezení. Dobrovolné omezení je zcela na vůli vlastníka a nejčastěji vzniká na základě smlouvy, přičemž sleduje zejména individuální zájem jak vlastníka dotčeného pozemku, tak i druhé smluvní strany. Protipólem k dobrovolnému omezení je omezení nedobrovolné, ke kterému dochází důsledkem zájmu veřejného, resp. obecného. Teorie dále uvádí tzv. kvazidobrovolné omezení, kdy vůle vlastníka dotčeného předmětu omezení je pouze zdánlivá a v případě, kdy není dobrovolně naplněna, nastoupí omezení nedobrovolné.

Nedobrovolné omezení lze dále dělit na omezení vnitřní a omezení vnější, přičemž vnitřní omezení spočívá již v samotné povaze vlastnického práva a na ústavní úrovni je zakotveno v čl. 11 odst. 3 LZPS. „Mezi typická vnitřní omezení vlastnického práva k pozemkům patří povinnosti uložené všem vlastníkům určitých pozemků právními předpisy v zájmu ochrany složek životního prostředí, včetně samotné půdy, či lidského zdraví.“<sup>81</sup> Z uvedeného vyplývá, že tato vnitřní omezení jsou v souladu s principem rovnosti a postihují všechny vlastníky obecně určených pozemků. Oproti tomu vnější omezení postihují pouze konkrétně vymezené pozemky, resp. jejich vlastníky. Ústavním základem pro vnější omezení je čl. 11 odst. 4 LZPS. Rozdíl mezi vnitřním a vnějším omezením spočívá také v možnosti poskytnutí náhrady za takové omezení. Zatímco u vnitřního omezení nelze ze samotné povahy omezení náhradu požadovat, za omezení vnější ano, přičemž Drobník k tomu uvádí, že „[...] s nárokem na náhradu nejsou spojena, pokud není v zákoně stanoveno, že se vlastníkovi náhrada poskytuje.“<sup>82</sup> Oproti tomu se staví Žákovská, která uvádí, že „[n]áhrady za omezení vlastnického práva jsou řešeny u vybraných omezení přímo v příslušném zákoně nebo ad hoc soudními rozhodnutími (skutečnost, že zákon za určité omezení náhradu nepřiznává, totiž v žádném případě neznamená, že za ně náhrada nepřísluší).“<sup>83</sup> Autorka se ztotožňuje s názorem Žákovské, neboť samotné právo na náhradu za omezení vlastnického práva vyplývá přímo z ústavního pořádku a příslušné zákony, obsahují-li ustanovení o náhradě, pouze toto právo konkretizují a potvrzují. Autorka je taktéž toho názoru, že v určitých případech, které se na první pohled jeví jako omezení nedosahující takové intenzity, aby za něho náležela vlastníkovi náhrada, se ve světle relevantních ustanovení a faktických skutečností projeví jako omezení dle čl. 11 odst. 4 LZPS.

<sup>81</sup> ŽÁKOVSKÁ, Karolina. IN: FRANKOVÁ, Martina, a kol. *Úvod do pozemkového práva*, op. cit., s. 89.

<sup>82</sup> DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*, op. cit., s. 82.

<sup>83</sup> ŽÁKOVSKÁ, Karolina. IN: FRANKOVÁ, Martina, a kol. *Úvod do pozemkového práva*, op. cit., s. 109.

Omezení lze dělit také dle povinnosti uložené vlastníkov, nejčastěji jde o povinnost zdržet se určitého jednání, a dále také povinnost konat, strpět a v praxi je možné setkat se i s povinností dát, a to především v souvislosti s daňovým zatížením vlastníka, kdy nemovité věci podléhají dani z nemovitých věcí, resp. dani z nabytí nemovitých věcí. Daně (a poplatky) lze dle Listiny ukládat jen na základě zákona.<sup>84</sup>

Jednotlivá omezení vlastnického práva mohou vznikat mnoha různými způsoby, kdy u omezení, které má základ v individuálním zájmu, jde především o soukromoprávní smlouvu, a naopak pro omezení s veřejným, resp. obecným zájmem je typický mocenský zásah a taková omezení vznikají přímo ze zákona, na základě opatření obecné povahy, aktu aplikace práva nebo uzavřením subordinační veřejnoprávní smlouvy.<sup>85</sup>

---

<sup>84</sup> Ustanovení čl. 11 odst. 5 LZPS.

<sup>85</sup> ŽÁKOVSKÁ, Karolina. IN: FRANKOVÁ, Martina a kol. *Úvod do pozemkového práva*, op. cit., s. 86-93.

### 3 SOUKROMOPRÁVNÍ OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

#### 3.1 Právo stavby

Právo stavby omezuje vlastníka pozemku zejména v užívání daného pozemku. Právo stavby jako institut věcného práva k cizím věcem a zároveň institut, který prolamuje zásadu *superficies solo cedit*, tj. stavba zřízená v rámci práva stavby se nestává součástí pozemku, se vrátil do českého soukromého práva, přičemž na území současné České republiky bylo právo stavby známo již za Rakouska-Uherska, kdy bylo upraveno samostatným zvláštním zákonem č. 86/1912 ř.z. Jedná se o zvláštní věcné právo, které z důvodu své převoditelnosti a dědičnosti nemůže být chápáno jako služebnost.

Právo stavby představuje věcné právo jiné osoby (stavebníka), kterým je zatížen pozemek, a tato jiná osoba je oprávněna mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu,<sup>86</sup> která se nestane součástí pozemku. Je-li pozemek zatížen právem, který se neslučuje s účelem stavby, která má být vystavena v rámci práva stavby, není možné právem stavby takový pozemek zatížit. Jde zejména o negativní zástavu a v některých případech i právo cesty a zákonná věcná břemena nezapsaná do veřejného seznamu.<sup>87</sup>

S ohledem na ustanovení § 1244 občanského zákoníku, který striktně vymezuje právo stavby jako dočasné právo, které lze zřídit maximálně na dobu 99 let, resp. 40 let v případě nabytí práva stavby vydržením, se jedná sice o prolomení zásady *superficies solo cedit*, avšak pouze na předem vymezenou dobu. Stavba postavená v rámci práva stavby se nestane součástí povrchu, ale ani samostatnou věcí v právním smyslu. Občanský zákoník vymezuje právo stavby jako věc nemovitou a stavbu, která mu vyhovuje, jako jeho součást.<sup>88</sup> Zjištění, která stavba právu stavby vyhovuje a která nikoli, je podstatné ujednání v příslušné smlouvě, přičemž toto určení je rozhodné i pro následný právní režim postavené stavby a také postavení stavebníka k takové stavbě. Pokud stavba neodpovídá právu stavby, pak nemůže být jeho součástí a stavebník nemá stejná práva jako vlastník.<sup>89</sup> Tuto skutečnost judikoval už dříve Ústavní soud, když určil, že osoby oprávněné z práva stavby vlastníky stavby vyhovující tomuto právu nejsou, jsou pouze oprávněnými ke stavbě a přísluší jim práva vlastníka na dobu vymezenou ve smlouvě.<sup>90</sup> V případě, že stavba odpovídá právu stavby, platí výše uvedené s tím, že „[s]tavba je součástí práva stavby jen v tom smyslu, že není samostatně

<sup>86</sup> Ustanovení § 1240 odst. 1 občanského zákoníku.

<sup>87</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*, op. cit., s. 895.

<sup>88</sup> Ustanovení § 1242 občanského zákoníku.

<sup>89</sup> Ustanovení § 1250 občanského zákoníku.

<sup>90</sup> Usnesení Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 3072/13 ze dne 26. 2. 2014.

*převoditelná.*<sup>91</sup> Samotnou stavbu tedy nelze zcizit, nicméně je možné ji samotnou bez práva stavby pronajmout.

Občanský zákoník připouští zřízení práva stavby jak za účelem vybudování nové stavby, tak za účelem např. modernizace či rekonstrukce již existující stavby, přičemž v druhém případě dojde k tomu, že již existující stavba přestane být součástí pozemku a stane se součástí práva stavby. V této souvislosti vyvstává otázka, jak bude řešena situace v případě, že zde bude vůle zřídit právo stavby ke stavbě, která se nachází v režimu dle ustanovení § 3055 občanského zákoníku, tedy není součástí pozemku. Institut práva stavby, dle konstrukce v občanském zákoníku, předpokládá právní vztah dvou smluvních stran (stavebníka a vlastníka pozemku i stavby) a nikoli tří, tj. stavebníka, vlastníka stavby a vlastníka pozemku.<sup>92</sup> Autorka se domnívá, že pro takové případy by bylo záhodno rozšířit občanský zákoník o nový institut, který by s variantou tří smluvních stran počítal, popř. rozvedení práva stavby podrobněji.

Další problémovou oblastí práva stavby je možnost, resp. nemožnost zřídit právo stavby jen k určité části již existující stavby, tj. zejména jen k určitým podlažím, což občanský zákoník výslovně nezakazuje, nicméně důvodová zpráva uvádí, že „[...] *záměrně mluví o celé stavbě, aby bylo zřejmé, že právo stavby nelze zřídit jen k části stavby nebo snad k jednotlivým podlažím budovy* [...]“.<sup>93</sup>

V souvislosti se zřízeným právem stavby vzniká, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, stavebníkovi nárok na úplatu jednorázovou nebo formou tzv. stavebního platu, který následně zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno. Z formulace předchozího vyplývá, že občanský zákoník počítá i s možností zřízení práva stavby bezúplatně, což je výhodné zejména pro obce, kdy jeho zřízením obce získají nejen zamýšlené využití pozemků, které slouží k veřejné prospěšnosti, ale také kontrolu nad tím, že jejich úmysl s využitím pozemků bude naplněn a pozemky nebudou zneužity pro jiné účely.<sup>94</sup> Výše stavebního platu závisí na smluvním ujednání smluvních stran, dle důvodové zprávy však „[...] *nelze předpokládat, že bude dosahovat přílišné výše, neboť hlavní přínos zřízení práva stavby je ve zhodnocení pozemku, které jeho vlastníkovu uplynutím sjednané doby nakonec připadne* [...]“.<sup>95</sup>

---

<sup>91</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*, op. cit., s. 204.

<sup>92</sup> ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4, s. 35 a násl.

<sup>93</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, k § 1240 až 1249.

<sup>94</sup> ZIMA, Petr. *K některým otázkám práva stavby podle nového občanského zákoníku*. Právní rozhledy. 2014, č. 5, s. 180-183.

<sup>95</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, k § 1250 až 1256, *Obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. 2011 [cit. 6. 3. 2018], op. cit.

Jak již bylo zmíněno výše, je právo stavby právem dočasným, časově omezeným, mimo jiné zaniká uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno a v takovém případě „*Není-li nic jiného ujednáno, dá vlastník stavebního pozemku stavebníkovi [...] za stavbu náhradu.*“<sup>96</sup> Zánikem práva stavby dojde k naplnění zásady *superficies solo cedit*, tj. stavba přestane být součástí práva stavby a stane se součástí pozemku, na kterém stojí, a stavebníkovi vznikne nárok na náhradu, který plyne ze zhodnocení pozemku, který byl právem stavby zatížen. Mimoto poskytuje občanský zákoník jak stavebníkovi, tak vlastníkovi pozemku vzájemné zákonné předkupní právo, které lze zápisem do veřejného seznamu vyloučit.<sup>97</sup>

Od zániku práva stavby je třeba odlišit zánik stavby jako takové, kdy stavba zaniká a přestává být věcí v právním smyslu, např. ve chvíli kdy „*[...] není již patrně dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží původní stavby [...]*“<sup>98</sup> Existence či neexistence stavby nemá žádný vliv na trvání práva stavby. Obsahem práva stavby je oprávnění mít na cizím pozemku stavbu, ať již existující či dosud neexistující, a zánik stavby po dobu trvání práva stavby nebrání stavebníkovi, aby postavil stavbu novou, která bude právu stavby vyhovovat.<sup>99</sup>

Stavbu na cizím pozemku lze zříditi i prostřednictvím obligačních institutů jako jsou výprosa, výpůjčka, nájem a pacht, přičemž judikatura dovodila, že „*[p]ředmětem výpůjčky může být i nemovitost.*“<sup>100</sup> Tedy nejen výpůjčky, ale i výprosny. Je-li však stavba zřízena na základě výše uvedených institutů, může se stavitel dostat do problémů právě v důsledku odlišného pojetí jednotlivých institutů, kdy rozdíl spočívá zejména v trvalosti právního vztahu a dále ve faktu, že vlastník pozemku je rovněž vlastníkem stavby od samého počátku. U výprosy je možné, aby půjčitel požadoval vrácení předmětu výprosy kdykoli dle libosti, a v takovém případě jde o výpověď bez výpovědní doby, kdy se následně výprosník může domáhat vydání bezdůvodného obohacení, což může být zkomplikováno právě s ohledem na vlastnické právo půjčitele ke stavbě.<sup>101</sup>

### 3.2 Věcná břemena

Koncepce věcných břemen v občanském zákoníku navazuje na předválečnou občanskoprávní úpravu. Jde o upořádání věcných břemen dle individualizovanosti subjektu práv a povinností, kdy jedině vlastník je individualizován z pohledu možných oprávnění,

<sup>96</sup> Ustanovení § 1255 občanského zákoníku.

<sup>97</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*, op. cit., s. 905.

<sup>98</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 479/2012 ze dne 31. 7. 2013.

<sup>99</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*, op. cit., s. 200.

<sup>100</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 522/2001 ze dne 4. 9. 2002.

<sup>101</sup> ACHOUR, Gabriel, PELIKÁN, Martin. *Právo stavby podle nového občanského zákoníku*. Bulletin advokacie. 2014, č. 12, s. 37-43.

v ostatních případech je individualizován pouze subjekt povinností. Jinak řečeno, občanský zákoník rozlišuje věcná břemena dle obsahu povinnosti na reálná břemena, kdy je vlastník povinen aktivně konat ve prospěch oprávněného z reálného břemene; a na služebnosti, kdy je vlastník naopak povinen zdržet se výkonu svého vlastnického práva či strpět výkon práva oprávněného ze služebnosti.<sup>102</sup>

Tak, jako mnoho nových či znovuzavedených právních institutů v účinném občanském zákoníku, vyvolalo i dělení věcných břemen vlnu pozitivních i negativních ohlasů. Štraus k tomuto uvádí, že „[...] *potřebu takového rozlišení právní ani občanská praxe nijak necítí, toto rozhraničení bude někdy sporné [...]*.“<sup>103</sup> Dále zmiňuje, že toto rozdělení nebude pro laickou veřejnost srozumitelné. Naproti tomu Pěcha reaguje, že „[...] *bude navrhovaná rozsáhlá úprava věcných břemen a jejich klasické dělení na služebnosti a reálná břemena umožňovat jasné řešení této problematiky při uzavírání příslušných smluv, a proto nevidím důvod k jiné (kusé) úpravě*.“<sup>104</sup> Autorka se přiklání k názoru Pěchy, neboť rozdělení věcných břemen má své opodstatnění a instituty věcného břemene mají rozličné charakteristiky, proto je záhodno toto dělení dodržet i v právní úpravě.

### 3.2.1 Služebnosti

Služebnosti jsou věcná práva, která zapříčiní, že vlastník zatíženého pozemku je povinen ve prospěch oprávněného ze služebnosti něco strpět nebo se něčeho zdržet.<sup>105</sup> Neznamena to ovšem, že je pasivní až do takové míry, kdy by se dalo uvažovat o opuštění věci. Jde o omezení chování, které by kolidovalo s oprávněním oprávněného ze služebnosti. Toto omezení má za následek, že věc zatížená služebností může být využívána více osobami a tím dojde ke zvětšení její užitnosti. Předmětem služebnosti nemusí být nutně pouze pozemek, i když ve většině případů tomu tak je a nejspíše i nadále bude.

Služebnosti lze dělit z pohledu individualizovanosti oprávněného subjektu, a to na služebnosti pozemkové (*ad rem*) a osobní (*ad personam*), přičemž služebnosti pozemkové jsou výhradně spjaty s vlastnictvím určitého pozemku a následně zatěžují i případné nové vlastníky. Na druhé straně stojí služebnosti osobní, které jsou vztahem vlastníka pozemku a konkrétně určené osoby, která se v průběhu času nemění, a taková služebnost zaniká

---

<sup>102</sup> KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3, s. 199 a násl.

<sup>103</sup> ŠTRAUS, Jaroslav. *Nový občanský zákoník ještě jednou*. Právní rozhledy. 2008, č. 24, s. 908-910.

<sup>104</sup> PĚCHA, František. *K rozdělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena*. Právní rozhledy. 2009, č. 9, s. 326-327

<sup>105</sup> Ustanovení § 1257 občanského zákoníku.

nejpozději její smrtí. Občanský zákoník uvádí demonstrativní výčet služebností, přičemž jako služebnosti pozemkové zmiňuje služebnost inženýrské sítě, opora cizí stavby, služebnost okapu, právo na svod dešťové vody, právo na vodu, služebnost rozlivu, služebnost stezky, průhonu a cesty a právo pastvy; jako služebnosti osobní jsou uvedeny užívací právo, požívací právo a právo bytu.

V souvislosti s vázaností služebnosti na konkrétní pozemky či osobu neumožňuje občanský zákoník převod pozemkové služebnosti na pozemek jiný a převod osobní služebnosti na osobu jinou.<sup>106</sup> Oprávnění z pozemkové služebnosti lze převést pouze s převodem vlastnického práva k panujícímu pozemku. Judikatura dovodila možnost rozšíření oprávnění ze služebnosti, kdy např. „[o]právněný držitel práva odpovídajícího věcnému břemenu bydlení je oprávněn umožnit bydlení svému manželovi, kterému pak vzniká odvozený právní důvod užívání bytu,“<sup>107</sup> a dále „[v]lastník panující nemovitosti nemusí vykonávat obsah věcného břemene sám; za určitých okolností jej mohou vykonávat i jiné osoby (např. osoby jemu blízké), aniž by to mělo na existenci věcného břemene, resp. na možnost jeho zrušení pro změnu poměrů, nějaký vliv.“<sup>108</sup> Výjimkou z omezení převoditelnosti služebnosti tvoří ustanovení § 1265 odst. 3 občanského zákoníku, které umožňuje zřídit k pozemku pod povrchem užívací věcná práva jako zcizitelná a dědičná, nicméně dle odborné veřejnosti je možné tuto výjimku aplikovat pouze v případě osobních služebností, které zanikají smrtí oprávněného ze služebnosti.<sup>109</sup>

Občanský zákoník dále v ustanovení § 1257 odst. 2 říká, že je možné zřídit tzv. vlastnickou služebnost, jejíž trvání je závislé na vůli vlastníka. Tento institut má kontrolní funkci, která směřuje do budoucna, zejména směřuje na úpravu dvou pozemků pro případ, že dojde ke zcizení jednoho z nich.<sup>110</sup> „Odpadnou tak obtíže jednání mezi stranami sledující následnou úpravu těchto poměrů poté, co se zcizení již uskutečnilo.“<sup>111</sup> Výše zmíněné ustanovení sice výslovně zmiňuje pozemek jakožto předmět vlastnické služebnosti, nicméně Borovička a Šustrová dovozují, že pro praxi vyvstane potřeba zatížit takto i např. stavbu, která není součástí pozemku, nebo podzemní stavby se samostatným účelovým určením.<sup>112</sup> Na podporu jejich tvrzení autorka doplňuje, že důvodová zpráva uvádí, že „[a]č se právní úprava

<sup>106</sup> Ustanovení § 1265 odst. 1 a 2 občanského zákoníku.

<sup>107</sup> Rozsudek Vrchního soudu v Praze sp. zn. 2 Cdo 54/93 ze dne 29. 9. 1993.

<sup>108</sup> Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4494/2014 ze dne 27. 5. 2015.

<sup>109</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*, op. cit., s. 945.

<sup>110</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, k § 1257 až 1259, *Obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. 2011 [cit. 30. 3. 2018], op. cit.

<sup>111</sup> Tamtéž.

<sup>112</sup> BOROVIČKA, Petr, ŠUSTROVÁ, Daniela. *Vlastnická služebnost a katastr nemovitostí*. Bulletin advokacie. 2014, č. 10, s. 23-25.



výslovně vztahuje jen k pozemku, nevylučuje, aby služebnou věcí byla i jiná nemovitá věc než pozemek.“<sup>113</sup> Problémovým se v souvislosti s vlastnickou služebností zdá být její zřízení. Ustanovení občanského zákoníku, které výslovně upravuje zřízení služebnosti, neuvádí žádnou vhodnou variantu, jak by sám vlastník mohl zřídit takovou vlastnickou služebnost.<sup>114</sup> Teorie dovozuje, že dokud nebude toto ustanovení upraveno v souladu s vlastnickou služebností, resp. nebude mezi výčet možných zřízení služebnosti zařazeno např. jednostranné prohlášení vlastníka o zřízení vlastnické služebnosti, nebude prakticky možné tento druh služebnosti zřídit.<sup>115</sup>

Občanský zákoník v ustanovení § 1260 odst. 1 uvádí taxativní výčet způsobů nabytí služebnosti, tj. ze zákona, rozhodnutím orgánu veřejné moci, smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena. Pro vydržení služebnosti k pozemku bude platit doba deseti let.<sup>116</sup> Komentář k občanskému zákoníku k tomu v souvislosti s odst. 2 citovaného ustanovení doplňuje, že v případech, kdy jde o konkrétně určený pozemek, ale neurčitý okruh osob, které vykonávají právo odpovídající právu ze služebnosti, nemůže dojít k vydržení služebnosti ani jednou takovou osobou.<sup>117</sup> Na podporu tohoto tvrzení je možno uvést rozsudek Nejvyššího soudu: „Skutečnost, že se někdo chová způsobem, který naplňuje možný obsah práva odpovídajícího věcnému břemeni (např. přechází přes cizí pozemek) ještě neznamena, že je držitelem věcného práva.“<sup>118</sup>

Jako služebnost je možné zřídit i právo nezbytné cesty. I když zákon stanovuje, že nezbytnou cestu lze zřídit, nikoli výjimečně, jako služebnost, právnícká veřejnost předpokládá, že tomu tak bude zpravidla, neboť kdyby se nezbytná cesta zřizovala v podobě obligačního práva, mohla by nastat situace, kdy by při změně vlastníka služebné nebo povinné nemovitosti muselo dojít znovu ke zřízení nezbytné cesty.<sup>119</sup> Načež Králík ve svém článku uvádí, že v takovém případě svědčí nezbytná cesta pouze vlastníku dané nemovitosti a nepřechází na právní nástupce oprávněného z nezbytné cesty, a dále zmiňuje dva rozdílné pohledy na situaci na straně povinného z nezbytné cesty. Na jedné straně stojí názor, že právo nezbytné cesty by mělo být zapsáno do veřejného seznamu, a proto přechází a bude zatěžovat

---

<sup>113</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, k § 1267 až 1298, *Obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. 2011 [cit. 30. 3. 2018], op. cit.

<sup>114</sup> Ustanovení § 1260 občanského zákoníku.

<sup>115</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*, op. cit., s. 915.

<sup>116</sup> Viz ustanovení § 1091 odst. 2 občanského zákoníku.

<sup>117</sup> SPÁČIL, Jiří a Dušan HRABÁNEK. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik. ISBN 978-80-7502-073-4, s. 922.

<sup>118</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 595/2001 ze dne 7. 6. 2001.

<sup>119</sup> SPÁČIL, Jiří a Dušan HRABÁNEK. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*, op. cit., s. 195.

i právního nástupce povinného. Na druhé straně stojí názor, že se jedná o právo obligační a jako takové nezavazuje právního nástupce povinného.<sup>120</sup> Jde o dva protichůdné názory a až ve světle judikatury se ukáže, který je ten správný.

### 3.2.2 Reálná břemena

Leč reálná břemena svou povahou nejsou omezením vlastnického práva ve vztahu k půdě, autorka se rozhodla v této podkapitole o nich pojednat z důvodu provázanosti s právem stavby, za které náleží jednorázová úplata nebo stavební plat, který je reálným břemenem. Právo stavby je více rozebráno v podkapitole 3.1. Druhým důvodem pro zařazení tohoto tématu do diplomové práce je komplexní rozbor věcných břemen.

*„Reálná břemena jsou závazky k určitým úkonům, které jsou spojeny s nemovitostí takovým způsobem, že každý dočasný vlastník nemovitosti jako takový je povinen konat tyto úkony [...] Předmětem reálného břemene mohou být jen pozitivní plnění, nikoli však pouhé strpění a opomenutí.“<sup>121</sup>*

Reálná břemena zavazují vlastníka věci aktivně konat ve prospěch oprávněného z věcného břemene nebo mu něco dávat. Podstata reálných břemen spočívá v aktivním konání povinného, tedy nejčastěji v opakovaném plnění. Zákon výslovně stanoví, že jde o věc zapsanou ve veřejném seznamu, nejčastěji tedy o nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí, ovšem věc panující již v takovém veřejném seznamu být zapsána nemusí.

Stejně jako služebnosti jsou i reálná břemena rozdělena na pozemková (*in rem*) a osobní (*in personam*). Reálné břemeno osobní svědčí konkrétně určené osobě a její smrtí též zaniká, ledaže by toto reálné břemeno bylo rozšířeno na dědice. Výjimkou je reálné břemeno osobní ve společném jmění manželů, kdy jeden z manželů zemře. V takovém případě reálné břemeno nezaniká. Převod reálného břemene není bez souhlasu vlastníka zatížené věci možný. V případě reálného břemene pozemkového je oprávněnost z takového věcného břemene bezvýjimečně spjata s vlastnictvím panující věci.<sup>122</sup>

Mezi definiční prvky reálných břemen patří dočasnost a vykupitelnost. Dočasnost zejména proto, že autoři občanského zákoníku chtěli předejít neomezeným reálným břemenům nebo takovým, u kterých omezenost závisí na splnění podmínky, která ovšem v budoucnu nemusí být vůbec splněna. Proto pokud se sjednává reálné břemeno na dobu

<sup>120</sup> *Právo nezbytné cesty v novém občanském zákoníku: Bulletin Advokacie*. Bulletin advokacie, odborný právní portál | Domů [online]. [cit. 30. 3. 2018]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/pravo-nezbytny-cesty-v-novem-obcanskem-zakoniku?browser=mobi>

<sup>121</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ze dne 19. 4. 1928, sp. zn. Rv II 748/27

<sup>122</sup> SPÁČIL, Jirí a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*, op. cit., s. 1045 a násled.

neurčitou, stanoví zákon podmínku vykupitelnosti, která musí být sjednána při zřízení reálného břemene.

Příkladem reálného břemene je stavební plat a výměnek. Institut výměnku znal již občanský zákoník z roku 1950, který se omezoval pouze na případ převodu zemědělské usedlosti. V účinném občanském zákoníku se výměnek uvádí bez jakýchkoli omezení na typ převáděné nemovitosti. Z důvodové zprávy je patrné, že se autoři občanského zákoníku záměrně odchýlili od dřívějšího pojetí výměnku a rozšířili jej i na jiné nemovité věci, které nejsou co do účelu spojené s činností v zemědělství.

Výměnek se zpravidla sjednává v souvislosti s převodem vlastnického práva k nemovitosti, kdy výměnkáři (oprávněnému) se zaručuje zejména právo bydlení v převáděné nemovitosti po převodu vlastnického práva na nového majitele. Spolu s tímto oprávněním si účastníci smlouvy o výměnku mohou sjednat i další práva svědčící výměnkáři vůči osobě zavázané k výměnku, kterážto budou charakteristická aktivním konáním osoby zavázané k výměnku, a to například příprava jídla, obstarání léků, ošacení a dalšího. Výměnek se sjednává pro konkrétní osobu a její smrtí též zaniká.<sup>123</sup> Výjimkou je opět výměnek sjednaný ve prospěch manželů, kdy smrtí jednoho z manželů se výměnek nezkracuje.<sup>124</sup>

### 3.3 Zástavní právo

Zástavní právo je právem věcným a absolutním, tj. působí vůči všem, a to bez ohledu na případnou změnu v osobě zástavního věřitele či zástavního dlužníka.<sup>125</sup> Představuje omezení vlastnického práva, kdy dojde smluvně k zřízení zástavního práva k nemovité věci<sup>126</sup> za účelem zajištění dluhu dlužníka. V případě, že se dlužník dostane do prodlení s plněním závazku, je zástavní věřitel oprávněn uspokojit se ze zástavy.

Zástavní právo nemůže působit samo o sobě, má akcesorickou povahu, která vyžaduje existenci hlavního právního vztahu, tj. pohledávky. Zpravidla se uvádí dvě stěžejní funkce zástavního práva, a to funkce uhrazovací a zajišťovací. Zajišťovací funkce působí na subjekty po celou dobu trvání právního vztahu, motivuje dlužníka k uhrazení dluhu a tím předejití zpeněžení zastavené věci. Funkce uhrazovací následuje v okamžiku, kdy se dlužník dostává

---

<sup>123</sup> STRADĚJ, Jakub. *Výměnek*. Ad Notam. 2016, č. 5, s. 3-6.

<sup>124</sup> Ustanovení § 2712 občanského zákoníku.

<sup>125</sup> Občanský zákoník rozlišuje mezi zástavním dlužníkem a osobním dlužníkem. Zástavní dlužník je vlastníkem zástavy a osobní dlužník je dlužník, jehož dluh je zajištěn zástavním právem.

<sup>126</sup> Předmětem zástavního práva nejsou jen nemovité věci, ale s ohledem na téma diplomové práce se autorka věnuje jen zástavnímu právu k nemovitým věcem.

do prodlení a zástavní věřitel se rozhodne zhojit na zastavené věci a uspokojit tak svoji pohledávku za dlužníkem.<sup>127</sup>

S ohledem na trvalost a nezničitelnost či nemožnost odcizit nemovitou věc, je pro zástavního věřitele nejbezpečnější přistoupit na zřízení zástavního práva k nemovitým věcem za účelem zajištění jeho pohledávky za dlužníkem.<sup>128</sup> Zástavní právo k pozemku v sobě zahrnuje i zástavní právo ke všem věcem, které jsou s pozemkem spojeny, což vyplývá z výše uvedené zásady *superficies solo cedit*. Nicméně pozemek nemusí být zastaven v celém svém rozsahu, lze zřídit zástavní právo i jen k části takového pozemku, jehož hranice budou vymezeny rozsahem zástavního práva.<sup>129</sup> Takto zastavená část pozemku se oddělí od původního pozemku a vznikne pozemek nový, který je zatížen zástavním právem.

Občanský zákoník dále uvádí, že se zástavní právo vztahuje i na přírůstek a příslušenství zástavy, přičemž toto ustanovení má dispozitivní charakter, lze jej tedy v příslušné zástavní smlouvě vyloučit.

Nemovitou věcí je dle občanského zákoníku i právo stavby, které taktéž může být zatíženo zástavním právem, přičemž „[...] zatížení právem jiné osoby je vždy právo stavby, a ne stavba jako taková, které je toliko jeho součástí.“<sup>130</sup> Jelikož se právo stavby sjednává jako dočasné, zaniká jeho zánikem i samotná zástava, což ovšem neznamená, že zanikne nárok na uspokojení zástavního věřitele. V případě zániku práva stavby poskytne vlastník stavebního pozemku stavebníkovi náhradu za zřízenou stavbu a tato náhrada slouží následně k uspokojení pohledávek zástavního věřitele.<sup>131</sup>

Smluvní zástavní právo k nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí vzniká okamžikem vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí. Česká právní úprava jde tedy směrem konstitutivního principu zápisu zástavního práva do katastru nemovitostí. Naopak deklaratorní charakter má vklad zástavního práva soudcovského, správního, či zákonného. Ta totiž vznikají právní mocí rozhodnutí, popř. účinností zákona, popř. datem pozdějším v předpisu či rozhodnutí uvedeným. Důležité je poznamenat, že dle katastrálního zákona se do katastru nemovitostí nezapisují tzv. drobné stavby, tj. stavby, jejichž zastavěná plocha

---

<sup>127</sup> VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2., doplněné a upravené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie. ISBN 978-80-7478-996-0, s. 10 a násl.

<sup>128</sup> GIDE, Charles. *Zásady národního hospodářství*. Praha: Rozhledy, 1897. Bibliotéka sociálních a politických nauk, s. 252.

<sup>129</sup> Ustanovení § 2 písm. a) katastrálního zákona.

<sup>130</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*, op. cit., s. 904.

<sup>131</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, k § 1240 až 1249 a k § 1250 až 1256, *Obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. 2011 [cit. 1. 4. 2018].

nepřesahuje 16 m<sup>2</sup>. Ty je nutné zapsat zástavní právo do rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou.<sup>132</sup>

Zástavu nemovitých věcí často a ve velkém využívají bankovní instituce k zajištění úvěrů poskytnutých klientům (dlužníkům). Kromě samotného zástavního práva zřizují bankovní instituce k zastavovaným nemovitým věcem i zákaz zcizení po dobu trvání zástavního práva spočívající v omezení dispozice vlastníka zastavené nemovité věci co do zcizení z vůle dlužníka. Nejedná se tedy o změnu právních skutečností v důsledku např. vydržení či dědění. „*Jde i o omezení dispozic jednostranným právním jednáním tam, kde lze dosáhnout obdobných účinků, např. opuštěním věci.*“<sup>133</sup> Bankovní instituce zřizují zákaz zcizení za účelem zachování možnosti uspokojení ze zástavy a posílení svého postavení vůči ostatním dlužníkovým věřitelům pro případ zpeněžení zástavy.

Dále si bankovní instituce nechávají zapsat k příslušné zastavené nemovitosti i poznámku o závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a poznámku o závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého. První poznámka souvisí s institutem uvolněné zástavy, který ohrožuje zástavní věřitele, kteří zřídili zástavní právo k předmětné nemovité věci později, proto si tito „mladší“ zástavní věřitelé sjednají se zástavním dlužníkem poznámku o závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh, který by se zapsal namísto uvolněné zástavy. Druhá poznámka souvisí s institutem záměny zástavního práva, který „[...] umožňuje vlastníku zástavy zřídit pro nový dluh zajištění zástavním právem se zpětným pořadím přednosti, čímž ohrožuje ostatní věřitele vlastníka zástavy.“<sup>134</sup> Obě výše uvedené poznámky se většinou sjednávají v příslušné zajišťovací smlouvě a zapisují se spolu se zástavním právem do katastru nemovitostí, což je zároveň i podmínka pro účinnost poznámek *erga omnes*.

Podstatou omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu existence zástavního práva je omezení s nakládáním věci v budoucnu. Jde o institut, který může mít, při neplnění závazku dlužníka vůči zástavnímu věřiteli, vliv na samotné trvání vlastnického práva, když umožňuje zástavnímu věřiteli se z pozemku uspokojit, což se děje zejména prodejem předmětu zástavního práva. Zákaz zcizení nemovité věci omezuje jejího vlastníka při dispozici s předmětnou věcí, kdy mu brání ve zcizení nemovité věci.

---

<sup>132</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, k § 1316 až 1332, *Obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. 2011 [cit. 1. 4. 2018].

<sup>133</sup> HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník V: závazkové právo: obecná část (§ 1721-2054) : komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-535-0, s. 200.

<sup>134</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*, op. cit., s. 1137.

### 3.4 Předkupní právo

Občanský zákoník zmiňuje zákonné předkupní právo hned v několika ustanoveních v různých svých částech, kdy jedním z nich je vzájemné předkupní právo spoluvlastníků nemovité věci.

Spoluvlastník nemovité věci je sice oprávněn nakládat se svým podílem dle své vůle a omezen je pouze ve smyslu nezpůsobení újmy ostatním spoluvlastníkům, nicméně obecně vzato je omezen i ustanoveními zákona, která ho limitují ve výkonu vlastnického práva k spoluvlastnickému podílu. Zákonným omezením dispozice je zákonné předkupní právo spoluvlastníků, přičemž do dne 31. 12. 2017 platilo, že se toto zákonné předkupní právo vztahovalo pouze na situace, kdy došlo ke vzniku spoluvlastnictví důsledkem pořízení pro případ smrti nebo jinou právní skutečností, kdy „[...] spoluvlastnictví vznikne jinak než smlouvou mezi spoluvlastníky a kdy spoluvlastníci neměli možnost z vlastní vůle ovlivnit svá práva a povinnosti [...]“<sup>135</sup> a bylo časově omezeno na pouhých 6 měsíců. Důvodem tohoto pojetí předkupního práva mezi spoluvlastníky byla potřeba speciálního ustanovení pro případy, kdy vlastnické právo vznikne takřka bez vůle spoluvlastníka.

Zákonem č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony (novela občanského zákoníku), došlo ode dne 1. 1. 2018 k navrácení ustanovení o zákonném předkupním právu mezi spoluvlastníky nemovité věci do českého právního řádu. Nicméně oproti úpravě v občanském zákoníku 1964 dochází k zúžení rozsahu tohoto zákonného předkupního práva pouze na nemovité věci, a naopak byla převzata úprava, kdy se zákonné předkupní právo nevztahuje na převody osobě blízké.<sup>136</sup>

Účelem předkupního práva je předcházení případů, kdy je nemovitá věc ve vlastnictví velkého množství spoluvlastníků, a tím pádem dochází ke složitějšímu spravování takové nemovité věci z důvodu rozdílných postojů spoluvlastníků. Zákonodárci touto novelou občanského zákoníku dali možnost spoluvlastníkům, aby se nejen dozvěděli o případném prodeji spoluvlastnického podílu jiného spoluvlastníka jako první, ale také, aby prodeji mohli zabránit tím, že jej koupí sami.

Dle autorčina názoru je úprava smysluplná s ohledem na účelnost zákonného předkupního práva mezi spoluvlastníky, nicméně není zcela domyšlená, přičemž autorka uvádí, že pokud spolu se stavebním pozemkem bude vlastník chtít prodat i spoluvlastnický podíl na příjezdové cestě, může se celý proces prodeje zkomplikovat, jelikož je bezesporu

---

<sup>135</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, k § 1124, *Obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. 2011 [cit. 6. 3. 2018].

<sup>136</sup> Ustanovení § 1124 a § 1125 občanského zákoníku.

jisté, že bez příslušenství ztratí prodávaný pozemek na hodnotě a možná ani nenalezne zájemce.

Z nově účinného znění občanského zákoníku vyplývá, že v případě prodeje pozemku spolu se spoluvlastnickým podílem na příjezdové cestě musí vlastník pozemku vyzvat ostatní spoluvlastníky příjezdové cesty, zda uplatní své zákonné předkupní právo ke spoluvlastnickému podílu, a k takové výzvě připojit i podepsanou smlouvu o převodu uzavřenou s třetí stranou. Spoluvlastníci mají tříměsíční lhůtu k akceptaci nabídky za stejných podmínek, za jakých byla převodní smlouva uzavřena se třetí stranou. Objevují se názory, které navrhují, aby došlo k nabídce koupě nejen spoluvlastnického podílu na příjezdové cestě, ale i předmětného pozemku, a to zároveň, což ve výsledku může znamenat odrazení případných zájemců z řad spoluvlastníků. Toto tvrzení nachází oporu v ustanovení § 2149 odst. 2 občanského zákoníku, který uvádí, že prodávající může požadovat, aby předkupník koupil s věcí vše, co od ní nemůže být odděleno bez poškození,<sup>137</sup> nicméně dle komentáře je toto ustanovení třeba vykládat restriktivně<sup>138</sup> a bude záviset na posouzení soudy, zda se k této variantě přikloní či nikoli. Další otázkou, která bude zřejmě zodpovězena až soudní praxí, je, zda je možné považovat případné snížení hodnoty pozemku v souvislosti s oddělením od spoluvlastnického podílu na příjezdové cestě za poškození. Zmíněné ustanovení je systematicky zařazeno mezi vedlejší ujednání při kupní smlouvě, nicméně dle judikatury je možné podpůrně aplikovat právní úpravu smluvního předkupního práva na právní úpravu zákonného předkupního práva.<sup>139</sup>

S předkupním právem se lze vypořádat předem, kdy se spoluvlastníci vzdají předkupního práva s účinky pro právní nástupce, přičemž toto vzdání se bude zapsáno do katastru nemovitostí,<sup>140</sup> což v důsledku znamená, že převod vlastnického práva k spoluvlastnickému podílu na nemovité věci bude rychlejší a méně rizikovější.

Jak autorka uvedla již výše, má za to, že nová úprava zákonného předkupního práva je smysluplná, nicméně považovala by za vhodné, kdyby došlo k srozumitelnějšímu pojetí tohoto institutu a také, aby zákonodárce bral v potaz problémy, které tato úprava přinese zejména prodávajícímu, ale i kupujícímu. Někteří mají za to, že úprava zákonného předkupního práva mezi spoluvlastníky není v souladu s ústavním pořádkem, neboť vlastník

---

<sup>137</sup> ČERNOCHOVÁ, Ilona. Předkupní právo – jak si s ním poradit a vyřešit jej do budoucna? [ilonacernochova.cz](https://ilonacernochova.cz) [online]. [cit. 9. 4. 2018]. Dostupné na <https://ilonacernochova.cz/predkupni-pravo-si-nim-poradit/>

<sup>138</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*, op. cit., s. 133.

<sup>139</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 178/2003 ze dne 25. 8. 2003.

<sup>140</sup> Ustanovení § 1125 občanského zákoníku.

omezen je v dispozici nakládání se svým majetkem.<sup>141</sup> Autorka se s tímto tvrzením neztotožňuje, jelikož si sama nedokáže představit situaci, kdy by byla spoluvlastníkem nemovitosti a druhý spoluvlastník by, bez jejího vědomí, prodal svůj spoluvlastnický podíl např. na nemovitosti, ve které žije.

Předkupní právo si lze ujednat i smluvně, a to mezi kupujícím a prodávajícím, jako vedlejší ujednání v příslušné kupní smlouvě, přičemž jako právo věcné se v případě nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí zapíše taktéž do katastru nemovitostí. Předkupní právo tak dává prostor původnímu vlastníkovu věci, aby měl i po zcizení kontrolu nad jejím dalším osudem. Teorie rozeznává navíc motivy obranné a pohnutky směřující k nabytí věci, kdy oboje vede prodávajícího ke zřízení předkupního práva. Motivů obrannými je třeba rozumět zabránění nabytí vlastnického práva k věci.<sup>142</sup> Nový vlastník je tak omezen v dispozici s věcí, neboť má povinnost nabídnout věc oprávněnému z předkupního práva ke koupi.

Předkupní právo má omezující charakter, který se projeví v okamžiku, kdy vlastník pozemku chce nebo potřebuje pozemek prodat. A v případě, že pozemek prodat potřebuje z např. finančních důvodů, má předkupní právo ve smyslu občanského zákoníku účinného v době uzavření rukopisu této práce až obtěžující charakter a může vlastníkovu finanční situaci ještě více zkomplikovat.

### 3.5 Sousedská práva

Omezení vlastnického práva v důsledku úpravy právních vztahů sousedních pozemků je třeba chápat jako typický příklad vnitřního omezení vlastnického práva, a to ve smyslu dělení omezení vlastnického práva na vnitřní a vnější, čímž se autorka zabývala blíže v podkapitole 2.1. Jde o jedno z nejpřirozenějších omezení vlastnického práva, přičemž to je omezeno ve prospěch sousedních pozemků, což následně upravuje soubor právních norem označených jako sousedská práva. Sousedská práva nepatří mezi skupinu dobrovolných omezení. Jde o omezení, která pro vlastníky vyplývají přímo ze zákona, a zúčastněným osobám není poskytnuta volná vůle ke speciální úpravě. I přes to, že sousedská práva jsou v občanském zákoníku upravena před všemi již zmíněnými instituty, rozhodla se autorka zařadit sousedská práva na konec této kapitoly, jelikož mají svým obsahem blízko k institutu legálních břemen, které autorka chápe jako omezení veřejnoprávního charakteru, a proto sousedská práva

---

<sup>141</sup> NEVRKLA, Luboš. *Návrat „obecného“ zákonného předkupního práva u nemovitých věcí*. Zveřejněno dne 28. 3. 2017, dostupné na: <https://www.epravo.cz/top/clanky/navrat-obecneho-zakonneho-predkupniho-prava-u-nemovitych-veci-105686.html>

<sup>142</sup> SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Praha: Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3, s. 6.



představují jakýsi předěl mezi soukromoprávním a veřejnoprávním omezením vlastnického práva.

Generální klauzule vztahující se k omezení vlastnického práva byla již blíže popsána v druhé kapitole. V této podkapitole se autorka věnuje ustanovením navazujícím na generální klauzuli a ustanovením více kazuistickým.

V souvislosti s problematikou sousedských práv je nutné vymezit pojem sused, resp. okruh osob, které mohou být za sousedy ve smyslu občanského zákoníku považovány. Termín sused se v občanském zákoníku objevuje v ustanovení § 1013 týkajícího se imisí, přičemž každá jednotlivá imise má specifické vlastnosti, a tak dokáže působit či obtěžovat užší či širší okruh osob. Již Nejvyšší soud Československé republiky dospěl k názoru, že „[z]a sousedy ve smyslu § 364 obč. zák. jest považovati všechny majitele pozemků, na něž mohou působiti jednání nebo zařízení na pozemku jiného, třebaš šlo o pozemky vzdálenější.“<sup>143</sup> Komentář k občanskému zákoníku zmiňuje, že „[...] účinek jeho činnosti se projevuje na sousedním pozemku. Přitom nemusí jít o nemovitost, která má s nemovitostí, na které je taková činnost konána, společnou hranici, ale může jít i o vzdálenější objekty.“<sup>144</sup>

Z výše uvedeného vyplývá, že určit, kdo ještě je a kdo už není sousedem ve smyslu sousedských práv je individuální pro každou jednotlivou imisi. Kouř může působit a rušit výkon vlastnických práv sousedů vzdálených i několik kilometrů, kdežto stín bude s největší pravděpodobností omezovat pouze vlastníka přímo sousedícího pozemku. Naopak kouř, bude-li komín na stavbě v určité výšce, nebude omezovat přímo sousedící pozemky, ale jeho účinky pocítí vlastníci až vzdálenějších pozemků.<sup>145</sup>

Jelikož není možné zobecnit případy, kdy jde o posouzení možného zásahu do vlastnického práva imisemi, posuzují se na individuálním principu. Není možné bez dalšího uvést, že některá imise obtěžuje vlastníky pozemků 10 km vzdálených od pozemku ji produkující, protože v každém jednotlivém případě může jít o jinou intenzitu takové imise.

### 3.5.1 Imise

Občanský zákoník upravuje problematiku imisí v ustanovení § 1013, přičemž uvádí demonstrativní výčet toho, co se za imise považuje, tj. odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk a otřesy. Dle judikatury je imisí pronikání účinků činnosti konané na jedné

---

<sup>143</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky sp. zn. Rv II 211/29 ze dne 1. 2. 1930.

<sup>144</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*, op. cit., s. 145.

<sup>145</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*, op. cit., s. 320 a násl.

nemovitosti na nemovitost druhou.<sup>146</sup> Občanský zákoník záměrně uvádí, že jde o pozemek jiného vlastníka, jelikož účinky imise mohou dolehnout i na vlastníky, jejichž pozemek není přímo sousedící s pozemkem, na kterém dochází ke vzniku imisí. Jestliže jsou imise v takové míře, že podstatně neomezují obvyklé užívání pozemku, je vlastník nucen tuto imisi snášet. Zákon pak dále stanoví dvě podmínky, kdy jde již o imise, kterých se má vlastník nemovité věci vyvarovat. První podmínkou je míra nepřiměřená místním poměrům, přičemž v této souvislosti judikatura dovodila, že jde o poměry místní (charakteristické pro danou lokalitu) i druhové (závislé na obecných vlastnostech věci, která imisi produkuje).<sup>147</sup> Druhou podmínkou je právě skutečnost, že musí jít o podstatné omezení obvyklého užívání pozemku, přičemž toto faktické užívání nesmí být v rozporu s právními předpisy.<sup>148</sup> Za obvyklé užívání se dá také považovat užívání i v jiných, obdobných místech.

Co se týče míry přiměřené místním poměrům, jde o individuální posouzení každého případu zvlášť. Komentář k této problematice uvádí, že „[...] jinak se budou posuzovat účinky chovu hospodářských zvířat ve městě a na venkově [...]“.<sup>149</sup> Jako příklad druhového poměru lze uvést hluk, který se nese z dětského hřiště, kdy Nejvyšší soud dovodil, ještě za účinnosti občanského zákoníku 1964, že „[p]ři posuzování obtěžování hlukem ze školního hřiště ve smyslu § 127 odst. 1 ObčZ je třeba zvážit, jaká je míra hluku pocházejícího z hřiště v dané lokalitě s přihlédnutím k obdobným místům, kde se nachází školní hřiště.“<sup>150</sup>

Z důvodu ochrany vlastnického práva jsou výslovně zakázány imise přímé, které mají původ v přímé činnosti vlastníka a jsou jejím pokračováním. „Opatření vlastníka pozemku, která mají bezprostředně za cíl svod dešťové vody na sousední pozemek, však soused strpět nemusí. To se týká zejména stavebně technických úprav povrchu na pozemku, jejichž následkem je změna stávajícího přirozeného odtoku dešťové vody.“<sup>151</sup> V takovém případě se nezkoumá, zda byla splněna podmínka míry přiměřené místním poměrům a ani skutečnost, zda došlo k podstatnému omezení obvyklého užívání pozemku. Přímé imise jsou zákonem zakázány, ledaže jsou povoleny na základě zvláštního právního důvodu, jakým může být zřízení služebnosti svádění vody.<sup>152</sup>

Mezi nepřímé imise řadíme mimo jiné i imise z provozu závodu nebo podobného zařízení, který byl úředně schválen. Jedná se o tzv. privilegované imise. Za závod považuje

<sup>146</sup> Zpráva Nejvyššího soudu České socialistické republiky sp. zn. Pls 1/85 ze dne 23. 5. 1985.

<sup>147</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3940/2014 ze dne 29. 4. 2015.

<sup>148</sup> Tamtéž.

<sup>149</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*, op. cit., s. 145.

<sup>150</sup> Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4108/2010 ze dne 22. 6. 2012.

<sup>151</sup> Usnesení Rakousko: Nejvyšší soudní dvůr (OGH) sp. zn. 10 Ob 45/14m ze dne 26. 8. 2014.

<sup>152</sup> KABELKOVÁ, Eva, Alexandra FLORIÁNOVÁ, Mojmír PŘÍVARA a Dana RŮŽIČKOVÁ. *Sousedská práva*. V Praze: C.H. Beck, 2017. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-661-6, s. 84-85.

občanský zákoník obchodní závod<sup>153</sup>, nicméně ustanovení vztahující se k imisím je širšího rázu a vztahuje se též na zařízení jako je nemocnice. Svoboda dovozuje, že závodem ve smyslu ustanovení § 1013 odst. 2 občanského zákoníku je „[...] jakýkoliv soubor jmění, který z vůle vlastníka (který nemusí být podnikatelem) slouží k provozování (tedy k opakování nebo dlouhodobému konání) určité specializované činnosti.“<sup>154</sup> Za jiné podobné zařízení považuje kanalizaci či veřejnou komunikaci.<sup>155</sup> Úředně schváleným provozem se rozumí provoz, který získal souhlas se svým provozem oprávněným orgánem ve správním řízení, jde zejména o stavební povolení. Jinými slovy řečeno, aby bylo možné aplikovat výše zmíněné ustanovení, bude zapotřebí, aby v řízení, ve kterém došlo k úřednímu schválení provozu závodu, mohl vlastník sousední nemovité věci uplatnit námitky týkající se případných budoucích imisí způsobených právě provozem závodu. Svoboda ve svém článku reaguje na závěr Dobrovolné a Spáčila, kteří dovodili, že „[...] úředně schváleným zařízením, [...] produkující imise, jež nelze zakázat, ale jen odškodnit [...], je jen takové zařízení, jež bylo schváleno ve správním řízení, které dostatečně zohlednilo práva sousedů. Daný požadavek je splněn, pokud imisí postižení sousedé měli postavení procesní strany v takovém řízení a svůj zájem na ochraně před imisemi mohli uplatnit [...]“<sup>156</sup> Svoboda uvádí, že jde o příliš restriktivní výklad umožňující ve svém důsledku civilním soudům přezkoumávat „[...] kvality konkrétní procedury, v níž došlo k udělení úředního schválení ... vyhověl by žalobě o zdržení se imise způsobené provozem úředně schváleného závodu [...]. Tím by v řadě případů reálně znemožnil provoz úředně schváleného závodu, pokud jsou s ním imise nerozlučně spjatý, a to i když je provozován ve veřejném zájmu.“<sup>157</sup> Svoboda dále na svou podporu zmiňuje nálezy Ústavního soudu, ze kterého vyplývá, že pokud byla úředně povolena stavba pozemní komunikace „[...] je pojmově vyloučeno, aby vlastníkově pozemní komunikace byla uložena povinnost zdržet se rušení hlukem pocházejícím z provozu na ní.“<sup>158</sup> Autorka se domnívá, že uvedený problém by vyřešila úprava správních předpisů, kdy vlastníci sousedních pozemků budou účastníky správních řízení, ve kterých dochází k povolení provozu závodů, které mohou produkovat imise.

Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, stanoví hygienické limity mimo jiné pro hluk, který

<sup>153</sup> Ustanovení § 502 občanského zákoníku.

<sup>154</sup> SVOBODA, Karel. *Imise vzniklé provozem závodu a podobného zařízení*. Obchodněprávní revue. 2015, č. 10, s. 273-278.

<sup>155</sup> Tamtéž.

<sup>156</sup> DOBROVOLNÁ, Eva, SPÁČIL, Jiří. *Imise způsobené úředně schváleným provozem závodu nebo podobného zařízení v novém občanském zákoníku*. Právní rozhledy. 2012, č. 20, s. 719-726.

<sup>157</sup> SVOBODA, Karel. *Imise vzniklé provozem závodu a podobného zařízení*, op. cit., s. 273-278.

<sup>158</sup> Nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 451/11 ze dne 11. 1. 2012.

proniká až do chráněných vnitřních prostor staveb, z nichž lze udělit výjimku v souladu s ustanovením § 31 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů. V případě, že dojde k porušení nařízením stanovených hodnot, popř. hodnot stanovených výjimkou, a závod bude produkovat imise vyšší, je připuštěna možnost bránit se zápurčí žalobou. Naproti tomu v případě, kdy závod dodržuje stanovené hodnoty, přiznává občanský zákoník sousedovi právo na náhradu újmy v penězích, přičemž její výše vychází nejčastěji z hodnoty, o kterou se snížila hodnota jeho pozemku. Na tomto místě by jistě bylo záhodno zmínit, že předpisy veřejného práva zastávají pomocnou funkci v případech, kdy se posuzuje míra škodlivosti imise ve smyslu soukromého práva; a důležitým kritériem jsou pak stanovené limity.<sup>159</sup>

Za imisi lze taktéž považovat obtěžování pohledem a obtěžování věcmi (nepořádek na zahradě, nudistická pláž atp.), kdy se soused nemůže vyhnout pohledu na tuto věc. V takových případech jde o imisi imateriální, která ovšem dle právní teorie nespadá pod dikci ustanovení § 1013 občanského zákoníku a měla by být řešena v rámci ustanovení o ochraně osobnosti.<sup>160</sup> Nicméně judikatura Nejvyššího soudu připouští, že „[z]a imateriální imisi ve smyslu § 1013 odst. 1 ObčZ lze výjimečně v mimořádných případech považovat i obtěžování fotografováním nebo pořizováním jiného obrazového záznamu, jestliže je soustavně a závažným způsobem narušováno soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti. Musí jít o případy svou intenzitou a rozsahem výrazně a neodůvodněně zasahující do soukromí vlastníka, který se proti takovým imateriálním imisím brání.“<sup>161</sup> Jde o individuální přístup ke každé kauze, tudíž nelze z tohoto judikátu vyvodit jakékoli pravidlo, neboť Nejvyšší soud judikoval zároveň, že „[e]xistence stavby, resp. oken v ní umístěných, nemůže být sama o sobě imisí.“<sup>162</sup>

### 3.5.2 Právo nezbytné cesty

Nezbytná cesta je institutem, který umožňuje vlastníkovi pozemku, který nemá jinou možnost napojit se na veřejnou komunikaci, aby se domáhal zřízení nezbytné cesty, která bude zřízena na pozemku sousedním za náhradu. Sousedním pozemkem se rozumí nejen pozemek mající bezprostřední hranici s pozemkem, který nemá přístup k veřejné komunikaci,

---

<sup>159</sup> KABELKOVÁ, Eva, Alexandra FLORIÁNOVÁ, Mojmír PŘÍVARA a Dana RŮŽIČKOVÁ. *Sousedská práva*, op. cit., s. 109.

<sup>160</sup> Tamtéž, s. 64-65.

<sup>161</sup> Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 5264/2014 ze dne 3. 8. 2016.

<sup>162</sup> Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3778/2015 ze dne 14. 12. 2016.

ale i pozemek vzdálenější, přes který je možné zřídit nezbytnou cestu.<sup>163</sup> K tomu, aby bylo možné zřídit nezbytnou cestu je zapotřebí splnění následujících podmínek. Na příslušné nemovité věci nelze řádně hospodařit či ji jinak užívat z důvodu chybějícího nebo nedostatečného připojení na veřejnou cestu. V praxi může nastat situace, kdy je možné zřídit nezbytnou cestu přes více pozemků, přičemž k naplnění potřebného účelu dostačuje zřízení nezbytné cesty pouze přes jeden takový pozemek. V takovém případě soud povolí zřízení nezbytné cesty pouze přes jeden pozemek, nejde-li ovšem o případ, kdy došlo ke ztrátě připojení na veřejnou komunikaci důsledkem rozdělení pozemku. Poté lze žádat nezbytnou cestu pouze po osobě, která se na rozdělení podílela. Komentář k občanskému zákoníku uvádí, že toto platí i pro případy, kdy „[...] parcela patřící jedinému vlastníku je rozdělena na dvě a jednu z nich, která na rozdíl od původní není přímo spojena s veřejnou komunikací, vlastník převede na jiného.“<sup>164</sup> Při zřízení nezbytné cesty je nutné hledět nejen na potřeby vlastníka, který zřízení požaduje, ale také na to, aby vlastník zatíženého pozemku byl co nejméně obtěžován a co nejméně zasažen. Za zřízení nezbytné cesty náleží vlastníkovi zatíženého pozemku náhrada.

Důvodová zpráva uvádí, že zřízením nezbytné cesty dochází k omezení jednoho vlastníka v soukromém zájmu vlastníka druhého, načež z rozsudku Nejvyššího soudu vyplývá, že nezbytnou cestu je možné zřídit i v zájmu veřejném.<sup>165</sup> Stejným rozsudkem poznamenal Nejvyšší soud, že podmínka přístupu „[...] vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, není splněna, jestliže vlastník přilehlého pozemku, který má sloužit jako cesta, nabídl vlastníku stavby, že mu pozemek nebo jeho část prodá anebo že mu zřídí věcné břemeno cesty smlouvou, a to za obvyklou cenu.“<sup>166</sup> Občanský zákoník mimo jiné vyjmenovává situace, za kterých není možné soudně zřídit nezbytnou cestu.

Soud musí při zřizování nezbytné cesty dbát na minimalizaci zásahů do práv vlastníka zatíženého pozemku a přitom „[...] poměřovat výhodu, kterou cesta poskytuje, s újmou, která by vznikla zřízením cesty pro vlastníka zatížené nemovitosti.“<sup>167</sup> Zákon hovoří o škodě, nicméně v tomto případě je potřeba vnímat škodu v širším smyslu, tj. jako újmu.

Druhou skutečností zakládající nezřízení nezbytné cesty je situace, kdy si žadatel o nezbytnou cestu způsobí nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti nebo úmyslně, přičemž v této souvislosti, judikoval Nejvyšší soud, že „[h]rubě nedbalé či úmyslné jednání vlastníka

---

<sup>163</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*, op. cit., s. 338.

<sup>164</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*, op. cit., s. 207.

<sup>165</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1897/2004 ze dne 20. 7. 2005.

<sup>166</sup> Tamtéž.

<sup>167</sup> KABELKOVÁ, Eva, Alexandra FLORIÁNOVÁ, Mojmír PŘÍVARA a Dana RŮŽIČKOVÁ. *Sousedská práva*, cit., s. 129.

*nemovité věci žádajícího o povolení nezbytné cesty, [...], může podle okolností případu spočívat nejen ve zbavení se existujícího spojení s veřejnou cestou, ale i v nabytí nemovité věci bez zajištěného spojení s veřejnou cestou.*<sup>168</sup> Nejvyšší soud tedy vyšel z předpokladu, že před koupí nemovité věci, je věcí kupujícího si v rámci běžné opatrnosti ověřit přístup k nabývané nemovité věci, popř. pokusit se přístup k takové nemovité věci zřídit.<sup>169</sup>

Jako třetí případ uvádí zákon, že není možné zřídit nezbytnou cestu, pokud je tomu žádáno pouze za účelem pohodlnějšího spojení. Toto ustanovení brání tzv. šikanózním návrhům omezujícím vlastníka případné zatížené nemovitosti. K pohodlnosti se vyjádřil již Nejvyšší soud Československé republiky v roce 1938, když judikoval, že *„[n]ezbytnou cestu [...] nelze povolit pro pouhé pohodlí majitele nemovitosti, nýbrž rozhoduje vždy hospodářská potřeba dotčené nemovitosti.*<sup>170</sup> Z novodobější judikatury lze uvést rozsudek Nejvyššího soudu, kdy *„[v]ěcné břemeno nezbytné cesty nemůže soud zřídit, má-li žalobce zajištěn přístup na základě obligačního práva nebo může-li k přístupu využít jiné pozemky ve svém vlastnictví. Skutečnost, že přístup zřízený přes cizí pozemek na základě práva odpovídajícího věcnému břemenu by byl pro žalobce pohodlnější, resp. výhodnější, nebo že by se obešel bez stavebních úprav, není významná.*<sup>171</sup>

Dále nezbytnou cestu nelze zřídit přes prostor uzavřený, zejména pak přes stavby, kdy převažuje soukromí jednoho vlastníka nad zájmem druhého vlastníka. Účelem takovýchto uzavřených prostor je, aby do nich cizí osoby neměly přístup, tak je tomu např. u rodinných domů. Ovšem i zde platí výjimka, a to možnost zřídit nezbytnou cestu, i přes uzavřený prostor, průjezdem pod stavbou nebo nad stavbou.

Jako poslední zmiňuje občanský zákoník veřejný zájem, jakožto překážku vzniku nezbytné cesty, kterým je zejména existence lesa, národních parků nebo přírodních krajín.

Ještě donedávna bylo možné nadto uvést další překážku zřízení nezbytné cesty, kterou vyslovil Nejvyšší soud, a to *„[o]kolnost, že zřízení práva cesty přes přilehlý pozemek se domáhá vlastník nepovolené či neohlášené stavby, který si k ní nezajistil přístup, je zásadně důvodem, pro který by soud věcné břemeno cesty zřídit neměl.*<sup>172</sup> Tento názor se ovšem v průběhu času změnil a Nejvyšší soud později judikoval, že *„[p]odle okolností konkrétního případu může soud povolit nezbytnou cestu i ke stavbě, která byla zřízena v rozporu se*

---

<sup>168</sup> Usnesení Nejvyššího soudu 22 Cdo 3242/2015 ze dne 15. 11. 2016.

<sup>169</sup> CHALUPOVÁ, Tereza. Nezbytná cesta. Zveřejněno dne 1. 6. 2017. Právní prostor [online]. [cit. 26. 3. 2018]. Dostupné na: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/nezbytna-cesta>

<sup>170</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky sp. zn. R II 424/38 ze dne 23. 11. 1938.

<sup>171</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 38/2005 ze dne 17. 2. 2006.

<sup>172</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 442/2007 ze dne 22. 1. 2008.

*stavebními předpisy; to platí tím spíše, byla-li stavba bez stavebního povolení jen rekonstruována.*<sup>173</sup>

Nezbytnou cestu lze povolit tam, kde již cesta je, a zároveň tam, kde žádná cesta nevede a je nutné ji zřídit jako cestu novou, umělou. Občanský zákoník pro tento případ stanoví zvláštní pravidla, a to zaprvé povinnost zřídit a povinnost udržovat novou umělou cestu nese vlastník pozemku, jemuž svědčí právo z nezbytné cesty; a zadruhé, právo vlastníka dotčeného pozemku, aby nabídl vlastníkovi pozemku, který žádá zřízení nezbytné cesty, odkoupení takové části pozemku, na které se cesta nachází. O druhém bodu rozhodne soud pouze, pokud to vlastník zatíženého pozemku navrhne.<sup>174</sup>

Nezbytnou cestu lze zřídit v podobě služebnosti, o čemž autorka pojednává v podkapitole 3.2.

### **3.5.3 Rozhrady**

Rozhradami se rozumí umělá nebo přirozená hranice mezi sousedními pozemky, přičemž občanský zákoník zmiňuje jako příklad ploty, zdi, meze a strouhy<sup>175</sup>, důvodová zpráva nadto uvádí živý plot, ale rozhradou může být i společná zeď oddělující dvě stavby.<sup>176</sup> Jinými slovy řečeno, rozhrada je věcí v právním smyslu, která fakticky předěluje sousední pozemky. Rozhrada je rozhradou pouze za předpokladu, že stojí na hranici mezi sousedními pozemky alespoň ve své podstatné části, tj. posuzujeme ji jako celek. Pakliže rozhrada jako celek nestojí na hranici pozemků, nemohou se na ní vztahovat ustanovení občanského zákoníku o rozhradách.<sup>177</sup> Účelem rozhrad je nejen vymezení hranice mezi sousedícími pozemky, ale také vytvoření jakési zábrany, která slouží k zamezení pronikání imisí a zvířat na sousední pozemky.

V souvislosti s výše zmíněnými účely rozhrad souvisí i povinnost vlastníka takové rozhrady, že v případě, kdy hrozí jejím poškozením sousedovi škoda, musí ji udržovat v dobrém stavu; a dále, dojde-li k takovému narušení rozhrady, že není znatelná hranice mezi pozemky, může se každý soused domáhat opravy nebo obnovení takové rozhrady.<sup>178</sup>

---

<sup>173</sup> Usnesení Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 22 Cdo 1680/2014 ze dne 26. 11. 2014.

<sup>174</sup> Ustanovení § 1031 a §1036 občanského zákoníku.

<sup>175</sup> Ustanovení § 1024 odst. 1 občanského zákoníku.

<sup>176</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 2097/2006 ze dne 20. 11. 2006 a rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2005/2010 ze dne 19. 4. 2012.

<sup>177</sup> SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právo prakticky. ISBN 978-80-7478-990-8, s. 149 a násl.

<sup>178</sup> Ustanovení § 1026 občanského zákoníku.

Jelikož rozhradou je i plot, vypořádává se občanský zákoník i s problematikou neoploceného pozemku a zásahem státní moci do vlastnického práva, kdy na návrh souseda může soud za zákonem stanovených podmínek uložit vlastníkovi povinnost pozemek oplotit.<sup>179</sup> Jinak než soudně či prostřednictvím stavebního úřadu nelze vlastníkovi pozemku stanovit povinnost k oplocení pozemku. Soud navíc stanoví tuto povinnost pouze v případě, kdy je to nezbytné k zamezení rušení výkonu vlastnického práva souseda. Judikatura Nejvyššího soudu k tomuto uvádí, že „[...] uložit povinnost oplotit pozemek bude možné, pokud po žalobci nebude možno spravedlivě žádat, aby oplotil sám svůj pozemek [...]“.<sup>180</sup>

Pokud jde o případná omezení vlastnického práva způsobená postavením plotu tak, že jeho část zasahuje i na pozemek sousední, dovozuje judikatura následující: „Stav, kdy je oplocení přímo umístěno na hranici parcel, nelze vnímat tak, že neoprávněně zasahuje do pozemku souseda, třebaže to reálně může znamenat to, že hranice parcel představuje podélnou osu stavby a fakticky se tak např. polovina průměru sloupků, jejich betonových patek a podezdívky nachází na pozemku souseda a druhá polovina na pozemku stavebníka. To je totiž přirozená vlastnost plotů, jež fungují jako rozhrady ve smyslu občanského práva [...]“.<sup>181</sup>

### 3.5.4 Právo vstupu na sousední pozemek

Právo vstupu na sousední pozemek znamená nejen samotné překročení hranice sousedova pozemku, ale především pobyt na sousedově pozemku za účelem zákonem určeným a možným, a to pouze po dobu nezbytně nutnou k naplnění stanoveného účelu. Dle judikatury nelze právem vstupu na sousední pozemek dle ustanovení § 1021 občanského zákoníku rozumět trvalé právo průchodu či dokonce průjezdu.<sup>182</sup> Judikatura dále dovodila, že v případě, kdy není potřeba zatěžovat dotčený pozemek právem nezbytné cesty, tj. není nezbytně nutné omezovat vlastnické právo k takovému pozemku nepřetržitě, je adekvátní využít institutu práva vstupu na sousední pozemek dle výše uvedeného ustanovení<sup>183</sup>, jelikož toto umožňuje vstup na sousedův pozemek za účelem údržby pozemku vlastního nebo k hospodaření na něm.

Vstupu na sousedův pozemek je možné se dovolávat též v souvislosti s rozsáhlejšími a závažnějšími stavebními pracemi na vlastníkově pozemku, přičemž důvodová zpráva

<sup>179</sup> Ustanovení § 1027 občanského zákoníku.

<sup>180</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1614/2005 ze dne 5. 9. 2006.

<sup>181</sup> Rozsudek Krajského soudu v Praze sp. zn. 46 A 55/2014 - 21 ze dne 4. 4. 2016.

<sup>182</sup> Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2019/2000 ze dne 29. 4. 2002.

<sup>183</sup> Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2823/2016 ze dne 18. 10. 2016.



označuje tyto situace za „mimořádné“, které upravuje speciální ustanovení § 1022 občanského zákoníku, jenž směřuje na stavbu, bourání, opravu a obnovu stavby, přičemž není možné tyto činnosti vykonat jinak než ze sousedního pozemku. V takovém případě a na rozdíl od předchozího má vlastník sousedního pozemku právo na přiměřenou náhradu za omezení vlastnického práva. Rozdíl spočívá též v šíři oprávnění. V případě ustanovení § 1021 občanského zákoníku je možný pouze vstup na sousední pozemek, kdežto ustanovení § 1022 občanského zákoníku zahrnuje i právo sousední pozemek využívat. Podle ustanovení § 1022 odst. 2 občanského zákoníku nelze žádosti vyhovět, převyšuje-li sousedův zájem na nerušeném užívání pozemku zájem na provedení prací, přičemž soused se tohoto ustanovení nemůže dovolávat v situaci, kdy je vstup povolen stavebním úřadem za účelem provedení neodkladného a nutného zásahu k odstranění stavby.<sup>184</sup>

Vzhledem k faktu, že součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, je „[...] vše, co se nachází na pozemku, výlučným vlastnictvím vlastníka pozemku, a to včetně prostoru nad pozemkem i prostoru pod pozemkem. Nicméně prostor nad pozemkem i pod pozemkem lze ze zákonných důvodů omezit.“<sup>185</sup> Proto občanský zákoník v ustanovení § 1023 upravuje problematiku užívání prostoru nad a pod pozemkem, což souvisí s vývojem techniky, kdy prostor nad a pod pozemkem může být využíván nejrůznějšími způsoby, a toto ustanovení upravuje jakousi obecnou povahu takového druhu užívání.<sup>186</sup> V této souvislosti je nutné poznamenat, že možnost užít prostor nad povrchem nelze vztáhnout na situace, kdy je zřízená stavba, jejíž část zasahuje na sousední pozemek. K tomu judikatura uvádí, že „zřizovat části stavby (např. zateplení zdi, balkony apod.) zasahující do prostoru nad sousedním pozemkem bez právního důvodu není přípustné.“<sup>187</sup> Ustanovení § 1023 občanského zákoníku pracuje s pojmy „rozumný důvod“ a „důležitý důvod“. Důležitý důvod pro užívání prostoru nad povrchem je důvod, který je zákonem povolený, zejména pak užívání pro leteckou dopravu, která neomezuje vlastníka pozemku v takové míře, že by měl rozumný důvod tomu bránit. Zákon taktéž stanoví, že po odpadnutí důvodu, který k užívání opravňoval, nevzniká právo domáhat se znovu takového užívání, jelikož v tomto případě nelze pozemek vydržet. „Zákonodárce [...] reflektoval fakt, že vlastnictví pozemku nemá bránit legitimnímu užívání prostoru nad ním a pod ním, které nemá z pohledu pokroku,

---

<sup>184</sup> KABELKOVÁ, Eva, Alexandra FLORIÁNOVÁ, Mojmír PŘÍVARA a Dana RŮŽIČKOVÁ. *Sousedská práva*, op. cit., s. 170 a násl.

<sup>185</sup> Tamtéž, s. 173.

<sup>186</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, k § 1023, *Obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. 2011 [cit. 4. 4. 2018].

<sup>187</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1000/2010 ze dne 19. 12. 2011.

*spravedlnosti a využitelnosti prostoru stejnou míru naléhavosti jako očekávání vlastníka, že bude [...] pozemek [...] využívat neomezeně.*“<sup>188</sup>

Autorka se v této podkapitole věnuje i dalším ustanovením občanského zákoníku, která souvisí se vstupem na sousední pozemek. Jedním z těchto dalších ustanovení je § 1014 občanského zákoníku, který se zabývá situací, kdy se ocitne movitá věc na sousedním pozemku. V takovém případě je vlastník tohoto pozemku povinen vydat věc tomu, kdo ji měl u sebe, popř. mu umožnit vstup na pozemek za účelem vyhledání a odnesení věci. „*Je v podstatě lhostejné, jak se věc na pozemek dostala; důležité je, že vlastník nebo jiný uživatel pozemku nemá právo k držbě či detenci této věci.*“<sup>189</sup> Občanský zákoník v tomto ustanovení uvádí výslovně i právo stíhání na cizím pozemku chované zvíře nebo roj včel.<sup>190</sup> Jde výhradně o právo vlastníka nebo toho, kdo se o zvíře stará, nikoli o povinnost, z čehož vyplývá, že pokud se vlastník nebo starající se osoba rozhodne nestíhat zvíře na cizí pozemek, postupuje se podle úpravy pro věci movité.<sup>191</sup>

Na sousední pozemek lze vstoupit i v souvislosti s krajní nouzí a to tehdy, kdy hrozí vznik škody tomuto sousednímu pozemku, např. neuhašeným ohýnkem. V takovém případě jde dokonce o jednání v zájmu vlastníka sousedního pozemku. Dále je umožněn vstup na sousední pozemek ve stavu nouze či v naléhavém veřejném zájmu, přičemž určení, zda skutečně byla splněna podmínka stavu nouze, nebo naléhavého veřejného zájmu, bude záviset na uvážení soudu v konkrétní situaci.<sup>192</sup>

### **3.5.5 Další omezení v souvislosti se sousedským právem**

Občanský zákoník poskytuje ochranu vlastníkovi pozemku před výsadbou stromů sousedem v těsné blízkosti společné hranice pozemků,<sup>193</sup> přičemž jde o ochranu preventivní, ale ustanovení pamatuje i na situace, kdy již byl takový strom vysazen. V takovém případě se může vlastník pozemku domáhat jeho odstranění, pouze pokud byl strom vysazen po 1. 1. 2014, což judikoval i Nejvyšší soud, když uvedl, že „[...] úpravu obsaženou v § 1017 odst. 1 o. z. je možné ve vztahu k požadavku na odstranění stromů aplikovat až na stromy vysázené po 1. 1. 2014. Vzniklý stav založený výsadbou stromů na vlastním pozemku v době,

<sup>188</sup> SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*, op. cit., s. 149-150.

<sup>189</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*, op. cit., s. 166.

<sup>190</sup> Ustanovení § 1014 odst. 1 občanského zákoníku.

<sup>191</sup> KABELKOVÁ, Eva, Alexandra FLORIÁNOVÁ, Mojmír PŘÍVARA a Dana RŮŽIČKOVÁ. *Sousedská práva*, op. cit., s. 186 a násl.

<sup>192</sup> SPÁČIL, Jiří a Dušan HRABÁNEK. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik. ISBN 978-80-7502-073-4, s. 226-227.

<sup>193</sup> Ustanovení § 1017 odst. 1 občanského zákoníku.

kdy úprava sousedských práv v obč. zák. neumožňovala domáhat se jejich odstranění (tj. do 1. 1. 2014), založil princip ochrany důvěry, jenž ob stojí v konfrontaci s důsledky nepravé zpětné retroaktivity.<sup>194</sup> Podmínkou pro žádání nesázení stromů je dále rozumný důvod vlastníka pozemku, což dle důvodové zprávy může být v případě, kdy vlastník pozemku má postavený dům nedaleko hraniční čáry a vysazení stromu sousedem by mohlo vést k poškození domu kořeny stromu. Toto ustanovení lze aplikovat pouze za předpokladu, že tomu nebrání jiný právní předpis,<sup>195</sup> který upravuje potřebu povolení ke kácení stromů a keřových porostů.<sup>196</sup>

„[...] vlastník nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez toho, že by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku.“<sup>197</sup> Ustanovení § 1018 občanského zákoníku, které chrání vlastníka pozemku před ztrátou opory takového pozemku v důsledku činnosti, ale i nečinnosti souseda, je ustanovením preventivním. Ztrátou opory se rozumí zejména sesuv půdy, zaplavení pozemku nebo zborcení opěrné zdi, což může způsobit, že užívání poškozeného pozemku může být zmařeno, přičemž oporu nemusí ztratit celý pozemek, ale postačuje i jen jeho část.<sup>198</sup>

Vlastník pozemku má povinnost udržovat pozemek a stavbu postavenou na něm v takovém stavu, aby nedocházelo k rušení výkonu vlastnického práva souseda k sousednímu pozemku, kdy ten bude rušen v důsledku stékající vody nebo padajícího sněhu ze sousední stavby či pozemku na jeho pozemek. Občanský zákoník upravuje tuto povinnost v ustanovení § 1019, přičemž je míněna voda povrchová, jelikož výskyt a průtok vod podzemních nemůže vlastník pozemku zásadně ovlivnit, s výjimkou vody ve studni.<sup>199</sup> Ze své povahy jde opět o ustanovení preventivní povahy, pokud ale již vznikla škoda v důsledku porušení tohoto ustanovení a dojde k tomu, že je „[...] (zpravidla ‚horní‘) pozemek zaplavován nebo podmáčen v důsledku zřízení stavby či úprav sousedního (zpravidla ‚dolní‘) pozemku, zabraňujících přirozenému odtoku vody, má poškozený vlastník právo domáhat se přímo úprav této stavby nebo sousedního pozemku.“<sup>200</sup> Občanský zákoník upravuje i opačnou skutečnost, kdy v odst. 2 zmíněného ustanovení, je-li pro níže položený pozemek nutný přítok

<sup>194</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 5259/2015 ze dne 27. 6. 2017.

<sup>195</sup> Zákon České národní rady č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů a vyhláška ministerstva životního prostředí České republiky č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů.

<sup>196</sup> SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*, op. cit., s. 170.

<sup>197</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, k § 1018 - 1022, *Obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. 2011 [cit. 7. 4. 2018].

<sup>198</sup> SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*, op. cit., s. 101.

<sup>199</sup> Tamtéž, s. 103.

<sup>200</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2743/2016 ze dne 31. 1. 2017.

vody, může soused na vlastníku výše položeného pozemku požadovat, aby odtoku vody nebránil v rozsahu, ve kterém vodu sám nepotřebuje.

S vlastnictvím pozemku je spjata také právo požadovat, aby se soused zdržel zřizování stavby na sousedním pozemku v těsné blízkosti společné hranice pozemků, a to za předpokladu, že má rozumný důvod.<sup>201</sup> Takovým důvodem může být zejména vznik imisí ze zřizované stavby, které budou omezovat vlastníka dotčeného pozemku. Důvodová zpráva uvádí, že toto ustanovení se netýká případů, kdy je ke stavbě získáno potřebné veřejnoprávní povolení, nicméně bude dopadat na případy, kdy se zřizovatel stavby rozhodne stavět bez příslušného povolení či k dané stavbě povolení není dle účinných právních předpisů vůbec potřeba.<sup>202</sup> Zároveň je třeba zmínit, že uvedené ustanovení se vztahuje pouze na případy, kdy se stavba teprve zřizuje a nikoli, kdy je již postavena.

---

<sup>201</sup> Ustanovení § 1020 občanského zákoníku.

<sup>202</sup> KABELKOVÁ, Eva, Alexandra FLORIÁNOVÁ, Mojmír PŘÍVARA a Dana RŮŽIČKOVÁ. *Sousedská práva*, op. cit., s. 163.

## 4 VEŘEJNOPRÁVNÍ OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

### 4.1 Veřejnoprávní věcná břemena

Na omezení vyplývající ze sousedských práv uvedených v závěru předchozí kapitoly lze navázat institutem věcných břemen veřejnoprávních. Věcná břemena se v předpisech veřejného práva objevují ve dvojí podobě.

Jako první lze uvést tzv. legální věcná břemena. Ač vykazují legální věcná břemena znaky podobné občanskoprávním věcným břemenům, jde o „[...] instituty svého druhu, náležejícími veřejnému právu. Jejich podstata spočívá v tom, že jde o veřejnoprávní omezení vlastnického práva, nebo také o vymezení obsahu vlastnického práva veřejnoprávním předpisem.“<sup>203</sup> Legální věcná břemena vznikají na základě předpisů veřejného práva, nicméně samotná úprava v takových předpisech není komplexní, proto v souladu s principem subsidiarity, není-li zvláštní úprava ve veřejnoprávním předpise, užije se úprava obecná v občanském zákoníku.<sup>204</sup>

Legální věcná břemena vznikají přímo ze zákona a dochází tak k omezení vlastnického práva již samotnou účinností daného právního předpisu. Jde zejména o skutečnosti zakládající konkrétním osobám, resp. druhově určeným osobám, oprávnění na úkor vlastníků dotčených pozemků, např. oprávnění myslivecké stráže vstupovat na pozemky v honitbě v rozsahu nezbytně nutném k výkonu jejich funkce<sup>205</sup> nebo oprávnění správců vodního toku při výkonu svých práv a povinností vstupovat a vjíždět v nezbytném rozsahu na cizí pozemky a stavby.<sup>206</sup> Tato legální věcná břemena se následně nezapisují do katastru nemovitostí.<sup>207</sup>

V právních předpisech veřejného práva se dále lze setkat s ustanoveními, která svým obsahem ukládají povinnost určitým osobám uzavřít smlouvu o věcném břemenu s vlastníkem pozemku. Tato ustanovení se vyskytují nejčastěji v úpravě týkající se inženýrských sítí. Jako příklad lze uvést ustanovení § 76 odst. 7 energetického zákona, které upravuje povinnost držitele licence na rozvod tepelné energie zřídit věcné břemeno umožňující využití cizí nemovitosti nebo její části za účelem zřízení a provozování rozvodného tepelného zařízení, dále stavět podpěrné body a přetínat tyto nemovitosti potrubními trasami, a to smluvně s vlastníkem nemovitosti. Pokud ovšem nebude ze strany vlastníka dotčené nemovitosti uzavřena smlouva dobrovolně, nebo pokud není vlastník znám, připouští energetický zákon, aby bylo zahájeno vyvlastňovací řízení na návrh provozovatele

<sup>203</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1624/2000 ze dne 10. 7. 2002.

<sup>204</sup> Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 25/04 ze dne 25. 1. 2005.

<sup>205</sup> Ustanovení § 14 odst. 1 písm. j) zákona o myslivosti.

<sup>206</sup> Ustanovení § 49 odst. 1 písm. a) vodního zákona.

<sup>207</sup> ŽÁKOVSKÁ, Karolina. IN: FRANKOVÁ, Martina a kol. *Úvod do pozemkového práva*, op. cit., s. 105 - 108.

rozvodného tepelného zařízení o zřízení věcného břemene umožňujícího využití nemovitosti nebo její části. Citovaný zákon v tomto případě tedy stanovuje dvojí povinnost provozovatele rozvodného tepelného zařízení, a to za prvé zahájení jednání s vlastníkem dotčené nemovitosti, nebo, v případě neúspěchu jednání, podání návrhu na zahájení řízení o nabytí práva odpovídajícímu věcnému břemenu.

## 4.2 Veřejné užívání

„*Veřejným užíváním rozumíme užívání všeobecně přístupných materiálních statků, které odpovídá jejich účelovému určení, předem neomezeným okruhem uživatelů.*“<sup>208</sup> Definice uvádí, že předmětem veřejného užívání jsou materiální statky. Teorie chápe pod pojmem materiální statky např. pozemní komunikaci, les, veřejné prostranství nebo ovzduší. Z hlediska občanského zákoníku, který v ustanovení § 490 definuje pojem veřejný statek jako věc určenou k obecnému užívání, je třeba rozlišit právě mezi pojmy veřejný a materiální statek, přičemž Havlan a Fojtík v komentáři k občanskému zákoníku chápou veřejný statek jako výhradně věc nemovitou. „*Naplnění funkce veřejného statku umožňuje jen nemovitost, nebo věcné právo k ní zřízené, které je hmotně neuchopitelné, fyzicky nepřenositelné.*“<sup>209</sup> Naproti tomu Kühn uvádí příklad, kdy volně položené panely tvořící cestu mohou mít povahu věci movité<sup>210</sup>, nicméně i přesto připouští, že veřejným statkem je věc movitá pouze zřídkakdy.<sup>211</sup> Z výše uvedených příkladů materiálního statku plyne, že materiální statek je pojem širší než pojem veřejný statek vymezený občanským zákoníkem.

Veřejné užívání lze rozdělit na obecné a zvláštní. Zvláštní užívání je chápáno jako oprávnění konkrétně určeného subjektu k užívání dané věci a možnost vyloučení ostatních z jeho užívání. Zvláštní užívání vzniká na základě správního aktu a ve většině případů je za něj účtován poplatek. Příkladem je ustanovení § 25 odst. 6 písm. c) bod 4 zákona o pozemních komunikacích, kdy zvláštním užíváním dálnice, silnice a místní komunikace se rozumí zřizování vyhrazeného parkování.

Vysvětlení pojmu obecného užívání je pro čtvrtou kapitolu této práce stěžejní. Obecným užíváním je třeba rozumět užívání konkrétní věci neurčitým okruhem uživatelů,

---

<sup>208</sup> HENDRYCH, Dušan, Taisia ČEBIŠOVÁ, Martin KOPECKÝ, Vladimír MIKULE, Richard POMAHAČ, Helena PRÁŠKOVÁ, Josef STAŠA a Vladimír VOPÁLKA. *Správní právo: obecná část*. 9. vydání 2016. Praha: C.H. Beck, 2016. Academia iuris. ISBN 978-80-7400-624-1, s. 219.

<sup>209</sup> HAVLAN, Petr, FOJTÍK, Lumír. § 490 [Veřejný statek]. In: LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9., s. 1733.

<sup>210</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 9. 2009, č. j. 5 As 62/2008-59.

<sup>211</sup> Z. Kühn. § 490 [Veřejný statek]. In: MELZER, Filip. *Občanský zákoník: velký komentář*. Praha: Leges, 2013-. Komentátor. ISBN 978-80-87576-73-1, s. 209.

přičemž žádný takový uživatel není oprávněn k vyloučení jiných uživatelů z užívání. Tento typ užívání vzniká na základě zákona a zpravidla se za něho nehradí žádný poplatek, nicméně výjimkou může být mýtné. I přes skutečnost, že obecné užívání vzniká na základě zákona, je možné jej omezit, a to zejména z důvodu ochrany materiálního statku, nebo ochrany samotných uživatelů.<sup>212</sup>

Obecné užívání přináší pro vlastníky materiálních statků značná omezení. Za všechny uvádí autorka příklad lesa, kdy blíže omezení vlastnického práva k lesu, resp. pozemku, rozebírá autorka v podkapitole 4.3. Česká právní úprava nerozlišuje mezi jednotlivými vlastníky lesů nebo druhy lesů samotných (s výjimkou lesů vojenských, viz ustanovení § 19 odst. 3 in fine lesního zákona) a stanoví v ustanovení § 19 odst. 1 oprávnění každého vstupovat do lesa a sbírat pro vlastní potřebu lesní plody a suchou na zemi ležící klest. Jak autorka uvedla v předchozí větě, právo vstupu do lesa opravdu náleží každému a zároveň je myšlen les bez ohledu na osobu jeho vlastníka, přičemž naproti tomu ustanovení § 63 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny upravuje právo každého na volný průchod pouze přes ty pozemky, které jsou ve vlastnictví či nájmu státu, obce nebo jiné právnické osoby. Citované ustanovení vylučuje omezení vlastnického práva fyzických osob k pozemkům ve prospěch volného průchodu, přičemž komentář k tomu neuvádí žádné konkrétní vysvětlení. Mácha k tomu uvádí, že tento rozpor jde proti ústavnímu pořádku, resp. čl. 11 odst. 1 Listiny, kdy vlastnické právo všech vlastníků má mít stejný zákonný rozsah a ochranu. Dále zmiňuje zřejmý předpoklad zákonodárce, který měl v úmyslu ochránit soukromé zahrady před právem volného vstupu, nicméně učinil tak (v porovnání s právní úpravou lesa) nelogicky. Autorce v takovém případě nezbývá jinak, než souhlasit s Máchou a doporučit zákonodárci *de lege ferenda* úpravu sjednotit, nebo vymezit pozemky, které podléhají právu volného průchodu krajinou bez ohledu na osobu vlastníka.<sup>213</sup>

#### **4.3 Omezení vlastnického práva plynoucí z právní úpravy ochrany les**

Lesy v České republice zabírají přibližně 1/3 z celé její rozlohy. Jde o jedinečný přírodní zdroj, který správným hospodařením poskytuje obnovitelný zdroj surovin, přičemž k obnově nedochází v řádech několika stovek až tisíců let, jak je tomu u ložisek nerostného bohatství. Nejen, že les poskytuje přírodní bohatství v podobě dřeva, ale je také důležitým zdrojem kyslíku na Zemi. Základní právní předpis v této oblasti - lesní zákon - v ustanovení

---

<sup>212</sup> HENDRYCH, Dušan, Taisia ČEBIŠOVÁ, Martin KOPECKÝ, Vladimír MIKULE, Richard POMAHÁČ, Helena PRÁŠKOVÁ, Josef STAŠA a Vladimír VOPÁLKA. *Správní právo: obecná část*. 9, op. cit., s. 220-221.

<sup>213</sup> MÁCHA, Aleš. *Veřejné užívání jako omezení vlastnického práva*. *Právní rozhledy*. 2015, č. 10, s. 363-368.

§ 1 navazuje na Preambuli k Ústavě ČR a stanoví si za cíl zachování lesa, jakož i péči a jeho obnovu, když deklaruje postavení lesa jako národní bohatství, jež je nenahraditelnou složkou životního prostředí; a dále zakotvuje trvale udržitelný rozvoj<sup>214</sup> hospodaření v lese.

Ve smyslu právní úpravy, tj. ustanovení § 2 písm. a) lesního zákona, se lesem rozumí pouze stromy a keře lesních dřevin, které v daných podmínkách plní funkce lesa spolu s jejich přirozeným prostředím (lesní porosty), a pozemky určené k plnění funkcí lesa (dále „PUPFL“). Širší pojetí lesa vnímá zákon o ochraně přírody a krajiny, který les chápe jako významný krajinný prvek neboli ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající k udržení její stability.<sup>215</sup> Jelikož mají lesy specifickou vlastnost, kdy mohou být využívány pro vícero účelů, zavádí lesní zákon též jejich kategorizaci, která nemá za následek úplné vyloučení užívání lesa pro některý z účelů, ale naopak má podpořit rozvoj účelu, který nad ostatními převažuje. Lesy plní funkci jak produkční, tak mimoprodukční. V této souvislosti rozlišuje lesní zákon lesy ochranné, zvláštního určení a hospodářské. Lesy ochranné zastávají ochranu půdy a vody před erozí a jí způsobeným poškozením jiných pozemků, popř. přírodních stanovišť. U lesů zvláštního určení převažuje funkce mimoprodukční, kdy je dána nadřazenost jejich pozitivního vlivu na životní prostředí nad funkcí produkční. Zbytkovou kategorií jsou lesy hospodářské, kterými jsou všechny lesy, pokud nejsou zařazeny do předchozích kategorií.<sup>216</sup> Všechny tři zmíněné kategorie mohou zároveň být lesy vojenskými, které jsou nezbytné pro potřeby obrany státu.<sup>217</sup>

Z dikce ustanovení § 507 občanského zákoníku jsou součástí pozemku i rostliny na něm vzešlé. Za vlastníka lesa se proto považuje vlastník PUPFL, k čemuž dospěl i Nejvyšší soud ještě za účinnosti občanského zákoníku 1964, když judikoval, že „[...] stromy lesa lze považovat za tzv. přirozené plody lesního pozemku. Z hlediska vlastnictví je pak nezbytné rozlišovat mezi plody neoddělenými a oddělenými. Neoddělené plody (tedy v případě lesního pozemku ‚stojící‘ stromy) nejsou samostatnými věcmi, nýbrž součástí pozemku jako věci hlavní [...] a jako takové jsou vlastnictvím vlastníka věci hlavní.“<sup>218</sup>

---

<sup>214</sup> Definice trvale udržitelného rozvoje v ustanovení § 6 zákona č. 17/1992 Sb. o životním prostředí, v znění pozdějších předpisů. „Trvale udržitelný rozvoj společnosti je takový rozvoj, který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby a přitom nesnižuje rozmanitost přírody a zachovává přirozené funkce ekosystémů.“

<sup>215</sup> Ustanovení § 3 odst. 1 písm. b) zákona o ochraně přírody a krajiny.

<sup>216</sup> DROBNÍK, Jaroslav. *Lesní zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010. Komentáře Wolters Kluwer. ISBN 978-80-7357-425-3, s. 16-21.

<sup>217</sup> Ustanovení § 19 odst. 3 lesního zákona.

<sup>218</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 879/2005 ze dne 16. 8. 2005.



Z předchozího lze usoudit, že pro účely této diplomové práce je stěžejní pojetí lesa ve smyslu PUPFL. Lesní zákon obsahuje pozitivní i negativní vymezení PUPFL v ustanovení § 3 odst. 1 a 2. PUPFL jsou ze zákona lesní pozemky, též ve smyslu ustanovení § 3 odst. 2 katastrálního zákona, a tzv. jiné pozemky (zpevněné lesní cesty, drobné vodní plochy, ostatní plochy, pozemky nad horní hranicí dřevinné vegetace a lesní pastviny a políčka pro zvěř, pokud nejsou součástí zemědělského půdního fond a jestliže s lesem souvisejí nebo slouží lesnímu hospodářství), které jsou v katastru nemovitostí v druhu pozemku vedeny jinak než jako zemědělské. K tomu je třeba konstatovat, že dle judikaturního závěru Nejvyššího správního soudu nelze mít bez výhrady za to, že PUPFL je výše uvedený jiný pozemek pouze v případě, kdy je takto zapsaný v katastru nemovitostí, ale musí být naplněny i materiální znaky citovaného ustanovení.<sup>219</sup> Mezi PUPFL se z dikce zákona, jakož i z logiky věci, neřadí školky a plantáže lesních dřevin založené na pozemcích, které nejsou určeny k plnění funkcí lesa.

Lesní zákon ve výše uvedeném ustanovení v odst. 3 uvádí, že v pochybnostech, zda jde o PUPFL, rozhoduje orgán státní správy lesů, jehož rozhodnutí „[...] je deklaratorním rozhodnutím, jehož účelem je autoritativní konstatování stavu, jaký je a má být, nikoliv změna dosavadního faktického či právního stavu pozemků. Takové změny lze dosáhnout pouze rozhodnutím o odnětí pozemků plnění funkcí lesa (§ 15 a násl. téhož zákona). Rozhodnut ,v pochybnostech‘ není pouze deklarací stavu de facto, ale také de iure.“<sup>220</sup>

Lesní zákon ukládá „[...] ] vlastníkům lesů značný počet povinností, výrazně přesahující zatížení vlastníků jiných složek životního prostředí. Přísná pravidla hospodaření v lesích jsou dána též tím, že les představuje obnovitelný přírodní zdroj (zdroj dřeva jako suroviny), jehož obnovitelnost musí být právě regulací hospodaření s ním zajištěna.“<sup>221</sup> Lesní zákon obsahuje v ustanovení § 13 odst. 1 povinnost hospodařit na PUPFL a zároveň je vlastníkovu lesa v ustanovení § 11 odst. 2 téhož zákona kladena povinnost při hospodaření nepoškozovat zájmy jiných vlastníků lesa, zachovávat funkce lesa a zachovávat a chránit též genofond lesních dřevin.

V případě, že se vlastník PUPFL rozhodne, že na jeho pozemku má hospodařit jiná osoba na základě písemně uzavřené užívací, popř. požívací smlouvy, je povinen oznámit uzavření takové smlouvy orgánu státní správy lesů, což je v souladu s ustanovením § 58 odst. 1 lesního zákona, neboť práva a povinnosti vlastníka lesa přechází na nájemce, popřípadě

---

<sup>219</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 5 As 94/2008-44 ze dne 18. 12. 2009.

<sup>220</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 24/2016-61 ze dne 13. 7. 2017.

<sup>221</sup> KUSÁK, Martin. *Omezení vlastnického práva z důvodů ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů*. op. cit., s. 42.

podnájemce lesa. Pekárek je sice toho názoru, že v souvislosti s rekonstrukcí soukromého práva, platí výše uvedené i na pacht lesního pozemku<sup>222</sup>, nicméně je nutné podotknout, že vůle zákonodárce v této rovině není zcela ve shodě, neboť samotný lesní zákon prošel od účinnosti občanského zákoníku řadou novelizací a ani jedna neprovedla doplnění pachtu do příslušných ustanovení. V souvislosti s předešlým vyvstává paradoxní situace mezi smlouvami uzavřenými na dobu delší než pět let a smlouvami na dobu kratší než pět let, jelikož oznamovací povinnost je v ustanovení § 12 odst. 2 lesního zákona zakotvena pouze pro druhé zmíněné. Předchozí je pozůstatkem právní úpravy, dle které se v katastru nemovitostí evidovaly výše zmíněné smlouvy s dobou trvání delší než 5 let.<sup>223</sup> Tento rozpor je autorkou vnímán jako závažný nesoulad v právech a povinnostech jednotlivých vlastníků. Autorka si je vědoma účelu oznamovací povinnosti, nicméně pokud mají být oznamovány pouze smlouvy s dobou platnosti kratší než pět let, není dle jejího názoru účel naplněn. Proto by autorka doporučila tuto problematiku ke sjednocení, aby se povinnost oznamovat uzavření nájemní smlouvy vztahovala na všechny nájemní smlouvy bez ohledu na dobu trvání, nebo byla tato povinnost z lesního zákona vyjmuta.

Ustanovení § 12 lesního zákona dále podmiňuje v odst. 3 dělení lesních pozemků souhlasem orgánu státní správy lesů, a to v případech, kdy výměra jednoho z pozemků klesne pod 1 ha. Zákonodárce stanovil mantinely správnímu uvážení, když deklaroval nepřípustnost vydání souhlasu dle předchozí věty, pokud by nově vzniklé pozemky byly nevhodného tvaru nebo velikosti a dělením by došlo ke komplikaci při řádném hospodaření v lese. Dle judikatury „[p]ojem ‚pozemek nevhodné velikosti‘ [...] je neurčitý právní pojem, který je povinen orgán státní správy lesů vyložit a zabývat se tím, zda jsou v konkrétním případě splněny podmínky uvedené v citovaném ustanovení.“<sup>224</sup> Orgán lesní správy musí při úvahách o udělení souhlasu s dělením pozemku vycházet také ze samotného jádra lesního zákona, tj. aby bylo zachováno funkce lesa a byla dána podpora trvale udržitelného hospodaření v něm.

Les, který má též turistický potenciál, je předmětem obecného užívání, jehož základem je ustanovení § 19 lesního zákona, které v odst. 1 legitimuje každého ke vstupu do lesa, sběru lesních plodů a suchého na zemi ležícího kletí. Vlastník lesa je tedy omezen ve smyslu práva ostatních k obecnému užívání. Nicméně i toto oprávnění má druhou stranu mince v podobě jistých omezení a zákazů vztahujících se na návštěvníky lesa. Vlastník lesa je povinen strpět

---

<sup>222</sup> PEKÁREK, Milan. *Pozemkové právo*. op. cit., s. 349-350.

<sup>223</sup> DROBNÍK, Jaroslav. *Lesní zákon: komentář*. op. cit., s. 27.

<sup>224</sup> Rozsudek Krajského soudu v Plzni sp. zn. 30 Ca 302/2002-107 ze dne 6. 10. 2005.

výskyt třetích osob na území lesa, nicméně pouze za předpokladu, že tito návštěvníci nebudou les poškozovat a narušovat jeho prostředí, dále např. rušit klid a ticho, sbírat lesní plody způsobem, který by mohl poškodit les, mimo lesní cesty a vyznačené trasy jezdit na kole, na koni, na lyžích nebo na saních a další.<sup>225</sup> Nadto Pavelka se Skoumalem uvádí, že zmíněný zákaz poskytuje ochranu lesu před koňmi jakožto mohutnými zvířaty, tudíž kde platí zákaz jízdy na koni, platí též zákaz průchodu osoby vedoucí koně, aniž by kdokoli na koních seděl.<sup>226</sup> Dále se stanoví např. zákaz odhazování hořících nebo doutnajících předmětů a odhazování odpadků, pasení dobytka a narušování vodního režimu, přičemž tyto zákazy dopadají nejen na návštěvníky lesa, ale i na samotné vlastníky PUPFL. Vlastník PUPFL je přitom oprávněn dle ustanovení § 20 odst. 4 lesního zákona udělit výjimku ze zákazu taxativně vypočtených činností dopadajících na návštěvníky lesa v ustanovení § 20 odst. 1 písm. a) až k). Vlastník PUPFL z logiky věci není oprávněn udělit výjimku ze zákazů, které dle lesního zákona dopadají i na něho. Přesto je na místě poznamenat, že samotná pravomoc udělit výjimku je dle autorčina mínění nesprávná, neboť vlastník PUPFL není státním orgánem, který by měl zaštiťovat ochranu lesa. Vlastník PUPFL je tak nadán pravomocí, kterou lze jejím zneužitím dosáhnout výsledku, který neodpovídá veřejnému zájmu na ochraně lesa.

Spojitost s obecným užíváním má bezesporu ustanovení § 32 odst. 7 lesního zákona, které zakazuje oplocovat les, s výjimkou oplocení lesních školek, oplocení zřízeného k ochraně lesních porostů před zvěří a oplocení obor nebo farmových chovů zvěře. Jedná se o ustanovení doplňující ustanovení § 20 odst. 4 lesního zákona ve spojení s ustanovením § 20 odst. 1 písm. b) téhož zákona, kdy vlastník lesa může udělit výjimku ze zákazu stavět oplocení, nicméně výjimka se uděluje pouze na taxativní výčet případů uvedených v citovaném ustanovení § 32 odst. 7 lesního zákona. Judikatura k tomu navíc udává, že „[z]ákaz oplocovat les za účelem omezení obecného užívání lesa [...] se nevztahuje pouze na situace, kdy účelem takového oplocení má být celkové zamezení obecnému užívání lesa, ale také na situace, kdy má dojít i jen k jeho částečnému omezení (zde oplocením lesa ze tří stran).“<sup>227</sup>

Lesní zákon ukládá povinnost též vlastníkům nemovitostí a investorům staveb v okolí PUPFL, aby zajistili své pozemky, stavby a zařízení pro případ sesuvu půdy, padání kamenů, pádu stromů nebo jejich částí a lavin z PUPFL. Jde o prevenční povinnost, jejíž rozsah

---

<sup>225</sup> Taxativní výčet zakázaných činností je uveden v ustanovení § 20 odst. 1 a 2.

<sup>226</sup> PAVELKA, Ivan, SKOUMAL, Michal. *Limity oprávnění jízdy na koni v lese podle lesního zákona*. Právní rozhledy. 2015, č. 15-16, s. 521-526.

<sup>227</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 9 As 49/2011 - 59 ze dne 3. 11. 2011.

a způsob provedení stanoví orgán státní správy lesů. Opatření mohou být prováděna toliko i na PUPFL, což je jejich vlastník povinen strpět.<sup>228</sup> Judikatura dovozuje, že jde o konkretizaci „[...] *obecné občanskoprávní prevenční povinnosti, jejíž porušení lze dovodit tehdy, je-li hrozící škoda objektivně předvídatelná.*“<sup>229</sup> Nicméně ani tato povinnost není neomezená, přičemž Nejvyšší soud k tomu uvedl, že „[v]yvrácení dubu, který byl zdravý a měl adekvátní kořenový systém, v důsledku mimořádného srážkového úhrnu a nárazů větru, je bez ohledu na náklon stromu nad silnici nepředvídatelnou událostí způsobenou náhodným souběhem extrémních klimatických podmínek. Vlastník, který za takové situace nemohl nebezpečí pádu stromu objektivně předvídat, neporušil povinnost provést nezbytně nutná opatření k zabezpečení komunikace proti hrozící škodě.“<sup>230</sup> Oba zmíněné judikáty jsou použitelné i nyní, za účinnosti občanského zákoníku, neboť ten upravuje prevenční povinnost v ustanovení § 2903.

Vlastníkovi lesa je naopak přiznáno právo užít pozemek ve vlastnictví jiných osob na nezbytnou dobu, v nezbytném rozsahu a ve vhodné době k lesní dopravě za předpokladu, že daného účelu nelze dosáhnout jiným způsobem.<sup>231</sup> Omezení vlastnického práva dle předešlé věty má povahu legálního věcného břemene a zákon za něj stanoví povinnost náhrady, jejíž výše se odvozuje od obvyklé výše nájemného, které by jinak vlastník pozemku dostával při nájmu.<sup>232</sup>

Skutečnost, že s vlastnictvím lesa je spjata řada omezujících opatření, byla již vysvětlena v předchozích odstavcích. Následně se autorka věnuje otázce hospodaření v lesích, přičemž ani tato činnost se neobejde bez právní regulace, a to zejména z důvodu povahy lesa jako nenahraditelné složky životního prostředí, v jejímž důsledku je důležité regulovat hospodaření v lesích za účelem jejich trvale udržitelného rozvoje. Koncepčními nástroji v této oblasti jsou lesní hospodářské plány a lesní hospodářské osnovy. Jde o „[...] *stanovený rozvrh hospodářské úpravy lesů pro lesní hospodářství jako celek. Zachycuje současný stav lesů, určuje cíle a úkoly hospodaření v lesích, zejména z hlediska pěstování a ochrany lesů, těžeb dříví a ostatních funkcí lesů.*“<sup>233</sup> Lesní hospodářské plány jsou určeny pro vlastníky lesa, který má více než 50 ha v obvodu územní působnosti schvalujícího orgánu státní správy lesů. Dle nich mohou na základě svého rozhodnutí hospodařit i osoby vlastnící les o rozloze menší než 50 ha v obvodu územní působnosti schvalujícího orgánu státní správy lesů, ale

---

<sup>228</sup> Ustanovení § 22 odst. 1 lesního zákona.

<sup>229</sup> Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 1234/2015 ze dne 1. 6. 2015.

<sup>230</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 2358/2013 ze dne 2. 4. 2014.

<sup>231</sup> Ustanovení § 34 odst. 3 lesního zákona.

<sup>232</sup> DROBNÍK, Jaroslav. *Lesní zákon: komentář*. op. cit., s. 127.

<sup>233</sup> DROBNÍK, Jaroslav. *Lesní zákon: komentář*. op. cit., s. 79.

pokud se tak nerozhodnou, mohou se řídit ustanoveními lesních hospodářských osnov, které se pro jednotlivé vlastníky stávají závaznými okamžikem jejich protokolárního převzetí.<sup>234</sup> V případech, kdy vlastníci lesa nehospodaří dle lesního hospodářského plánu či osnovy, řídí se pokyny lesního hospodáře. Tak je tomu např. v případě těžby dříví, pro kterou je nutné získat souhlas lesního hospodáře.<sup>235</sup>

Vlastník lesa není oprávněn vysazovat v lese stromy dle vlastní úvahy, nýbrž k obnově lesa má dle ustanovení § 31 lesního zákona využít vhodných dřevin, o které má být staráno tak, aby se zlepšoval jejich stav, zvyšovala jejich odolnost a došlo ke zlepšení plnění funkcí lesa. Předně má k obnově lesa docházet přirozenou cestou neboli tak, že k vzniku nové generace lesního porostu dojde „[...] v důsledku přirozené reprodukce mateřského plodu,“<sup>236</sup> nicméně je připuštěno, aby docházelo k obnově lesa i uměle. K umělé obnově lesa, popř. zalesnění PUPFL je možné využít pouze „[...] semen nebo sazenic lesních dřevin ze stejné nebo odpovídající přírodní lesní oblasti a z odpovídající nadmořské výšky.“<sup>237</sup>

Vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně lesních porostů obsahuje lesní zákon v ustanovení § 32 výčet povinností, které upravují ochranu lesa v užším smyslu. Jde zejména o ochranu před vnějšími vlivy, které často nemají původ v lidské činnosti, ale také o zachování jistých standardů u činností, ke kterým v lese dochází. Vlastník lesa je např. povinen chránit les před působením škodlivých činitelů<sup>238</sup>, kteří mohou mít až devastující vliv na lesní porosty; zvyšovat odolnost lesa a též jeho stabilitu, čehož lze docílit vhodnou druhovou skladbou dřevin a jejich rozmístěním; používat výhradně biologicky odbouratelné oleje k mazání řetězů motorových pil a biologicky odbouratelné hydraulické kapaliny, a dále chránit les před znečišťujícími látkami unikajícími nebo vznikajícími při jeho hospodářské činnosti.

Les je bohatým zdrojem přírodních surovin, zejména dřeva. Neregulovanou těžbou dřeva hrozí vykácení všech lesních porostů na PUPFL, přičemž jejich následná obnova by trvala desítky let, a proto je nutné provádět těžbu nahodile tak, že nejdříve jsou káceny stromy, které nejsou zdravé a jsou tedy náchylnější k útokům škodlivých organismů.<sup>239</sup> Pokud

---

<sup>234</sup> KUSÁK, Martin. *Omezení vlastnického práva z důvodů ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů*, op. cit., s. 45.

<sup>235</sup> Ustanovení § 33 odst. 1 lesního zákona.

<sup>236</sup> DROBNÍK, Jaroslav. *Lesní zákon: komentář*. op. cit., s. 108.

<sup>237</sup> Ustanovení § 29 odst. 1 lesního zákona.

<sup>238</sup> Viz ustanovení § 2 písm. f) lesního zákona: „[...] škodlivými činiteli škodlivé organismy, nepříznivé povětrnostní vlivy, imise a fyzikální nebo chemické faktory, způsobující poškození lesa [...]“, a ustanovení § 2 písm. g) lesního zákona: „[...] škodlivými organismy původci chorob lesních porostů a rostlinní nebo živočišní škůdci lesních porostů [...]“.

<sup>239</sup> Ustanovení § 33 odst. 1 lesního zákona.

jde o mýtní těžbu úmyslnou, zakazuje ji lesní zákon v ustanovení § 33 odst. 4 plošně, aniž by rozlišoval mezi jednotlivými druhy lesních porostů, přičemž některé dosahují mýtného věku daleko dříve. Nicméně lesní zákon na tyto případy pamatuje a připouští udělení výjimky. Autorka nesouhlasí s názorem uvedeným v komentáři k lesnímu zákonu, tj. aby bylo ustanovení upraveno ve smyslu zmírnění paušálního zákazu a byla provedena diferenciacie dle potřeb a vlastností jednotlivých druhů lesních porostů<sup>240</sup>, jelikož by takové ustanovení muselo být koncipováno jako taxativní, což autorka v tomto případě neshledává jako vhodné řešení, neboť při taxativním výčtu snadno dochází k opomenutí.

Za účelem ochrany půdy a vodohospodářských poměrů je lesním zákonem v ustanovení § 34 odst. 1 uložena vlastníkově lesa povinnost meliorací a hrazení bystřin v lesích, kterou provádí buď vlastník sám na své náklady, nebo na základě příslušného orgánu státní správy na náklady státu, je-li to ve veřejném zájmu. V případě preventivních opatření (např. opatření k předcházení vzniku svahových sesuvů a strží), která se provádějí na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů, je vlastník lesa povinen strpět jejich vybudování.

Podmínky hospodaření v lesích jsou upraveny rozdílně pro lesy ochranné a lesy zvláštního určení, přičemž tato rozdílná úprava musí být přijata ve prospěch účelového hospodaření v lesích ochranných a v lesích zvláštního určení. Zákon o lesích sice uvádí, že se lze odchýlit pouze od některých ustanovení lesního zákona, nicméně již není uveden žádný taxativní výčet těchto ustanovení, s výjimkou úpravy velikosti nebo přiřazování holých sečí.<sup>241</sup> Dle komentáře k tomuto ustanovení je nutné vycházet z dikce slovního spojení „ve prospěch účelového hospodaření“ a orgán rozhodující o odchylné úpravě musí vždy posoudit, zda je v zájmu lesů ochranných a lesů zvláštního určení.<sup>242</sup>

S odchylnou úpravou podmínek pro hospodaření ve výše zmíněných kategoriích lesů jistě vyvstává otázka, zda toto omezení mající bezesporu vliv na potenciální zisk, nezakládá nárok na náhradu dle čl. 11 odst. 4 LZPS. Dle judikaturního závěru Nejvyššího soudu představuje zákaz těžby dřeva na území národní přírodní rezervace (lesa zvláštního určení) „[...] zákonné omezení hospodaření v lese zvláštního určení, s nímž je spojen nárok vlastníka na náhradu zvýšených nákladů, nikoliv na náhradu ušlého zisku za neprovedenou těžbu dřeva.“<sup>243</sup> Nicméně tato náhrada „[...] není individuálním omezením vlastnického práva ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny, nýbrž představuje přípustnou korekci výkonu vlastnického práva

---

<sup>240</sup> DROBNÍK, Jaroslav. *Lesní zákon: komentář*, op. cit., s. 124.

<sup>241</sup> Ustanovení § 36 odst. 1 lesního zákona.

<sup>242</sup> DROBNÍK, Jaroslav. *Lesní zákon: komentář*, op. cit., s. 132.

<sup>243</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 193/2007 ze dne 29. 4. 2009.

*tak, aby nad míru stanovenou zákonem nedocházelo k narušování jiných ústavně chráněných hodnot, jimiž jsou v tomto případě obecný zájem na ochraně životního prostředí a na zachování přírodního bohatství.*<sup>244</sup> Načež Kocourek s tímto závěrem Nejvyššího soudu nesouhlasí, neboť omezení hospodaření dosahující intenzity, která se neslučují s rozumným hospodářským využitím lesů, jsou omezeními ve smyslu čl. 11 odst. 4 LZPS.<sup>245</sup> Autorka se v tomto případě přiklání k názoru Kocourka, neboť považuje omezení těžby v lese za omezení jdoucí nad rámec vnitřních omezení a má tak invazivní charakter, že takměř znemožňuje užívání daného pozemku.

Právní úprava náhrady za omezení hospodaření v lesích ochranných a zvláštního určení je obsažena v ustanovení § 36 odst. 3 a 4 lesního zákona, přičemž shora uvedený judikát se vztahuje pouze na lesy zvláštního určení, neboť na náhradu za omezení v lesích ochranných vzniká vlastníkům nárok pouze, pokud jde o zvýšené náklady na provedení opatření uložených orgánem státní správy lesů. Tento rozdíl je dán skutečností, že omezení v lesích ochranných má původ v přírodních poměrech. K citovanému ustanovení obsahuje lesní zákon subsidiární ustavení § 11 odst. 3, dle kterého má vlastník lesa nárok na náhradu újmy, která mu byla způsobena důsledkem rozhodnutí orgánu státní správy, kterým dochází k omezení hospodaření v lese, z čehož Kusák dovozuje, že dle tohoto ustanovení je možné domáhat se i ušlého zisku v důsledku omezení těžby dříví.<sup>246</sup> Nejvyšší soud v rámci shora citovaného judikátu dovodil, že „[...] uvedené ustanovení však dopadá na případy, kdy omezení hospodaření v lese je rozhodnutím (individuálním správním aktem) orgánu státní správy teprve konstituováno [...], aniž by takové omezení vlastníka lesa tížilo již předtím.“<sup>247</sup> Kocourek tvrzené, tj. že omezení vlastníků lesů ochranných a zvláštního určení je omezení na základě zákona, odmítá a domnívá se, že v ustanovení § 36 lesního zákona je deklarován pouze legislativní rámec pro stanovení podmínek omezení hospodaření ve zmíněných kategoriích lesů, tudíž až samotné lesní hospodářské plány, lesní hospodářské osnovy a rozhodnutí orgánu státní správy lesů upraví tuto problematiku.<sup>248</sup> Kocourek nadto dovozuje, že lesní hospodářské plány a osnovy jsou rozhodnutími v materiálním smyslu, neboť „[...] jsou schvalovány orgánem státní správy lesů a jejich závazná ustanovení musí být dodržována

---

<sup>244</sup> Tamtéž.

<sup>245</sup> KOCOUREK, Tomáš. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. Praktik. ISBN 978-80-87576-10, s. 141.

<sup>246</sup> KUSÁK, Martin. *Omezení vlastnického práva z důvodů ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů*, op. cit., s. 68-69.

<sup>247</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 193/2007 ze dne 29. 4. 2009.

<sup>248</sup> KOCOUREK, Tomáš. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*, op. cit., s. 142.

*právníckými a fyzickými osobami [...]“<sup>249</sup> a „[...] určením konkrétního způsobu hospodaření v lese, stanovením závazných těžebních limitů a podmínek pro obnovu lesa zakládají, mění či ruší práva a povinnosti [...].“<sup>250</sup>*

PUPFL musí být využívány výhradně k hospodaření dle ustanovení lesního zákona, což je projevem principu priority jejich využívání. Nicméně ani tento příkaz není koncipován jako absolutní a lesní zákon připouští výjimku ze zákazu využívání PUPFL k jiným než v předchozí větě stanoveným účelům. Pokud již dojde k udělení výjimky, musí být respektováno zásad užívání PUPFL k jiným účelům, které poskytují vodítko pro orgán rozhodující o udělení výjimky. Demonstrativní výčet zásad je obsažen v ustanovení § 13 odst. 2 lesního zákona a je projevem veřejného zájmu na zachování lesů. Zmíněné ustanovení obsahuje např. (i) povinnost přednostně využít pozemků, které jsou méně významné z hlediska plnění funkcí lesa; a (ii) brát v úvahu lokalitu daných pozemků, aby nedocházelo k nevhodnému dělení lesa.

Lesní zákon rozlišuje dvojí využití PUPFL k jiným účelům, a to odnětí a omezení využívání pozemků pro plnění funkcí lesa. „*Odnětím se rozumí jejich úplné uvolnění pro jiné využití, zatímco omezením využití je označen stav, který umožňuje, aby plnění funkcí lesa na těchto pozemcích pokračovalo, ale bylo prováděno v určitém omezeném rozsahu.*“<sup>251</sup> Obě formy lze udělit buď na omezenou dobu, nebo trvale. Výjimku ze zákazu využití PUPFL uděluje orgán státní správy lesů na žádost, kterou je legitimován podat jak vlastník dotčených PUPFL, tak jiná osoba se souhlasem vlastníka. Vyjádření vlastníka a nájemce je povinnou přílohou návrhu na zahájení řízení dle předchozí věty.<sup>252</sup> V řízení, ať už bylo zahájeno z podnětu vlastníka nebo jiné osoby, se následně posuzuje veřejný zájem, který se vztahuje toliko k veřejnému zájmu na ochranu PUPFL.<sup>253</sup> Rozhodnutí o odnětí PUPFL je „*[...] předpokladem pro vydání stavebního povolení.*“<sup>254</sup> Lesní zákon umožňuje prolomení důvěry v již rozhodnuté věci, když v ustanovení § 16 odst. 4 umožňuje zrušit nebo změnit rozhodnutí o odnětí nebo o omezení, a to i z moci úřední. K takto zásadnímu kroku lze přistoupit pouze za předpokladu splnění zákonné podmínky, tedy jde o úkon ve veřejném zájmu nebo pozemek přestal sloužit účelu, pro který bylo původní rozhodnutí vydáno.

---

<sup>249</sup> KOCOUREK, Tomáš. *Právní povaha náhrady za omezení hospodaření v lese*. Právní rozhledy. 2009, č. 11, s. 386-393.

<sup>250</sup> Tamtéž.

<sup>251</sup> DROBNÍK, Jaroslav. *Lesní zákon: komentář*, op. cit., s. 31.

<sup>252</sup> Ustanovení § 1 písm. j) Vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 77/1996 Sb., o náležitostech žádosti o odnětí nebo omezení a podrobnostech o ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa.

<sup>253</sup> DROBNÍK, Jaroslav. *Lesní zákon: komentář*, op. cit., s. 32.

<sup>254</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 4 As 135/2013 - 58 ze dne 22. 11. 2013.



Legální výjimkou, která opravňuje k umístění např. studen s plochou ne větší než 55 m<sup>2</sup> nebo stabilizačních kamenů s plochou ne větší než 30m<sup>2</sup>, je ustanovení § 15 odst. 3 lesního zákona, které umožňuje zmíněné a další objekty umístit na PUPFL, aniž by probíhalo řízení o odnětí.

Povolení trvalého i dočasného odnětí PUPFL je zpoplatněno, přičemž o výši poplatku rozhoduje orgán, který rozhodl o odnětí, a ve stejném rozhodnutí určí výši poplatku dle postupu popsaneho v příloze k lesnímu zákonu.<sup>255</sup> *A contrario* z předchozího vyplývá, že v případě rozhodnutí o omezení využívání pozemků pro plnění funkcí lesa se poplatek nehradí, nicméně vlastníkovi PUPFL náleží náhrada v souladu s čl. 11 odst. 3 LZPS.<sup>256</sup>

#### **4.3.1 Shrnutí omezení vlastnického práva plynoucího z právní úpravy ochrany lesa**

Autorka se v podkapitole omezení vlastnického práva z důvodu právní úpravy ochrany lesa věnovala analýze jednotlivých ustanovení lesního zákona, v jejichž důsledku je vlastník PUPFL omezen na výkonu svých vlastnických práv za účelem ochrany lesa, který představuje národní bohatství a nenahraditelnou složku životního prostředí.

Vlastník PUPFL je omezen v případě dělení lesního pozemku a jeho užívání, omezen je také z důvodu obecného užívání (tj. oprávnění každého vstupovat do lesa a sbírat lesní plody a suché na zemi ležící klestí). Významné omezení představují hospodářské plány a osnovy, které upravují lesní hospodářství v daném lese. Vlastník PUPFL musí dbát na to, aby byla zachována funkce lesa, a lesní zákon mu stanoví několik povinností vztahujících se k obnově lesních porostů. PUPFL představují významnou složku životního prostředí, a proto je jejich užívání určeno výhradně pro účely hospodaření na základě lesního zákona, čímž je naplněn princip priority využívání PUPFL. Lesní zákon však není v této oblasti striktní a umožňuje za splnění zákonem stanovených podmínek uvolnění užívání PUPFL i pro jiné účely.

Ani lesní zákon však není zcela jednoznačný ve svých ustanoveních a vykazuje známky nesouladu. Autorka doporučila ke změně oznamovací povinnosti vlastníků PUPFL vztahující se na uzavření nájemních smluv, když lesní zákon vyhrazuje tuto povinnost pouze vlastníkům, kteří uzavřou nájemní smlouvu s dobou platnosti kratší než pět let. Autorka souhlasí s názorem, že vlastník lesa je na svých vlastnických právech omezen více než vlastníci jiných složek životního prostředí. Je tomu tak z důvodu ochrany PUPFL, neboť ty mají v ekosystému neodmyslitelnou a nenahraditelnou úlohu.

---

<sup>255</sup> Ustanovení § 17 odst. 1 lesního zákona.

<sup>256</sup> KOCOUREK, Tomáš. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*, op. cit., s. 138.

#### 4.4 Omezení vlastnického práva plynoucí z právní úpravy myslivosti

Autorka již dříve uvedla, že půda má polyfunkční charakter a lesní půda je toho zřejmým důkazem, přičemž v této podkapitole se autorka zaměřila na lidskou činnost, která je vykonávána spolu s jinými formami užívání lesních pozemků - na myslivost.

Myslivostí se dle ustanovení § 2 písm. a) zákona o myslivosti rozumí soubor činností prováděných v přírodě ve vztahu k volně žijící zvěři jako součásti ekosystému a spolková činnost směřující k udržení a rozvíjení mysliveckých tradic a zvyků jako součásti českého národního kulturního dědictví. Z citovaného ustanovení není možné rozeznat, zda se jedná výlučně o činnost zájmovou, nebo i činnost výrobní nebo podnikání. Ústavní soud vychází z názoru, že myslivost je třeba chápat jako ochranu a rozvoj výskytu zvěře, ochranu jedné ze složek životního prostředí.<sup>257</sup> V souvislosti s výkonem myslivosti se připouští omezení vlastnického práva vlastníka honebních pozemků, přičemž honební pozemky jsou v zákoně o myslivosti vymezeny negativně tak, že jde o všechny pozemky, které nejsou nehonební<sup>258</sup>.

Výše citovaný náleží Ústavního soudu dovozuje, že „[r]ealizace myslivosti a práva myslivosti je v obecné rovině legitimním omezením vlastnického práva a jejich prostřednictvím naplňuje stát svou ústavní povinnost zakotvenou v čl. 7 Ústavy České republiky.“<sup>259</sup> Obecně nejrozšířenějším omezením je právo vstupu, které se vyskytuje i v zákoně o myslivosti a náleží myslivecké strážní za účelem výkonu jejich funkce v rozsahu, který je pro výkon nezbytně nutný.<sup>260</sup> „Myslivecká stráž [...] vstupuje při výkonu funkce jako představitel státní moci, který je povinen při ingerenci do vlastnického práva postupovat v souladu se zásadou přiměřenosti.“<sup>261</sup>

Další omezení je možné spatřit v ustanovení § 9 odst. 2 zákona o myslivosti, které připouští umístění slanisek, napajedel nebo zařízení pro přikrmování zvěře na honebním pozemku, a to i v případě, kdy vlastník dotčeného pozemku neudělí souhlas. V takovém případě je souhlas vlastníka pozemku nahrazen rozhodnutím obce s rozšířenou působností, čímž dochází k omezení vlastnického práva ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny a náleží za něj náhrada. Veřejným zájmem je ochrana zvěře a umístění zařízení zvěři prospívající na

<sup>257</sup> Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 34/03 ze dne 13. 12. 2006.

<sup>258</sup> Ustanovení § 2 písm. e) zákona o myslivosti „[...] pozemky uvnitř hranice současně zastavěného území obce, jako náměstí, návsi, tržiště, ulice, nádvoří, cesty, hřiště a parky, pokud nejde o zemědělské nebo lesní pozemky mimo toto území, dále pozemky zastavěné, sady, zahrady a školky řádně ohrazené, oplocené pozemky sloužící k farmovému chovu zvěře, obvod dráhy, dálnice, silnice, letiště se zpevněnými plochami, veřejná a neveřejná pohřebiště a dále pozemky, které byly za nehonební prohlášeny rozhodnutím orgánu státní správy myslivosti [...]“

<sup>259</sup> Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 34/03 ze dne 13. 12. 2006.

<sup>260</sup> Ustanovení § 14 odst. 1 písm. j) zákona o myslivosti.

<sup>261</sup> PETR, Bohuslav. *Zákon o myslivosti: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-781-2, s. 59.

pozemku je v zájmu zachování přírodního bohatství.<sup>262</sup> V ustanovení § 10 odst. 2 zákona o myslivosti je stanovena povinnost pro vlastníky pozemků nebo jejich nájemce, kteří jsou povinni při obhospodařování pozemků, popř. jejich ohrazování při pastvě, dbát, aby nebyla zvěř zraňována nebo usmrcována. Tato povinnost má svůj význam zejména v souvislosti s využíváním moderní techniky při zemědělské činnosti.

Vlastníkům honebních pozemků nenáleží náhrada za výše uvedená omezení vlastnického práva k pozemku, jelikož jsou sami vlastníky honitby<sup>263</sup>. Naproti tomu zákon o myslivosti upravuje právo na náhradu náležící vlastníkům pozemků, které byly orgánem státní správy myslivosti přiřčleněny k honebním pozemkům, a které jsou ve vlastnictví jiných osob<sup>264</sup>. Vlastníkům takovýchto honebních pozemků, které byly přiřčleněny orgánem státní správy myslivosti, náleží náhrada od držitele honitby. Specifikem takto poskytnuté náhrady je její výpočet, neboť jde o přiměřený podíl na výnosech z honitby. Předchozí souvisí též se splatností náhrady, která se hradí každoročně zpětně.<sup>265</sup>

V této části je nutné podotknout, že náhrada za vzniklé škody dle ustanovení § 52 zákona o myslivosti svědčí pouze vlastníkovi honebního pozemku, náhrada škody na nehonebním pozemku se řídí podle občanského zákoníku. Zatímco ustanovení § 52 odst. 1 vychází z objektivní odpovědnosti a k náhradě škody je povinen uživatel honitby<sup>266</sup>, ustanovení § 2910 občanského zákoníku pracuje s odpovědností subjektivní.

#### **4.5 Omezení vlastnického práva plynoucí z právní úpravy ochrany vod**

Úpravou povinností, popř. jednotlivých omezení vlastnického práva z důvodu právní ochrany vod, se zabývá vodní zákon, jehož účelem je ochrana povrchových a podzemních vod. Vodní zákon si klade za cíl stanovit podmínky pro hospodárné využívání vodních zdrojů a zachování nebo zlepšení jakosti povrchových a podzemních vod<sup>267</sup>, a to vše z důvodu snižování zásob nejen pitné vody. Voda má jistě i jinou funkci než být zdrojem pitné vody, jde též o základní surovinu nezbytnou pro přežití živočichů i rostlin, čímž opět navazuje na uspokojení základních životních lidských potřeb. Z těchto a dalších důvodů je důležité stanovit podmínky užívání pozemků v okolí vodních toků, neboť neregulovaný výkon

---

<sup>262</sup> PETR, Bohuslav. *Zákon o myslivosti: komentář*, op. cit., s. 37-38.

<sup>263</sup> Ustanovení § 2 písm. i) „... soubor souvislých honebních pozemků jednoho nebo více vlastníků vymezený v rozhodnutí orgánu státní správy myslivosti, v němž lze provádět právo myslivosti ...“.

<sup>264</sup> Ustanovení § 18 odst. 4 zákona o myslivosti.

<sup>265</sup> KOCOUREK, Tomáš. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*, op. cit., s. 152.

<sup>266</sup> PETR, Bohuslav. *Zákon o myslivosti: komentář*, op. cit., s. 210-211.

<sup>267</sup> Ustanovení § 1 odst. 1 vodního zákona.

vlastnického práva na takových pozemcích může mít nepříznivý vliv na kvalitu povrchových i podzemních vod.

Pro účely této podkapitoly je nejprve vhodné uvést, že vodní tok, resp. povrchové vody tekoucí vlastním spádem v korytě nejsou předmětem vlastnického práva stejně jako vody podzemní, což je výslovně uvedeno v ustanovení § 3 odst. 1 vodního zákona. Vodní zákon „[...] vychází z úvahy, že přirozeně se vyskytující povrchové a podzemní vody netvoří ovladatelné a samostatné předměty [...],“<sup>268</sup> proto nemůže jít o předmět vlastnického práva. Nicméně v případě vodních koryt, jimiž protéká vodní tok, je situace rozdílná, neboť jde o pozemky, které jsou předmětem vlastnického práva. Takovými pozemky jsou buď (i) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy, nebo (ii) části pozemků zahrnující dna a břehy koryt až po břehové čáry určené hladinou vody v případě, že pozemek není v katastru nemovitostí veden jako vodní plocha.<sup>269</sup> Příslušná omezující ustanovení vodního zákona se vztahují nejen na vlastníky pozemků uvedených výše, ale i na pozemky s nimi sousedící, pozemky ohrožené povodněmi a pozemky situované v místech plošné ochrany vody.<sup>270</sup> Všem těmto lokalitám se autorka věnuje v následujících odstavcích.

Vlastník pozemku, na kterém protéká vodní tok, je omezen již samotnou existencí toku. Je zřejmé, že voda je přírodním živlem, který lze lidskou silou jen těžko ovládat. Důsledkem povodní může nastat změna koryta vodního toku v tom smyslu, že voda opustí jedno koryto a najde si jiné. Na to pamatuje vodní zákon v ustanovení § 45 odst. 1, když připouští navrácení vodního toku do původního koryta za podmínky povolení příslušného vodoprávního úřadu. Na vydání povolení o navrácení vodního toku do původního koryta není právní nárok a vodoprávní úřad zamítne podanou žádost, dospěje-li k názoru, že by tím došlo k rozporu s veřejným zájmem. Stane-li se tak, mohou vlastníci požádat o odkup dotčených pozemků státem, který je k odkupu za těchto podmínek povinen. Výše popsané je upraveno právem veřejným, ze soukromoprávního hlediska je obdobná situace řešena v ustanoveních § 1066 až 1071 občanského zákoníku, přičemž vztah obou úprav není ze zákona zřejmý. Je důležité poznamenat, že není ani jisté, která úprava má přednost a zda je ponecháno na vůli dotčeného vlastníka pozemku, který postup si vybere, přičemž daná právní úpravy nejsou vzájemně kompatibilní. Autorka by doporučila tento nesoulad ke změně, a to minimálně v takové míře, aby byl zřejmý jejich vzájemný vztah.

---

<sup>268</sup> KUSÁK, Martin. *Omezení vlastnického práva z důvodů ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů*. České právo životního prostředí. 2005, 5(1), 3-80. ISSN 1213-5542, s. 16.

<sup>269</sup> Ustanovení § 44 odst. 1 vodního zákona.

<sup>270</sup> HUMLÍČKOVÁ, Petra. IN: Franková, Martina. *Úvod do pozemkového práva*, op. cit., s. 220.

Vnitřní omezení vlastnického práva uvedená taxativním výčtem v ustanovení § 50 vodního zákona, která dopadají na vlastníky pozemků s výskytem koryt vodních toků, spočívají zejména v strpění výkonu oprávnění správců vodních toků - zejména vstupu a vjezdu na pozemky; výsadbě flory při březích vodních toků, přičemž správci vodních toků jsou oprávněni odstraňovat nebo naopak vysazovat nové keře za účelem stability vodního koryta<sup>271</sup>; v umístění zařízení ke sledování stavu povrchových a podzemních vod a ekologických funkcí vodního toku (plavební znaky) na pozemku; v samotné existenci již existujícího vodního toku; a také v strpění obecného nakládání s vodními toky, přičemž obecným nakládáním se rozumí odebírání povrchové vody nebo jiné nakládání pro vlastní potřebu, a to bez povolení nebo souhlasu příslušného vodoprávního úřadu.<sup>272</sup> Vedle předchozího stojí ustanovení § 51 vodního zákona, jehož omezující ustanovení dopadají na vlastníky pozemků, jejichž pozemky sousedí s korytem vodního toku, a to (i) vodních toků, které jsou vodními cestami dopravně významnými, nejvýše v šířce do 10 m od břehové čáry, (ii) u ostatních významných vodních toků jiných než pod bodem i) nejvýše v šířce do 8 m od břehové čáry, (iii) u drobných vodních toků nejvýše v šířce do 6 m od břehové čáry.<sup>273</sup> Tyto sousední vlastníky vodní zákon omezuje také v strpění výkonu oprávnění správců vodních toků - zejména vstupu a vjezdu na pozemky, ale i ve volném průchodu osob za účelem obecného nakládání s povrchovými vodami, přičemž komentář k citovanému ustanovení uvádí, že je sice nutné projednat toto s vlastníkem pozemku, nicméně jeho souhlas se nevyžaduje.<sup>274</sup>

Vodní zákon omezuje užívání pozemků ve smyslu uložení povinností pečovat o pozemky takovým způsobem, aby nedocházelo ke zhoršování vodních poměrů, odtokových poměrů, aby nedocházelo k odnosu půdy erozní činností vody, a dále pečovat o pozemky tak, aby docházelo ke zlepšování retenční schopnosti krajiny.<sup>275</sup> Těmito povinnostmi se řídí vlastníci všech pozemků, jde o tzv. obecnou povinnost, přičemž v souladu s ustanovením § 126 vodního zákona postihuje taktéž ty, kterým svědčí právo hospodaření, a také ty, na které byly přeneseny práva a povinnosti.

V důsledku existence vodních toků na pozemcích dochází k ohrožení těchto, ale i vzdálenějších pozemků povodněmi. Ochranu před povodněmi je třeba chápat jako veřejný

---

<sup>271</sup> Ustanovení § 49 odst. 1 písm. b) vodního zákona.

<sup>272</sup> Ustanovení § 6 odst. 1 vodního zákona.

<sup>273</sup> Ustanovení § 49 odst. 2 vodního zákona.

<sup>274</sup> HORÁČEK, Zdeněk. *Vodní zákon: s aktualizovaným podrobným komentářem po roce účinnosti nového občanského zákoníku k 15. 3. 2015*. Praha: Soudy, 2011-. Paragrafy do kapsy. ISBN 978-80-86846-57-6, s. 155.

<sup>275</sup> Ustanovení § 27 vodního zákona.

zájem<sup>276</sup>, a proto je možné v jeho zájmu omezit vlastnické právo k pozemku. Vodní zákon označuje za povodeň ve smyslu ustanovení § 64 odst. 1 stav, kdy dojde k přechodnému zvýšení hladiny vodních toků nebo jiných povrchových vod, při kterém voda již zaplavuje území mimo koryto vodního toku a může způsobit škodu, dále situaci, kdy voda z určitého území nemůže dočasně přirozeným způsobem odtékat. Pozemky, které mohou být případně ohroženy povodněmi lze rozdělit na ty, které se nacházejí v záplavovém území nebo na území určených k řízeným rozlivům povodní.

Záplavová území jsou administrativně určená území, která mohou být při výskytu přirozené povodně zaplavena vodou.<sup>277</sup> Vodoprávní úřad je stanoví opatřením obecné povahy, přičemž zejména v zastavěných a zastavitelných oblastech záplavového území vyhlásí aktivní zónu. Jde o území, „[...] ve kterém se při povodni soustředí rozhodující množství povodňového průtoku [...]“. <sup>278</sup> Vlastníci nemovitostí nejsou v rámci procesu přijetí návrhu na opatření obecné povahy týkající se vymezení záplavových oblastí oprávněni podat odůvodněné námitky proti tomuto návrhu. Jedná se o výjimku z ustanovení § 172 odst. 5 správního řádu ve spojení s ustanovením § 115a odst. 3 vodního zákona. Nicméně možnost podat připomínky, což správní řád umožňuje komukoli, jehož práva, povinnosti nebo zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, není vyloučena. Pokud by sama obec rozhodla v rámci územního plánu vyhradit záplavové území, půjde o překročení mezí její působnosti.<sup>279</sup>

Pro vlastníky pozemků situovaných v oblasti aktivní záplavové zóny platí omezení, která jsou uvedena v ustanovení § 67 odst. 1 a 2 vodního zákona. Autorka jako příklad uvádí zákaz umístování staveb, ledaže se jedná o stavby, které jinak s vodním tokem souvisí; a dále je vlastník omezen v činnosti jako je těžba nerostů a zeminy způsobem, který zhoršuje odtok povrchových vod; v možnosti oplotit pozemek; nebo ve zřizování táborů a kempů.

Území určené k řízeným rozlivům povodní jsou pozemky nezbytné pro vzdouvání, popřípadě akumulaci povrchových vod veřejně prospěšnými stavbami na ochranu před povodněmi.<sup>280</sup> „*Předpokladem vzniku území určeného k řízeným rozlivům povodní je omezení vlastnického práva k pozemkům [...]*“. <sup>281</sup> Vyskytuje se dvojí způsob vzniku území určeného k rozlivu povodní, a to buď dohodou mezi státem a vlastníkem, nebo vyvlastněním dle

<sup>276</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 8 As 5/2008-93 ze dne 25. 5. 2009.

<sup>277</sup> Ustanovení § 66 odst. 1 vodního zákona.

<sup>278</sup> HORÁČEK, Zdeněk. *Vodní zákon: s aktualizovaným podrobným komentářem po roce účinnosti nového občanského zákoníku k 15. 3. 2015*, op. cit., s. 188.

<sup>279</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 Ao 1/2010-247 ze dne 28. 8. 2012.

<sup>280</sup> Ustanovení § 68 odst. 1 vodního zákona.

<sup>281</sup> HORÁČEK, Zdeněk. *Vodní zákon: s aktualizovaným podrobným komentářem po roce účinnosti nového občanského zákoníku k 15. 3. 2015*, op. cit., s. 192.

ustanovení § 55a vodního zákona, který má oporu v ustanovení § 2 odst. 1 písm. k) bod 2 stavebního zákona ve spojení s ustanovením § 170 odst. 1 písm. a) téhož zákona a připouští vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám pro účely vybudování veřejně prospěšných staveb sloužící k ochraně před povodněmi.

Na závěr pojednání o omezení vlastnického práva v důsledku ochrany před povodněmi je třeba zmínit, že vodní zákon počítá se součinností každého vlastníka pozemku, když v ustanovení § 63 odst. 3 upravuje omezení vlastníka spočívající v povinnosti umožnit vstup, případně vjezd na své pozemky těm, kteří se účastní zabezpečovacích a záchranných prací.

V rámci plošné ochrany vod, která se vztahuje k vlastnickému právu k pozemkům, rozeznává vodní zákon zranitelné oblasti, chráněné oblasti přirozené akumulace vody a ochranná pásma vodních zdrojů. Zranitelnými oblastmi jsou území, kde koncentrace dusičnanů přesahuje stanovenou míru, nebo kde dosahuje tak vysoké koncentrace, v jejímž důsledku může dojít k zhoršení jakosti vody. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu jeho umístění v zranitelné oblasti dopadá na vlastníky a uživatele zemědělských pozemků. Jednotlivá omezení nejsou ve vodním zákoně blíže specifikována, ale na podkladě zmíněného zákona vydala vláda nařízení č. 262/2012 Sb., o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu, které obsahuje celou řadu omezujících ustanovení týkající se zejména nakládání s dusíkatými hnojivy. Jde např. o omezení užívání dusíkatých hnojiv v období zákazu hnojení, které je blíže specifikováno v příloze č. 2 k nařízení; o omezení v celkovém množství užitého dusíku za rok. Důležité pro omezení eroze půdy je taktéž omezení týkající se střídání plodin ve zranitelných oblastech; omezení týkající se pěstování jednotlivých druhů rostlin, které mohou mít vliv na erozi půdy a znečištění vod na svažitých pozemcích. Zároveň citované nařízení upravuje zákaz použití hnojiv ve stanovené šířce od břehové čáry.<sup>282</sup> Opatření v citovaném vládním nařízení „[...] mají též zbránit, aby uživatelé zemědělské půdy ve zranitelné oblasti překročili určené množství hnojiv na 1 hektar půdy.“<sup>283</sup>

Preventivním opatřením ochrany akumulace vod jsou chráněné oblasti přirozené akumulace vod, které se stanovují nařízením vlády za účelem ochrany takto cenného území před v ustanovení § 28 odst. 2 vodního zákona taxativně vymezenými lidskými činnostmi. Vodní zákon v uvedeném ustanovení sice obecně vymezuje škodlivé lidské činnosti, ale jejich konkretizace, resp. jejich rozsah je stanoven až v nařízení vlády. V historii České republiky

---

<sup>282</sup> Ustanovení § 6, 8, 10, 11 a 12 Nařízení vlády č. 262/2012 Sb., o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu

<sup>283</sup> HUMLÍČKOVÁ, Petra. IN: FRANKOVÁ, Martina a kol. *Úvod do pozemkového práva*, op. cit., s. 227.

byly vydány 3 vládní nařízení týkající se chráněných oblastí přirozené akumulace vod, a to Nařízení vlády č. 40/1978 Sb., o chráněných oblastech přirozené akumulace vod Beskydy, Jeseníky, Jizerské hory, Krkonoše, Orlické hory, Šumava a Žďárské vrchy; Nařízení vlády č. 10/1979 Sb. o chráněných oblastech přirozené akumulace vod Brdy, Jablunkovsko, Krušné hory, Novohradské hory, Vsetínské vrchy a Žamberk – Králíky; a Nařízení vlády č. 85/1981 Sb., o chráněných oblastech přirozené akumulace vod Chebská pánev a Slavkovský les, Severočeská křída, Východočeská křída, Polická pánev, Třeboňská pánev a Kwartér řeky Moravy. Pro ukázkou omezujících činností si autorka vybrala nejstarší z vládních nařízení.

Nařízení vlády č. 40/1978 Sb. bylo vydáno za účinnosti zákona č. 138/1973 Sb., o vodách (dále jen „předchozí vodní zákon“), který na rozdíl od současného vodního zákona neobsahoval výčet zakázaných činností. Předchozí vodní zákon upravoval dokonce pouze možnost uvést zakázané činnosti, které ohrožují vodohospodářské zákony.<sup>284</sup> I přes fakt, že citované vládní nařízení bylo vydáno za účinnosti předchozího vodního zákona, je nutné jej vykládat ve znění současného právního stavu. Citované nařízení vlády konkretizuje shodně s vodním zákonem omezení následujících činností v chráněných oblastech přirozené akumulace vod: zmenšování rozsahu a odvodňování lesních pozemků, odvodňování zemědělských pozemků, těžba rašeliny a nerostů povrchovým způsobem nebo provádění jiných zemních prací, které by vedly k odkrytí souvislé hladiny podzemních vod, těžba a zpracování radioaktivní suroviny a ukládání radioaktivních odpadů. Shora uvedené nařízení vlády obsahuje navíc ustanovení omezující, resp. zakazující výstavbu zařízení pro výkrm prasat, skladů ropných látek, tepelných elektráren na tuhá paliva a průmyslových závodů<sup>285</sup>, přičemž autorka považuje toto ustanovení za neaplikovatelné ve vztahu k dnes účinnému vodnímu zákonu. Dle vodního zákona je Ministerstvu životního prostředí udělena pravomoc rozhodnout o výjimce z výše uvedených zákazů, přičemž podobné ustanovení obsahuje i rozebírané nařízení vlády, ale to připouští udělení výjimky pouze ze zákazu zmenšování rozsahu lesních pozemků a těžby nerostů povrchovým způsobem nebo provádění jiných zemních prací. Navíc v nařízení vlády je kompetentním orgánem pro povolení výjimky vláda. Autorka se opět domnívá, že i v tomto případě má dnes účinný vodní zákon přednost a citované nařízení vlády musí být vykládáno v jeho shodě, tj. výjimku lze udělit ze všech

---

<sup>284</sup> Ustanovení § 18 odst. 2 zákona č. 138/1973 Sb., o vodách.

<sup>285</sup> Ustanovení § 2 odst. 1 písm. h) body 1 až 4 Nařízení vlády č. 40/1978 Sb., o chráněných oblastech přirozené akumulace vod Beskydy, Jeseníky, Jizerské hory, Krkonoše, Orlické hory, Šumava a Žďárské vrchy.



zákazů uvedených v ustanovení § 28 odst. 2 vodního zákona a rozhodne o ní Ministerstvo životního prostředí po předchozím souhlasu vlády.<sup>286</sup>

Vlastníkovi pozemku, kterému vznikne škoda v důsledku omezení činnosti ve smyslu zákazu zmenšování rozsahu lesních pozemků nebo odvodňování lesních pozemků nebo zemědělských pozemků, náleží náhrada škody dle ustanovení § 28 odst. 4 vodního zákona, která se dle Kocourka poskytuje „[...] nad rámeček čl. 11 odst. 3 Listiny, pod nějž je třeba tyto zákazy podřadit.“<sup>287</sup> Kocourek je dále toho názoru, že nárok na náhradu škody dle citovaného ustanovení „[...] může vzniknout jen tehdy, jestliže se vlastník pozemku bezúspěšně domáhal udělení výjimky z těchto zákazů [...]“.<sup>288</sup> Nicméně autorka nemůže s tímto závěrem souhlasit, neboť ze zákonných ustanovení ani z komentáře k vodnímu zákonu tato skutečnost nevyplývá. Na druhou stranu je otázkou, zda může škoda vzniknout, když se vlastník ani nepokusí žádat o udělení výjimky z plošného zákazu.

Další omezení vlastnického práva lze uložit v souvislosti s vymezením území chráněných pro akumulaci povrchových vod, která „[...] umožňují zadržovat povrchovou vodu za účelem vyrovnání výkyvu v jejím výskytu (množství) v území.“<sup>289</sup> Území chráněná pro akumulaci povrchových vod jsou vymezena v Generelu území chráněných pro akumulaci povrchových vod a základních zásad pro využití těchto území v příloze 1, která obsahuje výčet celkem 65 lokalit.<sup>290</sup> Omezení vlastníků pozemků zahrnutých do území chráněných pro akumulaci povrchových vod spočívá zejména v umístování staveb na takových pozemcích, přičemž není možné povolit takové stavby, které by znemožnily využití území pro akumulaci povrchových vod v budoucnu.<sup>291</sup> Jako příklad lze uvést velké developerské projekty nebo rozsáhlé stavby pro podnikatelskou činnost, naopak výstavba cyklostezek nebo menších chat by neměla odporovat účelu území chráněných pro akumulaci povrchových vod.

Posledním institutem plošné ochrany vod jsou ochranná pásma vodních zdrojů, jejichž vymezením opět dochází k omezení některých činností v dané lokalitě. Ochranná pásma slouží k ochraně povrchových a podzemních vod za účelem ochrany vydatnosti, jakosti a zdravotní nezávadnosti těchto zdrojů, které slouží jako zdroje pitné vody, a dále k ochraně

---

<sup>286</sup> Ustanovení § 28 odst. 3 vodního zákona.

<sup>287</sup> KOCOUREK, Tomáš. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*, op. cit., s. 90.

<sup>288</sup> Tamtéž.

<sup>289</sup> PEKÁREK, Milan. *Pozemkové právo*, op. cit., s. 416.

<sup>290</sup> *Generel území chráněných pro akumulaci povrchových vod a základní zásady pro využití těchto území*. [online] [citováno dne 1. 12. 2018]. Dostupné z: <https://www.databaze-strategie.cz/cz/mze/strategie/generel-uzemi-chranenych-pro-akumulaci-povrchovych-vod-a-zakladni-zasady-vyuziti-techto-uzemi>

<sup>291</sup> HORÁČEK, Zdeněk. *Vodní zákon: s aktualizovaným podrobným komentářem po roce účinnosti nového občanského zákoníku k 15. 3. 2015*, op. cit., s. 93-94.

zdrojů podzemních vod, které se užívají k výrobě balené kojenecké nebo pramenité vody.<sup>292</sup> Ochrana poskytovaná vodním zdrojům ochrannými pásmy je dle ustanovení § 30 odst. 2 vodního zákona dvojitá, a to (i) ochranná pásma I. stupně, která jsou v bezprostřední blízkosti jímacího nebo odběrného zařízení, a (ii) ochranná pásma II. stupně, která se vymezují ve větší vzdálenosti od zdroje a mají jej chránit před poškozením jeho vydatnosti, jakosti nebo zdravotní nezávadnosti, přičemž nemusí představovat jedno souvislé území.

Vodní zákon stanoví obecně, že v ochranném pásmu I. stupně platí omezení vlastnického práva vlastníka pozemku, který je zahrnut do tohoto pásma, strpět vstup a vjezd osob, které mají právo vodu z vodního zdroje odebírat. Jiným osobám je vstup a vjezd na území ochranného pásma I. stupně zakázán. Samozřejmě ani tento zákaz není absolutní a vodoprávní úřad může udělit výjimku formou rozhodnutí nebo opatření obecné povahy. Rozhodnutí (individuální správní akt adresovaný konkrétní osobě) o výjimce může znamenat i jisté problémy v případě, kdy ochranným pásmem I. stupně povede pozemní komunikace. Z toho důvodu je vhodné upravit výjimky ze zákazu vstupu a vjezdu opatřením obecné povahy. Opatření obecné povahy dále upraví činnosti, jejichž výkon musí být omezen na území ochranného pásma I. a II. stupně, neboť mohou poškozovat nebo ohrožovat vydatnost, jakost nebo zdravotní nezávadnost vodního zdroje.<sup>293</sup>

Jako příklad jednotlivých omezení vlastnického práva uvádí autorka ta, která jsou obsažena v Rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje (dále jen „KÚSK“), odbor životního prostředí a zemědělství, sp. zn. 36961/2008/KUSK ze dne 4. 2. 2009 o stanovení ochranného pásma vodního zdroje vodárenské nádrže Vrchlice. Autorka si je vědoma, že nejde o opatření obecné povahy, nicméně ochranné pásmo vzniklé na základě zmíněného rozhodnutí je v souladu s ustanovením čl. II odst. 2 zákona č. 150/2010Sb., kterým se mění zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů, považováno za ochranné pásmo stanovené dle ustanovení § 30 odst. 1 vodního zákona. Citované Rozhodnutí KÚSK obsahuje v čl. III odst. 1 výjimku z omezení vlastnického práva spočívajícího v zákonném zákazu vstupu i vjezdu do ochranného pásma I. stupně pro ty, kteří vykonávají zákonem chráněné zájmy, kterými jsou výkon vlastnických a obdobných práv k nemovité věci, výkon dozoru prováděný orgány státní správy, samosprávy a správcem povodí, vstup a vjezd fyzických a právnických osob majících platná oprávnění k nakládání s povrchovými vodami a další. Nadto je v dané lokalitě omezen výkon koupání a potápění,

---

<sup>292</sup> Ustanovení § 30 odst. 1 vodního zákona.

<sup>293</sup> Ustanovení § 30 odst. 7 a 8 vodního zákona

plavby plavidel, pastvy hospodářských zvířat a další. Pro lokalitu v ochranném pásmu druhého stupně stanoví citované Rozhodnutí KÚSK v čl. III odst. 2 omezení týkající se výstavby objektů určených pro nakládání se závadnými látkami ve smyslu ustanovení § 39 vodního zákona, staveb pro velkokapacitní zemědělskou živočišnou výrobu a aplikace chemických přípravků.

Omezení stanovená na úkor vlastníků pozemků nacházejících se na území ochranných pásem dosahují takové intenzity, že dochází k omezení výkonu vlastnického práva dle ustanovení čl. 11 odst. 4 Listiny, proto mají dotčení vlastníci nárok na náhradu. Veřejným zájmem je v tomto případě zájem na kvalitě a zachování pitné vody.<sup>294</sup> Náhradu vlastníkům postiženým omezujícími ustanoveními přiznává i vodní zákon v ustanovení § 30 odst. 11. K náhradě jsou povinni dle ustanovení v předešlé větě vlastníci vodních děl umožňujících v nich vzdouvání vody, pokud jde o vodárenské nádrže, v ostatních případech jsou k náhradě povinny osoby mající povolení k nakládání s vodami. Nadto autorka uvádí, že dle judikaturního závěru Nejvyššího soudu náleží vlastníkům pozemků toliko finanční náhrada, nikoli však náhrada ve formě náhradního pozemku.<sup>295</sup>

#### **4.5.1 Shrnutí omezení vlastnického práva plynoucího z právní úpravy ochrany vod**

Autorka se v podkapitole omezení vlastnického práva z důvodu právní úpravy ochrany vod věnovala analýze jednotlivých ustanovení vodního zákona, v jejichž důsledku je vlastník pozemků omezen na výkonu svého vlastnického práva, a to z důvodů ochrany kvality a kvantity povrchových i podzemních vod. Omezující ustanovení vodního zákona dopadají na vlastníky vodních koryt, ale i na vlastníky pozemků sousedících. Vodní zákon dokonce stanoví, že vlastníci všech pozemků, tj. bez ohledu na jejich umístění, jsou povinni pečovat o pozemky, aby nedocházelo ke zhoršování vodních poměrů a zabránilo se odnosu půdy erozní činností vody.

Ochrana vodních toků je zajištěna zejména v důsledku tzv. plošné ochrany, která následně znamená pro vlastníky dotčených pozemků rozsáhlá omezení jejich užívání. Plošná ochrana vod je trojí – chráněné oblasti přirozené akumulace vod, ochranná pásma vodních zdrojů a zranitelné oblasti. Chráněné oblasti přirozené akumulace vod jsou preventivním opatřením, které má za cíl předejít snížení kvality a kvantity takových lokalit, které díky přirozeným podmínkám lépe akumulují vodu. Ochranu zdrojům pitné vody a ochranu

---

<sup>294</sup> KOCOUREK, Tomáš. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*, op. cit., s. 92.

<sup>295</sup> Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1493/2014 ze dne 30. 9. 2014.

zdrojům podzemních vod, které se užívají k výrobě balené kojenecké nebo pramenité vody poskytují ochranná pásma, která znamenají intenzivní zásahy do sféry vlastnického práva. V důsledku vymezení zranitelných oblastí vyvstávají pro vlastníky a uživatele zemědělských pozemků jistá omezení. Ti jsou omezeni v užívání hnojiv na těchto pozemcích, a to za účelem ochrany kvality a neznečišťování vodních toků.

Omezení vlastnického práva je dále na základě vodního zákona připuštěno z důvodu ochrany před povodněmi. Jde o vymezení záplavových území, v nichž mohou být vyhlášeny aktivní záplavové zóny, a území určeného k řízeným rozlivům povodní. Autorka považuje úpravu omezení vlastnického práva z důvodu ochrany vod za komplexně pojatou, přičemž jednotlivá omezující ustanovení jsou z praktického hlediska významná a odpovídají předmětu jejich ochrany.

#### **4.6 Omezení vlastnického práva plynoucí z právní úpravy lázeňství**

Lázeňský zákon vychází z právní úpravy vlastnictví povrchových a podzemních vod, kdy zákon o vodách v ustanovení § 3 odst. 1 říká, že povrchové a podzemní vody nejsou předmětem vlastnictví. Lázeňský zákon upravuje problematiku vlastnictví zdroje<sup>296</sup> v ustanovení § 4 odst. 1, kdy výtěžek ze zdroje se stane předmětem vlastnictví v okamžiku, kdy jej oprávněná osoba odejme ze zdroje.

Omezení vlastnického práva k půdě v důsledku lázeňského zákona je nezbytné pro ochranu zdrojů před činnostmi, které mohou nepříznivě ovlivnit jejich chemické, fyzikální a mikrobiologické vlastnosti, jejich zdravotní nezávadnost, jakož i zásoby a vydatnost těchto zdrojů. Ochrana je zajištěna na základě rozhodnutí o ochranném pásmu, které je oprávněno vydat Ministerstvo zdravotnictví. Ochranná pásma jsou zpravidla stanovena na dvou stupních. Největší ochrany se dostává okolí výstupu zdroje, jehož ochranu zajišťuje ochranné pásmo I. stupně, v rámci něhož je dále vymezeno pásmo fyzické ochrany. Na území ochranného pásma I. stupně, které je vymezené kruhem o poloměru do 50 m od zdroje, omezení užívání půdy spočívá v zákazu všech činností s výjimkou těch, které jsou nutné v zájmu ochrany a využívání zdroje. Pro ochranná pásma I. stupně, která jsou vymezena kruhem o poloměru větším než 50 m od zdroje, je zakázáno provádět činnosti, které mohou negativně ovlivnit chemické, fyzikální a mikrobiologické vlastnosti zdroje a jeho zdravotní nezávadnost, jakož i zásoby a vydatnost zdroje. Omezení dle předchozí věty platí obdobně i pro území, na

---

<sup>296</sup> Definice viz ustanovení § 4 odst. 1 lázeňského zákona.

kterých bylo zřízeno ochranné pásmo II. stupně za účelem ochrany zřidelní struktury.<sup>297</sup> Pro úplnost autorka doplňuje, že území ochranného pásma může být stanoveno i jiným způsobem, než jak je uvedeno v zákoně, kdy např. ochranné pásmo I. stupně stanovené k ochraně přírodního léčivého zdroje minerální vody jímané vrtem BJ23 - Eliščin pramen, nacházejícího se na pozemkové parcele č. 1888/5 katastrálního území Poděbrady, je vymezeno rozlohou pozemkové parcely č. 1888/5 v katastrálním území Poděbrady.<sup>298</sup>

Ministerstvo zdravotnictví v některých vyhláškách, kterými se stanovuje ochranné území, konkretizuje činnosti, které se zakazují a tím omezují vlastníka pozemku v užívání; příkladem je zákaz provozovat skládky nebezpečných odpadů v ochranném pásmu II. stupně stanoveném k ochraně zdroje v katastrálním území Charvátská Nová Ves, dále v téže vyhlášce je stanovena povinnost oplotit území ochranného pásma I. stupně a zakazuje se vstup na toto území nepovoleným osobám.<sup>299</sup> Ministerstvo zdravotnictví tak činí s ohledem na potřebu konkretizace obecného zákazu činností, které mohou nepříznivě ovlivnit chemické, fyzikální a mikrobiologické vlastnosti zdroje, jeho zdravotní nezávadnost, jakož i zásoby a vydatnost zdroje, vyjádřeného v lázeňském zákoně. Nejvyšší správní soud zastává názor, že tato konkretizující ustanovení ve vyhláškách jsou v rozporu s ústavním pořádkem - ustanovením čl. 4 odst. 2 Listiny, jelikož tento předpokládá, že meze základních práv a svobod mohou být upraveny pouze zákonem a nikoli podzákonným právním předpisem, jakým vyhláška Ministerstva zdravotnictví je.<sup>300</sup> Kocourek s výrokem Nejvyššího správního soudu souhlasí, nicméně dodává, že „[...] není dost dobře možné stanovit konkrétní a podrobné podmínky ochrany přírody přímo v zákoně. Ani detailní zákonná norma by z povahy věci nemohla zohlednit místní podmínky každého jednotlivého zdroje [...]“.<sup>301</sup>

Ochranu nepoživají pouze zdroje, ale i území nebo část území obce nebo více obcí, v němž se nacházejí přírodní léčebné lázně stanovené vyhláškou Ministerstva zdravotnictví, tzv. lázeňská místa, přičemž režim jejich ochrany je stanoven statutem lázeňského místa. Takový ochranný režim musí obsahovat výčet zakázaných činností, a dále i opatření související s výstavbou a rozvojem lázeňského místa, tj. omezení směřující do budoucna. „Na území lázeňských míst nelze připustit činnosti, které by svým charakterem negativně

---

<sup>297</sup> Ustanovení § 21 - 23 lázeňského zákona.

<sup>298</sup> Ustanovení § 1 odst. 1,2 Vyhláška č. 55/2014 Sb. o stanovení ochranného pásma I. stupně přírodního léčivého zdroje minerální vody jímané vrtem BJ23 - Eliščin pramen v katastrálním území Poděbrady.

<sup>299</sup> Ustanovení § 4 odst. 1 písm. a) a ustanovení § 5 vyhlášky č. 539/2006 Sb., o stanovení ochranných pásem přírodního léčivého zdroje minerální vody jímané vrtem Le-7 v katastrálním území Charvátská Nová Ves obce Břeclav a o vymezení konkrétních ochranných opatření.

<sup>300</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 7 As 32/2009-69 ze dne 30. 7. 2009.

<sup>301</sup> KOCOUREK, Tomáš. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*, op. cit., s. 161.

ovlivňovaly poskytování lázeňské péče a lázeňské prostředí. Rozdílné podmínky jednotlivých lázeňských míst si vyžadují, aby ochranná opatření byla blíže vymezena v lázeňském statutu.<sup>302</sup> Kupříkladu statut lázeňského místa Lednice stanoví, že ve vnitřním území lázeňského místa je zakázána výstavba staveb pro bydlení a staveb pro rekreaci, které neslouží k zajištění služeb a činností spojených s poskytováním lázeňské léčebně rehabilitační péče.<sup>303</sup>

Lázeňský zákon připouští, aby došlo k omezení vlastnických práv vlastníků dotčených nemovitých věcí; nejedná se však pouze o povinnosti dle ustanovení § 32 lázeňského zákona, tj. umožnit vstup na pozemky osobám za účelem získání údajů podle lázeňského zákona nebo strpění umístování značek vyznačujících hranice ochranných pásem, lázeňského místa a vnitřního území lázeňského místa, ale je připuštěno omezení vlastnického práva či vyvlastnění nemovitých věcí ve veřejném zájmu, kdy lázeňský zákon přímo stanoví obsah pojmu veřejný zájem. Díkce tohoto ustanovení jistě vychází z ustanovení čl. 11 odst. 4 Listiny, nicméně lázeňský zákon připouští omezení či vyvlastnění pouze vlastnického práva. Jisté úskalí je třeba spatřovat v předmětu omezení či vyvlastnění, kdy lázeňský zákon umožňuje omezení či vyvlastnění pouze k nemovitostem, což v důsledku vymezení nemovitostí dle občanského zákoníku má za následek, že lázeňský zákon „[...] neumožňuje vyvlastnit [...] inženýrské sítě, což by vzhledem k problematice mohlo být zřejmě praktičtější.“<sup>304</sup>

V důsledku ochrany zdrojů jsou vlastníci dotčených nemovitostí omezeni na svých právech, za což jim náleží finanční náhrada, kterou je povinen uhradit uživatel zdroje. Kocourek považuje úpravu náhrady újmy dle lázeňského zákona za komplexní a dává ji za příklad pro úpravu náhrady újmy v jiných složkových zákonech.<sup>305</sup>

---

<sup>302</sup> Vláda: Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), č. 164/2001 Dz, k § 27 až 30.

<sup>303</sup> Ustanovení § 3 odst. 2 písm. d) nařízení č. 137/2017 Sb., vlády o stanovení lázeňského místa Lednice a statutu lázeňského místa Lednice.

<sup>304</sup> KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*, op. cit., s. 383.

<sup>305</sup> KOCOUREK, Tomáš. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*, op. cit., s. 165.

## ZÁVĚR

Diplomová práce se zabývá vybranými instituty současné právní úpravy, v jejichž důsledku dochází k omezení výkonu vlastnického práva k půdě (pozemku), a to omezením oprávnění s předmětem vlastnického práva nakládat, užívat jej, požívat nebo držet. Autorka si je vědoma, že téma diplomové práce je velmi obsáhlé, proto jej uchopila tak, že soukromoprávní omezení vlastnického práva analyzovala komplexně a z veřejnoprávních předpisů vybrala, dle svých preferencí a zájmu o danou problematiku, pouze některé instituty promítající se do vlastnického práva tím, že jej omezují.

Cílem předkládané práce je zejména analýza vybraných právních oblastí s poukazem na ta ustanovení, která jsou svým významem stěžejní pro vlastníky vybraných pozemků, neboť jim zakládají omezující opatření buď za účelem ochrany vlastníků jiných pozemků, nebo za účelem ochrany dané složky životního prostředí. Autorka si dále kladla za cíl poukázat na některé nedořešené, popř. nevyřešené otázky vztahující se k tématu diplomové práce. Nadále bylo autorčiným úmyslem reflektovat své názory na některé problematické otázky a interpretovat je ve formě návrhů *de lege ferenda*.

Jelikož pojem půdy je sice ústředním tématem této diplomové práce, ale platné právní předpisy užití v této práci s ním nijak nepracují, vymezila autorka úvodem diplomové práce i pojmy pozemek a parcela. Co se týče pozemku, dospěla autorka k závěru, že pozemek je vždy půdou, ale půda je pozemkem až k okamžiku vytyčení hranic předmětného pozemku. Pakliže dojde ke geometrickému a polohovému určení pozemku a je mu přiděleno parcelní číslo, je pozemek také parcelou. Vzhledem k předchozímu autorka v textu diplomové práce užívá pojem pozemek namísto pojmu půda.

Vlastnické právo lze chápat jako základní lidské právo, které je v moderní společnosti neodmyslitelné a je vnímáno jako oprávnění vlastníka věc držet, užívat, požívat a nakládat s ní. Autorka v práci poukázala na jistá specifika, která se s vlastnictvím půdy pojí, přičemž jde zejména o nezničitelnost půdy, tudíž vlastníkovým konáním nebo nekonáním nedojde k destrukci půdy, jakožto předmětu vlastnického práva, ač je oprávněn s věcí nakládat v mezích právních předpisů libovolně.

V souvislosti s tématem diplomové práce se autorka v kapitole druhé věnovala taktéž příslušným ustanovením Listiny a občanského zákoníku, na základě kterých lze vlastnické právo omezit, přičemž pro účely této práce považuje autorka za stěžejní teoretické dělení na vnitřní a vnější omezení, přičemž vnitřní omezení vychází již ze samotné podstaty vlastnického práva. Stěžejním rozdílem je dle autorky otázka náhrady za omezení vlastnického práva, kdy za omezení vnější je náhrada přiznána. Autorka dospěla k názoru, že

náhrada za omezení vlastnického práva přísluší vlastníkovu bez ohledu na to, zda je nebo není u příslušného ustanovení přiznána, důležitým faktorem je intenzita omezení vlastnického práva. Cílem kapitoly druhé bylo taktéž nastínit důvody vedoucí k omezení vlastnického práva, přičemž autorka se okrajově věnuje i důvodům, které nejsou předmětem této práce. Jde zejména o (i) ochranu a obnovu přírodní rovnováhy v krajině, (ii) ochranu nenahraditelného výrobního prostředku umožňujícího zemědělskou výrobu - ochrana zemědělského půdního fondu, (iii) ochranu kulturních památek, které jsou svědectvím lidských dějin a zároveň významným činitelem životního prostředí, (iv) příčiny plynoucí z důvodu urbanizace a modernizace lidské společnosti, tj. důvody související s výstavbou infrastruktury, a (v) zájem státu o moc nad ložisky výhradních nerostů.

Největší pozornost je v rámci diplomové práce věnována kapitolám tři a čtyři, které se zabývají jednotlivými vybranými právními instituty, ze kterých pramení omezení vlastnického práva k pozemku. Kapitola třetí je věnována omezením vlastnického práva pramenícím z občanského zákoníku, přičemž v rámci analýzy jednotlivých ustanovení dospěla autorka k závěru, že všechny zmíněné instituty mají své opodstatnění v současném praktickém světě, nicméně několikrát dospěla autorka taktéž k tomu, že ne všechny otázky jsou právně zodpovězeny, nebo se názory na jejich úpravy do značné míry rozcházejí. Autorka poukázala na mezeru v právní úpravě práva stavby, když občanský zákoník připouští zřízení práva stavby k již existující stavbě nacházející se v režimu dle ustanovení § 3055 občanského zákoníku. Občanský zákoník předjímá právní vztah dvou smluvních stran, přičemž dle předchozího může nastat situace, kdy půjde o právní vztah tří smluvních stran – stavebníka, vlastníka pozemku a vlastníka stavby.

V souvislosti s právní úpravou služebností a přípustností existence vlastnické služebnosti autorka poukázala na rozpor předmětného ustanovení, které výslovně uvádí možnost zřízení vlastnické služebnosti k pozemku, nicméně důvodová zpráva rozšiřuje výklad i na jiné nemovité věci. Spornou je i otázka vzniku vlastnické služebnosti, neboť ustanovení § 1260 občanského zákoníku nepřipouští žádnou relevantní možnost, proto autorka vnímá vlastnickou služebnost do doby změny citovaného ustanovení jako neaplikovatelnou.

V souvislosti se soukromoprávní úpravou omezení vlastnického práva autorka taktéž rozebírá již známý institut předkupního práva, který je od 1. 1. 2018 v českém právním řádu znovu zakotven v podobě, jakou měl před nabytím účinnosti občanského zákoníku, a spolu s jeho účinností vyvstala řada komplikací. Autorka chápe záměr zákonodárce, aby se zamezilo velkému množství spoluvlastníků, zároveň aby spoluvlastníci měli možnost dozvědět se o prodeji spoluvlastnického podílu první, nicméně autorka upozornila na



problematiku prodeje pozemku a spoluvlastnického podílu k příjezdové cestě. Z předchozího totiž vyvstává pro vlastníky takovýchto pozemků komplikace ve smyslu povinnosti obeslat s výzvou k uzavření převodní smlouvy až desítky lidí.

Závěrem třetí kapitoly je představení obsáhlé problematiky sousedských práv, přičemž ustanovení upravující omezení vlastnického práva z důvodů stojících na straně ochrany sousedů, vnímá autorka jako jedno z nejběžnějších a stále aktuálních témat. Úprava sousedských práv je upravena na závěr kapitoly třetí, neboť svým charakterem blízkým veřejnoprávním věcným břemenům je vnímána jako předěl mezi oblastí soukromoprávního a veřejnoprávního omezení vlastnického práva. A právě vymezením pojmu veřejnoprávních věcných břemen je uvedena kapitola čtvrtá, přičemž spojitost se soukromoprávní oblastí lze vnímat i ze subsidiárního užití obecné úpravy v občanském zákoníku.

Kapitola čtvrtá analyzuje omezení vlastnického práva plynoucí z právních úprav ochrany lesa a s tím související činnost myslivosti, a dále ochrany vody a s tím souvisejícím lázeňstvím. Účelem lesního i vodního zákona je zejména ochrana těchto složek životního prostředí, zájem na jejich hospodárném využívání a zachování jejich kvality a kvantity. Za tímto stanoví jak lesní, tak vodní zákon omezení výkonu vlastnického práva, která následně vedou ke splnění účelu přijatých zákonů. V obou zmiňovaných zákonech jsou omezení vlastnického práva ukládána nejen samotným vlastníkům dotčených pozemků, ale i vlastníkům pozemků sousedních. Nadto se povinnosti uložené dle lesního zákona vztahují i na nájemce a podnájemce lesa a povinnosti uložené dle vodního zákona taktéž na nájemce, popř. provozovatele vodovodu nebo osoby, v jejichž prospěch na předmětné věci vázne věcné břemeno. Lesní zákon chápe les pouze jako lesní porosty s přirozeným prostředím a pozemky určené k plnění funkcí lesa, z čehož plyne, že ochrany dle tohoto zákona požívají pouze takové pozemky, které jsou označeny jako pozemky určené k plnění funkcí lesa. Autorka doporučila ke změně nesoulad právní úpravy oznamovací povinnosti vlastníků PUPFL vztahující se na uzavření nájemních smluv, když lesní zákon vyhrazuje tuto povinnost pouze vlastníkům, kteří uzavřou nájemní smlouvu s dobou platnosti kratší než pět let. Autorka vnímá tento rozpor jako nelogický, neboť účelem zákonodárce by mělo být evidovat všechny nájemníky PUPFL, když lesní zákon vztahuje práva a povinnosti vlastníka lesa i na jeho nájemce. Autorka by doporučila zákonodárci tento nesoulad k úpravě ve smyslu evidence všech nájemních smluv, nebo kompletního zrušení oznamovací povinnosti týkající se uzavření nájemní smlouvy.

V rámci právní úpravy ochrany vod a s tím související omezení vlastnického práva k pozemku upozornila autorka na výklad vládních nařízení, kterými se stanoví chráněné

oblasti přirozené akumulace vod, které byly vydány za účinnosti předchozího vodního zákona. Tato nařízení je třeba vykládat ve smyslu účinného vodního zákona, proto pokud nařízení vlády obsahuje zákaz některých činností, které nemají podklad v účinném vodním zákoně, nelze ustanovení obsahující tyto zákazy aplikovat. Stejně je tomu v případě, kdy nařízení vlády opravňuje vládu k udělení výjimky ze zákazu, neboť účinný vodní zákon k tomu legitimuje Ministerstvo životního prostředí.

V rámci úpravy záplavových oblastí upozorňuje autorka na výjimku z právní úpravy přijímání návrhu opatření obecné povahy, kdy vodní zákon vylučuje právo podat námitky dotčenými vlastníky nemovitostí, ale zachovává právo podat připomínky, a to kýmkoli.

Autorka vnímá vlastnické právo jako jedno ze stěžejních základních lidských práv, nicméně je důležité nevnímat vlastnické právo izolovaně, ale nahlížet na něho i z pohledu ostatních vlastníků. Je nezbytné, aby lidé, resp. vlastníci a uživatelé jednotlivých pozemků dokázali koexistovat a byla stanovena pravidla pro užívání jednotlivých pozemků, ať už pouze k jednomu účelu, nebo k více. Dále autorka vnímá opodstatnění úpravy omezení vlastnických práv v ochraně jednotlivých složek životního prostředí, přírodního bohatství, ale také lidského zdraví a předmětu vlastnického práva jiných osob. Velké množství omezujících ustanovení ve veřejném právu je vnímáno na ochranu některé složky životního prostředí. Vzhledem ke skutečnosti, že půda má omezenou rozlohu, ale možnosti jejího využití jsou neomezené, je úprava výkonu vlastnického práva ve smyslu jeho omezení ve prospěch jiných uživatelů nutná. Autorka při analýze vybraných právních předpisů narazila na některé nesrovnalosti, které by doporučila k úpravě v rámci některé z nadcházejících novelizací příslušných právních předpisů, nicméně komplexně je třeba vnímat úpravu jako dostačující, neboť vždy je důležité při úpravě práv a povinností brát v potaz míru omezení jednoho práva k míře oprávnění, které druhé právo získá. O to citlivější je pro veřejnost úprava mezi vlastnického práva.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

<b>devizový zákon</b>	zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon
<b>energetický zákon</b>	zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)
<b>katastrální zákon</b>	zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
<b>lázeňský zákon</b>	zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon)
<b>lesní zákon</b>	zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon)
<b>LZP, Listina</b>	ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
<b>novela občanského zákoníku</b>	zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony
<b>občanský zákoník</b>	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
<b>občanský zákoník z roku 1950</b>	zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
<b>předchozí vodní zákon</b>	zákon č. 138/1973 Sb., o vodách (vodní zákon)
<b>správní řád</b>	zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
<b>stavební zákon</b>	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
<b>Ústava ČR, Ústava</b>	ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava ČR
<b>vodní zákon</b>	zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)
<b>zákon o myslivosti</b>	zákon č. 449/2001 Sb., o myslivosti
<b>zákon o ochraně přírody a krajiny</b>	zákon č. 114/1992 Sb., České národní rady o ochraně přírody a krajiny

<b>zákon o ochraně zemědělského půdního fondu</b>	zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu
<b>zákon o památkové péči</b>	zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči
<b>zákon o pozemních komunikacích</b>	zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
<b>zákon o vyvlastnění</b>	zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A DALŠÍCH ZDROJŮ

### Právní předpisy

- nařízení vlády České socialistické republiky č. 40/1978 Sb., o chráněných oblastech přirozené akumulace vod Beskydy, Jeseníky, Jizerské hory, Krkonoše, Orlické hory, Šumava a Žďárské vrchy
- nařízení vlády České socialistické republiky č. 10/1979 Sb., o chráněných oblastech přirozené akumulace vod Brdy, Jablunkovsko, Krušné hory, Novohradské hory, Vsetínské vrchy a Žamberk – Králíky
- nařízení vlády České socialistické republiky č. 85/1981 Sb., o chráněných oblastech přirozené akumulace vod Chebská pánev a Slavkovský les, Severočeská křída, Východočeská křída, Polická pánev, Třeboňská pánev a Kwartér řeky Moravy
- nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací
- nařízení vlády č. 262/2012 Sb., o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu
- nařízení vlády č. 137/2017 Sb., o stanovení lázeňského místa Lednice a statutu lázeňského místa Lednice
- sdělení č. 209/1992 Sb., federálního ministerstva zahraničních věcí o sjednání Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod a Protokolů na tuto Úmluvu navazujících
- ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava ČR
- ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
- vyhláška Ministerstva životního prostředí České republiky č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- vyhláška Ministerstva zemědělství č. 77/1996 Sb., o náležitostech žádosti o odnětí nebo omezení a podrobnostech o ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa
- vyhláška č. 539/2006 Sb., o stanovení ochranných pásem přírodního léčivého zdroje minerální vody jímané vrtem Le-7 v katastrálním území Charvátská Nová Ves obce Břeclav a o vymezení konkrétních ochranných opatření
- vyhláška č. 55/2014 Sb., o stanovení ochranného pásma I. stupně přírodního léčivého zdroje minerální vody jímané vrtem BJ23 - Eliščin pramen v katastrálním území Poděbrady
- zákon č. 86/1912 Ř. z., o stavebním právu
- zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči
- zákon č. 138/1973 Sb., o vodách (vodní zákon)
- zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)
- zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí
- zákon České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon)
- zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
- zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů
- zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)
- zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon)
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)
- zákon č. 449/2001 Sb., o myslivosti
- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)
- zákon č. 150/2010 Sb., kterým se mění zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony
- zákon č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

## Odborná literatura

- BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2014. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-525-1
- DAMOHORSKÝ, Milan. *Právo životního prostředí*. 3. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. Právnické učebnice. ISBN 978-80-7400-338-7
- DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA, Michaela ZUKLÍNOVÁ, et al. *Občanské právo hmotné*. 2., aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2016-. ISBN 978-80-7552-187-3
- DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7478-935-9
- GERLOCH, Aleš a Pavel ŠTURMA. *Ochrana základních práv a svobod v proměnách práva na počátku 21. století v českém, evropském a mezinárodním kontextu*. Praha: Auditorium, 2011. ISBN 978-80-87284-23-0
- FRANKOVÁ, Martina. *Úvod do pozemkového práva*. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. ISBN 978-80-87488-19-5
- LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník: komentář*. Praha: C.H. Beck, 2015. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9
- HENDRYCH, Dušan. *Správní právo: obecná část*. 9. vydání 2016. Praha: C.H. Beck, 2016. Academia iuris. ISBN 978-80-7400-624-1
- HORÁČEK, Zdeněk. *Vodní zákon: s aktualizovaným podrobným komentářem po roce účinnosti nového občanského zákoníku k 15. 3. 2015*. Praha: Sondy, 2011-. Paragrafy do kapsy. ISBN 978-80-86846-57-6
- HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník V: závazkové právo: obecná část (§ 1721-2054) : komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-535-0
- KABELKOVÁ, Eva, Alexandra FLORIÁNOVÁ, Mojmír PŘÍVARA a Dana RŮŽIČKOVÁ. *Sousedská práva*. V Praze: C.H. Beck, 2017. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-661-6
- *Katastrální zákon: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Rekodifikace. ISBN 978-80-7478-703-4
- KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-564-0
- KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3

- KLÍMA, Karel. *Listina a její realizace v systému veřejného a nového soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. Právní monografie. ISBN 978-80-7478-647-1
- *Listina základních práv a svobod: komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012. Komentáře Wolters Kluwer. Kodex. ISBN 978-80-7357-750-6
- MELZER, Filip. *Občanský zákoník: velký komentář*. Praha: Leges, 2013-. Komentátor. ISBN 978-80-87576-73-1
- PAVLÍČEK, Václav. *Ústavní právo a státověda*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2015. Student. ISBN 978-80-7502-084-0
- PEKÁREK, Milan. *Pozemkové právo*. Brno: Masarykova univerzita, 2015. ISBN 978-80-210-7750-8
- PETR, Bohuslav. *Zákon o myslivosti: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-781-2
- RYCHETSKÝ, Pavel. *Ústava České republiky: Ústavní zákon o bezpečnosti České republiky: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Komentáře Wolters Kluwer. ISBN 978-80-7478-809-3
- SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. Praha: C.H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5
- SPÁČIL, Jiří a Dušan HRABÁNEK. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015. Praktik. ISBN 978-80-7502-073-4
- SVOBODA, Lukáš. *Předkupní právo*. Praha: Beck, 2005. Právní instituty. ISBN 80-7179-352-3
- SVOBODA, Karel. *Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právo prakticky. ISBN 978-80-7478-990-8
- ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-024-1
- VYMAZAL, Lukáš. *Zástavní právo v novém občanském zákoníku*. 2., doplněné a upravené vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Právní monografie. ISBN 978-80-7478-996-0
- ZIMA, Petr. *Právo stavby*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-566-4



## Odborné články

- ACHOUR, Gabriel, PELIKÁN, Martin. *Právo stavby podle nového občanského zákoníku*. Bulletin advokacie. 2014, č. 12
- BAREŠOVÁ, Eva. *Co přinese změněná definice pozemku v katastrálním zákoně*. Bulletin advokacie 11/2017, s. 25
- BOROVIČKA, Petr, ŠUSTROVÁ, Daniela. *Vlastnická služebnost a katastr nemovitostí*. Bulletin advokacie. 2014, č. 10
- COUFALÍK, Petr. *Omezení vlastnického práva ochrannými pásmy a územními plány v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu*. Právní rozhledy. 2016, č. 13-14
- DOBROVOLNÁ, Eva, SPÁČIL, Jiří. *Imise způsobené úředně schváleným provozem závodu nebo podobného zařízení v novém občanském zákoníku*. Právní rozhledy. 2012, č. 20
- GIDE, Charles. *Zásady národního hospodářství*. Praha: Rozhledy, 1897. Bibliotéka sociálních a politických nauk
- HORÁK, Ondřej. *Sdílí příslušenství osud věci hlavní? Ke změnám v souvislosti s novým občanským zákoníkem*. Právní rozhledy 6/2014
- KOCOUREK, Tomáš. *Právní povaha náhrady za omezení hospodaření v lese*. Právní rozhledy. 2009, č. 11
- KUSÁK, Martin. *Omezení vlastnického práva z důvodů ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů*. České právo životního prostředí. 2005, 5(1), 3-80. ISSN 1213-5542
- MÁCHA, Aleš. *Veřejné užívání jako omezení vlastnického práva*. Právní rozhledy. 2015, č. 10
- PAVELKA, Ivan, SKOUMAL, Michal. *Limity oprávnění jízdy na koni v lese podle lesního zákona*. Právní rozhledy. 2015, č. 15-16
- PĚCHA, František. *K rozdělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena*. Právní rozhledy. 2009, č. 9
- SVOBODA, Karel. *Imise vzniklé provozem závodu a podobného zařízení*. Obchodněprávní revue. 2015, č. 10
- REDAKCE. *Vláda: MŽP vydalo výklad pojmu „proluka“ pro účely zákona o ochraně zemědělského půdního fondu*. Právní rozhledy. 2015, č. 15-16
- STRADĚJ, Jakub. *Výměnek*. Ad Notam. 2016, č. 5
- ŠTRAUS, Jaroslav. *Nový občanský zákoník ještě jednou*. Právní rozhledy. 2008, č. 24
- TÉGL, Petr, MELZER, Filip. *Superedifikáty a nový občanský zákoník*. Právní rozhledy. 2014, č. 4

- ZIMA, Petr. *K některým otázkám práva stavby podle nového občanského zákoníku*. Právní rozhledy. 2014, č. 5

### Internetové zdroje

- Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů. *Beckonline.cz*. [online]. 2001 [cit. 25. 10. 2018]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgayv6mjwgrpwi6q&groupIndex=0&rowIndex=0>
- Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. *Obcanskyzakonik.justice.cz* [online] 2011 [cit. 20. 11. 2018]. Dostupné z WWW: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>
- Generel území chráněných pro akumulaci povrchových vod a základní zásady pro využití těchto území. [online] [citováno dne 1. 12. 2018]. Dostupné z: <https://www.databaze-strategie.cz/cz/mze/strategie/generel-uzemi-chranenych-pro-akumulaci-povrchovych-vod-a-zakladni-zasady-vyuziti-techto-uzemi>
- Výkladové stanovisko č. 17 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 27. ledna 2014. *Obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. [cit. 7. 3. 2018]. Dostupné: [http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko-17-508\\_NOZ.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Stanovisko-17-508_NOZ.pdf)
- KRÁLÍK, Michal. *Právo nezbytné cesty v novém občanském zákoníku*. Bulletin advokacie. Zveřejněno dne 4. 9. 2014. *Bulletin-advokacie.cz* [online]. [cit. 1. 4. 2018]. Dostupné na: <http://www.bulletin-advokacie.cz/pravo-nezbytnne-cesty-v-novem-obcanskem-zakoniku?browser=mobi>
- ČERNOCHOVÁ, Ilona. *Předkupní právo – jak si s ním poradit a vyřešit jej do budoucna?* *ilonacernochova.cz* [online]. [cit. 9. 4. 2018]. Dostupné na <https://ilonacernochova.cz/predkupni-pravo-si-nim-poradit/>
- NEVRKLA, Luboš. *Návrat „obecného“ zákonného předkupního práva u nemovitých věcí*. Zveřejněno dne 28. 3. 2017. *epravo.cz* [online]. [cit. 9. 4. 2018]. Dostupné na: <https://www.epravo.cz/top/clanky/navrat-obecneho-zakonneho-predkupniho-prava-u-nemovitych-veci-105686.html>

- CHALUPOVÁ, Tereza. *Nezbytná cesta*. Zveřejněno dne 1. 6. 2017. *Právní prostor* [online]. [cit. 26. 3. 2018]. Dostupné na: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/nezbytna-cesta>

### **Judikatura**

- Nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 451/11 ze dne 11. 1. 2012
- Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 34/03 ze dne 13. 12. 2006
- Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 25/04 ze dne 25. 1. 2005
- Nález Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 257/02 ze dne 3. 10. 2002
- Nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 31/97 ze dne 4. 6. 1997
- Nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 198/95 ze dne 28. 3. 1996
- Nález Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 23/93 ze dne 1. 2. 1994
- Usnesení Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 3072/13 ze dne 26. 2. 2014
- Usnesení Ústavního soudu č.j. I.ÚS 282/97 ze dne 6. 1. 1998
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 24/2016-61 ze dne 13. 7. 2017
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 4 As 135/2013 - 58 ze dne 22. 11. 2013
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 Ao 1/2010-247 ze dne 28. 8. 2012
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 9 As 49/2011 - 59 ze dne 3. 11. 2011
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 7 Afs 18/2010 – 131 ze dne 7. 10. 2010
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 5 As 94/2008-44 ze dne 18. 12. 2009
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 5 As 62/2008-59 ze dne 11. 9. 2009
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 7 As 32/2009-69 ze dne 30. 7. 2009
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 8 As 5/2008-93 ze dne 25. 5. 2009
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 2 As 12/2006 - 111 ze dne 29. 3. 2007
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 3 As 35/2005-63 ze dne 8. 3. 2006
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 2 As 11/2003-164 ze dne 23. 10. 2003
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 5259/2015 ze dne 27. 6. 2017
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 81/2017 ze dne 1. 3. 2017
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2743/2016 ze dne 31. 1. 2017
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3940/2014 ze dne 29. 4. 2015
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 2358/2013 ze dne 2. 4. 2014
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 479/2012 ze dne 31. 7. 2013
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2005/2010 ze dne 19. 4. 2012
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1000/2010 ze dne 19. 12. 2011

- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 193/2007 ze dne 29. 4. 2009
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 442/2007 ze dne 22. 1. 2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2271/2006 ze dne 27. 6. 2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2097/2006 ze dne 20. 11. 2006
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1614/2005 ze dne 5. 9. 2006
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 38/2005 ze dne 17. 2. 2006
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 879/2005 ze dne 16. 8. 2005
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1897/2004 ze dne 20. 7. 2005
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 2772/2000 ze dne 11. 9. 2003
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 178/2003 ze dne 25. 8. 2003
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 522/2001 ze dne 4. 9. 2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1624/2000 ze dne 10. 7. 2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 133/2001 ze dne 14. 8. 2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 595/2001 ze dne 7. 6. 2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 992/99 ze dne 28. 6. 2000
- Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3778/2015 ze dne 14. 12. 2016
- Usnesení Nejvyššího soudu 22 Cdo 3242/2015 ze dne 15. 11. 2016
- Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2823/2016 ze dne 18. 10. 2016
- Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 5264/2014 ze dne 3. 8. 2016
- Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 1234/2015 ze dne 1. 6. 2015
- Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4494/2014 ze dne 27. 5. 2015
- Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1680/2014 ze dne 26. 11. 2014
- Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1493/2014 ze dne 30. 9. 2014
- Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4108/2010 ze dne 22. 6. 2012
- Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2019/2000 ze dne 29. 4. 2002
- Rozsudek Vrchního soudu v Praze sp. zn. 2 Cdo 54/93 ze dne 29. 9. 1993
- Rozsudek Krajského soudu v Praze sp. zn. 46 A 55/2014 - 21 ze dne 4. 4. 2016
- Rozsudek Městského soudu v Praze sp. zn. 10 Ca 280/2008-78 ze dne 8. 12. 2010
- Rozsudek Krajského soudu v Plzni sp. zn. 30 Ca 302/2002-107 ze dne 6. 10. 2005
- Usnesení Rakousko: Nejvyšší soudní dvůr (OGH) sp. zn. 10 Ob 45/14m ze dne 26. 8. 2014
- Zpráva Nejvyššího soudu České socialistické republiky sp. zn. Pls 1/85 ze dne 23. 5. 1985

- Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky sp. zn. R II 424/38 ze dne 23. 11. 1938
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky sp. zn. Rv II 211/29 ze dne 1. 2. 1930
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky sp. zn. Rv II 748/27 ze dne 19. 4. 1928

## ABSTRAKT

Diplomová práce je zaměřena na právní úpravu jednotlivých institutů, které ve svém důsledku znamenají omezení v dispozici s předmětem vlastnického práva. Pro účely této diplomové práce je předmětem vlastnického práva půda, resp. pozemek ve smyslu zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, jakožto individualizovaná část zemského povrchu, která je vyznačena hranicí, proto kde autorka uvádí „půda“, má se za to, že tím rozumí pozemek.

Cílem této diplomové práce je podrobná analýza jednotlivých právních úprav, které obsahují restrikce vlastnického práva k pozemku. Je bezesporu jisté, že téma diplomové práce je co do rozsahu opravdu široké, proto se autorka rozhodla na úvod provést rozbor základních pojmů, kterými jsou půda, nemovitá věc, pozemek, parcela a závěrem vlastnické právo, na které bylo navázáno kapitolou druhou, která poskytuje exkurz do problematiky omezení vlastnického práva z pohledu ústavního pořádku, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ale i příčin, které vedou k zakotvení restrikcí vlastnického práva v právním řádu. Stěžejními částmi této diplomové práce jsou kapitoly tři a čtyři, které analyzují jednotlivé instituty problematiky omezení vlastnického práva k půdě z pohledu veřejného a soukromého práva. Poukazují i na některé problémové otázky, které právní úprava obsahuje, popř. je neřeší, a dále obsahují úvahy *de lege ferenda*, které by bylo záhodno při novelizacích příslušných právních předpisů do úpravy zapracovat.

Práce představuje analytický rozbor problematiky omezení vlastnického práva k půdě, která je a bude aktuální v jakémkoli čase a prostoru. Právní teorie pokládá právo vlastnit majetek za jedno z nestěžejnějších základních lidských práv, které je nezbytné pro fungování demokratického státu, neboť vlastnické právo představuje zdroj ekonomické činnosti. Právo každého vlastnit majetek v sobě zahrnuje taktéž povinnost každého nerušit při výkonu práva ostatní, čemuž odpovídají jednotlivá ustanovení příslušných zákonů, které si kladou za cíl vytvořit pomyslný rámec pravidel pro fungování jednotlivých vlastnických práv vedle sebe.

## ABSTRACT

This diploma thesis is focused on the legal regulation of individual institutes which mean the restriction of disposal of subject of the right of ownership. For the purpose of this diploma thesis the subject of the right of ownership means the land, respectively the plot within the intention of the Act No. 256/2013 Coll. on Land Register. The plot is an individualized part of earth surface which is determined by a boundary. In accordance with the above it is presumed that where the author uses “land”, she means the plot.

The aim of the diploma thesis is to present the detailed analysis of individual legal regulations which manage restrictions of plot ownership. It is clear that the topic of the diploma thesis is quite comprehensive, so the author has decided to present the basic concepts at first. The basic concepts are a land, real estate, plot and parcel and right of ownership. The author has build on the part of right of ownership the chapter two, which is about the restrictions of right of ownership that are laid down in the constitutional order and Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code. Chapter two reflects the reasons behind the enactment of the restrictions of right of ownership in the legal order. The flagship part of the thesis is in the chapter three and four. This section is an analysis of a single institute of the issues of restrictions of right of ownership to land in a view of public law and private law. These chapters demonstrate some problematic questions which are regulated by laws or subsequently not regulated by the legal regulations at all; To which they are consisted of author's considerations *de lege ferenda* which were recommended to the Parliament of the Czech Republic.

This thesis represents the analysis of the “anywhere and anytime” actual question of restrictions of the right of ownership to the land. Legal theory confers the right to ownership as the one of the main fundamental human rights which is necessary for the functioning of the democratic state, and is related to the economic activities within it. The right of anyone to own property includes also the obligation of everyone to not disturb the rights of others that is reflected by the individual provisions of the relevant acts. These relevant acts should build a hypothetical framework of the rules for the function of plot ownership adjacent to others.

## **NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE V ČESKÉM A ANGLICKÉM JAZYCE**

Omezení vlastnického práva k půdě

Restrictions of the land ownership

### **KLÍČOVÁ SLOVA (*KEY WORDS*)**

půda, pozemek, vlastnické právo, omezení

land, plot, owership, restriction