

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Katedra práva životního prostředí

DIPLOMOVÁ PRÁCE

PŘÍČINY A PRÁVNÍ FORMY

OMEZOVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K PŮDĚ

vedoucí diplomové práce: Doc. JUDr. Jaroslav Drobník, CSc.

2008

Michala Blažková
Mukařovská 21, 100 00 Praha 10

Prohlášení

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

V Praze dne 20. 4. 2008



Michala Blažková

Obsah

PROHLÁŠENÍ	2
OBSAH	3
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	4
ÚVOD	6
KAPITOLA I. ZVLÁŠTNOSTI PŮDY A PRAMENY POZEMKOVÉHO PRÁVA	7
KAPITOLA II. VLASTNICKÉ PRÁVO A JEHO OMEZENÍ	11
ODDÍL 1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA VLASTNICTVÍ	11
ODDÍL 2. PRÁVNÍ ÚPRAVA POZEMKOVÉHO VLASTNICTVÍ V ČR	12
ODDÍL 3. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA	14
ODDÍL 5. NÁHRADA ZA OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA	21
ODDÍL 6. VYVLASTNĚNÍ	23
KAPITOLA III. OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K PŮDĚ DLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ K OCHRANĚ ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	29
ODDÍL 1. OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K PŮDĚ Z DŮVODU OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PŘÍR. ZDROJŮ ...	29
ODDÍL 2. POVINNOSTI PŘI UŽÍVÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY	30
ODDÍL 3. POVINNOSTI PŘI UŽÍVÁNÍ PŮDY PRO PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	33
ODDÍL 4. POVINNOSTI VLASTNÍKŮ PŮDY V PRÁVNÍ ÚPRAVĚ OCHRANY VOD	39
ODDÍL 5. POVINNOSTI VLASTNÍKA PŮDY V RÁMCI OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY	43
ZÁVĚR	49
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	52

Seznam použitých zkratk

ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
Listina	Listina základních práv a svobod
Ústava	Ústava České republiky
občanský zákoník	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
trestní zákoník	zákon č. 140/1961 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů
zákon o vyvlastnění	zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů
zákon o oceňování majetku	zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
zákon o ochraně ZPF	zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
vodní zákon	zákon č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů

zákon o posuzování vlivů na ŽP	zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, znění pozdějších předpisů
lesní zákon	zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
zákon o pozemkových úpravách	zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů
katastrální zákon	zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů
zákon o půdě	zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů
horní zákon	zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů
zákon o ochraně přírody	zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
zákon o životním prostředí	zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů
zákon o zápisech vlastnických práv	zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
zákon o zeměměřictví	zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů

Úvod

V práci se zaměřuji na problematiku příčin a právních forem omezování vlastnického práva k půdě zejména v případech, kdy dochází ke střetu individuálních zájmů vlastníka se zájmem veřejným. Vlastnické právo představuje právní titul k svobodnému nakládání s předmětem vlastnictví, přičemž přirozeně dochází ke kolizi s ochranou půdy, jako významnou součástí životního prostředí. Výkon vlastnického práva se nemusí vždy slučovat s žádoucím ekologickým způsobem chování, proto je nutné stanovit závazné zákonné meze.

Sílicí požadavky společnosti na ochranu životního prostředí a přírodních zdrojů se projevují řadou veřejnoprávních omezení. Jednotlivé formy omezování vlastnického práva k půdě jsou pouze úsekem širokého okruhu omezení vlastnického práva z důvodu ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů. Další důvody ke vzniku omezení vlastnického práva k půdě pramení ze specifických vlastností samotné půdy.¹

V případě zásahů do vlastnického práva náleží v některých případech vlastníkovi za tato omezení náhrada. S ohledem na zadaný diplomový úkol se v práci soustředím na problematiku poskytování náhrad a věnuji se jednotlivým případům z hlediska zvláštních právních předpisů. Veřejnoprávní omezení jsou v podobě mnoha povinností stanovena nejčastěji předpisy upravujícími přímo některý z úseků ochrany životního prostředí, a to ať už zákonem či správním aktem vydaným na základě zákona. Vzhledem k rozsahu této práce je však nelze obsáhnout v plném rozsahu, proto věnuji bližší pozornost pouze čtyřem nejvýznamnějších z nich, které souvisí s ochranou zemědělské půdy, lesní půdy, ochranou vod a ochranou přírody a krajiny.

¹ Drobnik, J.: Základy pozemkového práva, Praha, 2007, str. 70 násl.

Kapitola I. Zvláštnosti půdy a prameny pozemkového práva

Půda patří mezi základní přírodní složky životního prostředí a zajišťuje soubor významných environmentálních, sociálních a ekonomických funkcí.² V přírodních ekosystémech a při řádném způsobu obhospodařování nabývá vlastností trvale udržitelného přírodního zdroje. Schopnost půdy plnit tyto funkce je ovlivňována především působením přírodních sil a člověka. Jako složitý otevřený systém je spojena s okolním prostředím a je proto i potenciálně snadno znehodnotitelná. Půda plní rozmanité ekologické a ekonomické funkce. Význam ekologických funkcí se zvyšuje tím, že na půdu je vázána většina ostatních složek životního prostředí (voda, lesy, rostlinstvo, živočišstvo), a že je součástí přírody a krajiny.³

Ochrana půdy byla v systému ochrany životního prostředí dosud spíše opomíjena, ale v současné době se stává jedním z hlavních úkolů ochrany životního prostředí. Je na ni kladen důraz i v koncepcích zemědělské politiky států Evropské unie. Problematice úpravy ochrany půdy na komunitární úrovni se blíže věnuji dále v této kapitole.

Mezi základní důvody ochrany patří především používání půdy k účelům bez vegetačního krytu, zhoršování užitných vlastností půdy znečišťováním, mechanické poškozování úrodné vrstvy a ubývání až ztráta této vrstvy. Pro životní prostředí je však stejně důležitá plocha zemského povrchu, s níž jsou tyto svrchní vrstvy spojeny. Degradace půdy dnes představuje jeden z nejvýznamnějších globálních problémů životního prostředí. Cílem ochrany půdy je snaha zmírnit úbytky ploch zemědělské a lesní půdy na nezbytné minimum a zabránit nebo alespoň zmírnit ohrožování a poškozování půdy, s negativními dopady na ochranu vod a ochranu přírody a krajiny.⁴

Půda je i předmětem vlastnických práv. Výraz půda se v právních vztazích používá k označení zemského povrchu a zároveň i hmotného substrátu Země. Zvláštní zákony půdu dále rozlišují dle účelu jejího využití. Předmětem užívacích a vlastnických vztahů k půdě je zemský povrch a jeho jednotlivé části, přičemž uživatel či vlastník je oprávněn užívat určitý prostor nad i pod zemským povrchem. Z hlediska životního prostředí jsou však určující užitné vlastnosti zejména svrchní vrstvy hmotného substrátu Země.

² Marek, V.: Ochrana půdy z pohledu resortu živ. prostředí po vstupu ČR do EU, MZE, Pozemkové úpravy, č. 54/05.

³ Damohorský, M. a kol.: Právo životního prostředí, 2. vydání, Praha, 2007, str. 281.

⁴ Damohorský, M. a kol.: Právo životního prostředí, 2. vydání, Praha, 2007, str. 281.

Půda je ze své podstaty nositelem určitých zvláštností, které ji odlišují od ostatních objektů vlastnictví.

- Je nepostradatelná a má řadu nezastupitelných ekonomických a ekologických funkcí, které může plnit současně, ale i postupně (např. v podobě výrobního prostředku v zemědělství a lesnictví, zdroje nerostů a vody pro hornictví a vodní hospodářství, prostoru pro veškerou lidskou činnost.
- Půda je i podstatou území státu, tedy státní svrchovanosti. Z podstaty půdy vyplývá, že je nerozmnožitelná, nenahraditelná a limitovaná přírodními a společenskými podmínkami území, kde se nachází.
- Z jednou pro vždy zformovaného území pak vychází i nepřenositelnost půdy.
- Zemský povrch není možné užíváním opotřebovat či dokonce spotřebovat. Rozloha půdy tedy zůstává i přes její užívání zachována. Nešetrným a nevhodným užíváním však snadno dochází k znehodnocení a vyčerpání užitných vlastností hmotného substrátu Země.
- Půda není produktem lidské činnosti. Nemá proto ani směnnou hodnotu.⁵

Půda má tedy významný polyfunkční charakter tvořící nezbytnou základnu hospodářského rozvoje a společenského života.

Jen konkrétní a přesně vymezenou část zemského povrchu lze považovat za věc, která je způsobilá být objektem vlastnického práva, ke kterému lze vázat práva a povinnosti. Takovou individualizovanou částí je pozemek. Objektem pozemkového vlastnictví tedy nikdy není půda jako zemský povrch, ale vždy jen jeho konkrétně individualizovaná část, tedy pozemek.⁶ Za pozemek se považuje jen určitá plocha zemského povrchu, která má svůj tvar, je ohraničená a se kterou jsou spojena práva a povinnosti k prostoru nad a pod zemským povrchem. Katastrální zákon pozemek v § 27 písm. a) definuje jako „část zemského povrchu oddělenou od sousedních částí hranicí.“⁷ Hranice mohou být přesně geometricky a polohově zaměřené, ale pokud právní předpis nestanoví jinak, záleží vytváření částí pozemků na vlastníkově libovůli. Pozemkem může

⁵ Drobniček, J.: Základy pozemkového práva, Praha, 2007, str. 11. a násl.

⁶ Drobniček, J.: Základy pozemkového práva, Praha, 2007, str. 38.

⁷ Např. hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.

být celek několika parcel, které mohou mít odlišné způsoby využití, či jednoho uživatele a několik vlastníků. Existuje bezpočet variant, ovšem v každém případě je v zájmu právní jistoty vhodné volit přesné vymezení hranice. Poměrně snadno lze odlišit hranice mezi jednotlivými druhy pozemku (okraj lesa, pole, zastavěné plochy), ale hranice vlastnictví jsou pouhým okem neseznatelné a je třeba je hledat v katastrálním operátu. Pozemky jsou podrobně evidovány na katastrálních úřadech ve formě tzv. parcel, kterou se dle § 27 písm. b) katastrálního zákona rozumí „pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.“ Parcela je tedy nezastupitelná individuálně určená věc. Na parcely je rozděleno celé území ČR. K pozemku náleží též porosty a plody na něm vzešlé, dokud nedojde k jejich oddělení. Naopak stavby dle § 120 odst. 2 občanského zákoníku jsou samostatnou věcí v právním slova smyslu a k pozemku nenáleží.

Právní úprava ochrany půdy v ČR je rozptýlena do řady právních předpisů. Problematika tedy není upravena nijak komplexně. Předpisy nejvyšší právní síly (tj. Ústava a Listina) upravují pozemkové vztahy zejména z hlediska vlastnictví, ochrany životního prostředí a využívání přírodních zdrojů. Této právní úpravě se blíže věnuji níže spolu s významnou úpravou obsaženou v občanském zákoníku. Prameny právní úpravy ochrany půdy se především soustřeďují na ochranu ekologicky nejhodnotnějších druhů půdy, a to půdy zemědělské a lesní, a chrání půdu ve spojitosti s ochranou jiných složek životního prostředí a ekosystémů.⁸ Předpoklady a podmínky pro využití území upravují zejména stavební zákon, zákon o půdě, zákon o posuzování vlivů na ŽP a zákon o pozemkových úpravách. Zákon o ochraně ZPF, lesní zákon jsou přímo zaměřené na ochranu zemědělské a lesní půdy. Ochranu půdy společně s jinou ze složek životního prostředí pak upravuje vodní zákon, zákon o ochraně přírody a krajiny a horní zákon.

Jak jsem již naznačila výše, je vzhledem k vázanosti půdy na území jednotlivých států právní úprava na mezinárodní i komunitární úrovni velmi sporadická. Světlou výjimkou jsou Úmluva o boji proti dezertifikaci v zemích postižených velkým suchem anebo dezertifikací⁹ a Úmluva o biologické rozmanitosti¹⁰.

Výchozím materiálem pro vytvoření podmínek ochrany půdy se dále stala Zpráva o stavu půd Evropy, která byla schválena Radou Evropy a Evropským parlamentem v dubnu 2002. Podle

⁸ *Damohorský, M. a kol.: Právo životního prostředí, 2. vydání, Praha, 2007, str. 284.*

⁹ *Publikována pod č. 53/2002 Sb.m.s. ve znění pozdějších předpisů.*

¹⁰ *Publikována pod č. 134/1999 Sb.m.s.*

této zprávy je každý hektar naší půdy považován za součást půdních zdrojů EU a každý místní deficit ochrany a péče o půdní fond je posuzován jako deficit celku. Z tohoto dokumentu dále vyplývá, že není žádoucí, aby nedotknutelnost vlastnických práv (resp. liberální pohled na jejich výkon z hlediska tržního hospodářství) vyústila v poškozování jiných vlastníků, přírody, kulturních hodnot, životního prostředí a lidského zdraví.

Rozhodnutím Evropského parlamentu a Rady Evropy č. 1600/2002/ES přijaly členské státy tzv. Šestý akční program. Dle programu mají členské státy usilovat o podporu udržitelného využívání zemědělské půdy, přičemž stěžejním bodem zájmu je zabránění erozím, snížení kvality půdy, snížení kontaminací půdy a zabránění šíření pouští.¹¹ Těchto cílů má být dosaženo především za pomoci příslušných akčních opatření preventivního charakteru s přihlédnutím k regionálním rozdílům a zvláštnostem. Ochranu mimoprodukčních funkcí půdy¹² dále upravují evropské předpisy na ochranu přírody a biologické rozmanitosti a předpisy týkající se ekologického zemědělství např. Směrnice č. 92/43/EHS a Nařízení Rady č. 2092/91/EHS.

Ochrana půdy je jedním z hlavních úkolů ochrany přírody, a proto se na ni v nových koncepcích zemědělské politiky EU klade značný důraz. V rámci ekonomických podpůrných systémů EU odděluje od půdy zemědělskou výrobu a zaměřuje se na to, aby funkce půdy nebyly zatíženy odvětvovými zájmy ani jednostrannými zájmy vlastníků či komunit. Vzhledem k principu subsidiarity však stěžejní právní úprava problematiky ochrany půdy zůstává předmětem právních řádů jednotlivých členských států.

¹¹ *Damohorský, M. a kol.: Právo životního prostředí, 2. vydání, Praha, 2007, str. 283.*

¹² *Damohorský, M. a kol.: Právo životního prostředí, 2. vydání, Praha, 2007, str. 284.*

Kapitola II. Vlastnické právo a jeho omezení

Oddíl 1. Obecná charakteristika vlastnictví

System majetkových práv je důležitým aspektem lidských práv a zároveň jedním ze základních požadavků kapitalistického tržního systému. Vlastnické právo, jako základní právo upravené v Listině základních práv a svobod, oslabuje závislost na státu a poskytuje základ pro svobodnou společnost. Stabilita a důsledná ochrana před neoprávněnými zásahy do vlastnických práv jsou přirozenými a nezbytnými požadavky v demokratickém zřízení. Vzhledem k zaměření práce považuji za vhodné stručně přiblížit pojem vlastnictví (vlastnické právo),¹³ specifickou pozemkového vlastnictví a následně se podrobněji zabývat omezeními vlastnického práva k půdě.

Vlastnické právo je nejvýznamnější a nejsilnější zákonem uznané a chráněné věcné právo, které poskytuje vlastníkově věci právo věc ovládat svou mocí. Vlastníková moc nad věcí je nezávislá na současné existenci moci kohokoli jiného k téže věci.¹⁴ Tento specifický znak vlastnického práva je založen na teorii vlastnického práva chápaného jako absolutní právní panství člověka nad věcí, kterým bylo vymezeno vlastnictví ve francouzském Code Civil z roku 1804. Samotné toto vymezení by však bylo jen obecné a jeho obsah nejasný. Již římské právo proto k vymezení vlastnického práva přistupovalo analyticky tím, že jej chápalo jako soubor dílčích práv – oprávnění věc držet (*ius possidendi*), věc užívat (*ius utendi*), požívat, tj. brát z ní plody a jiné užítky (*ius fruendi*) a nakládat s ní (*ius disponendi*).¹⁵ Stejným způsobem definuje vlastnické právo český občanský zákoník v § 123, dle něhož platí „vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užítky a nakládat s ním“. Z hlediska předmětu vlastnictví lze hovořit pouze o vlastnictví k hmotným předmětům, tj. zejména k věcem hmotným (*res corporalis*) a bytům a nebytovým prostorům, nikoli však k majetkovým právům (např. pohledávkám).¹⁶ V některých případech zvláštní zákony výslovně stanoví, co není předmětem vlastnictví. Podle § 4 odst. 1 lázeňského zákona¹⁷ předmětem vlastnictví ani součástí či příslušenství pozemku nejsou léčivé zdroje a zdroje přírodních

¹³ Oba tyto výrazy jsou v zákonech používány synonymicky.

¹⁴ Knappová, M., Švestka, J. a kol.: Občanské právo hmotné, svazek I., 2002, str. 263.

¹⁵ Knappová, M., Švestka, J. a kol.: Občanské právo hmotné, svazek I., 2002, str. 267.

¹⁶ Knappová, M., Švestka, J. a kol.: Občanské právo hmotné, svazek I., 2002, str. 265.

¹⁷ Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech.

minerálních vod, přičemž výtěžek ze zdroje se stane předmětem vlastnictví, jakmile jej osoba, která k tomu má povolení, odejme ze zdroje. Obdobný princip platí i pro povrchové a podzemní vody. Podle § 3 vodního zákona platí, že tyto vody nejsou předmětem vlastnictví a nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku, na němž nebo pod nímž se vyskytují.

Dalšími charakteristickými znaky vlastnictví je trvalost vlastnictví a elasticita vlastnického práva. Jednou nabyté vlastnické právo nezaniká tím, že by vlastník pozbyl, ať již proti své vůli a nebo dobrovolně, některé nebo všechny složky svého vlastnického práva. Vlastnické právo zaniká pouze tehdy, nastane-li nějaký právní důvod zániku vlastnictví.¹⁸ Pokud vlastník pozbude některou složku ze svého vlastnického práva, lze hovořit pouze o omezení vlastnictví.

Vlastnické právo k půdě, označované jako pozemkové vlastnictví, by pak mělo odrážet existující společenské vztahy spojené s přivlastňováním půdy.¹⁹ Specifika pozemkového vlastnictví, která jsou určována zvláštní povahou půdy, budou popsána v následujícím oddíle.

Oddíl 2. Právní úprava pozemkového vlastnictví v ČR

Přes nesporný význam soukromého vlastnictví se vždy našli zanícení kritici, kteří horovali pro státní regulaci. F. Engels a K. Marx ve svém díle Manifest Komunismu považovali kolektivizaci za jedinou možnou cestu pro sociální dobro a rozvoj společnosti. Díky těmto názorovým proudům došlo v socialistických systémech postupně téměř k likvidaci soukromého vlastnictví. Nedostatečně motivovaný zájem o správu a ochranu státního majetku však spíše vedl k vykořisťování a nadměrnému plýtvání vzácnými zdroji a tím i k negativním dopadům zejména na životní prostředí. S důsledky se postkomunistické země vypořádávají dodnes. Po pádu komunistického režimu tak zákonodárci kladli důraz na opětovné zajištění práv a vlastnických svobod vytvořením právního rámce, který poskytuje ochranu a zároveň zaručuje donucení pro případ jejich porušení.

Ochrana základních práv jednotlivce je základním atributem státu. Vzhledem k významu vlastnického práva je jeho ochrana zajištěna normami nejvyšší právní síly.

¹⁸ Knappová, M., Švestka, J. a kol.: Občanské právo hmotné, svazek I., 2002, str. 268.

¹⁹ Drobník, J.: Základy pozemkového práva, Praha, 2007, str. 38.

Vlastnické právo patří mezi nejvýznamnější věcná práva a je zahrnuto mezi základní lidská práva. Listina v Čl. 11 odst. 1 prohlašuje: „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.“ Pro nakládání s pozemky a chování vlastníka je určující navazující ustanovení Čl. 11 odst. 3 Listiny, dle něhož: „Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na úkor práv druhých nebo v rozporu se zákonem chráněným obecným zájmem. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.“ Vzhledem k specifickým vlastnostem půdy může výkon vlastnického práva způsobit značnou újmu velkého rozsahu nejen na samotném pozemku, ale i na společensky chráněných zájmech.

Z Listiny pak vychází občanskoprávní úprava obsažená v § 123 až 135c občanského zákoníku. Jde o subjektivní právo vlastníka ke konkrétní věci. Jak již bylo zmíněno, obsahem vlastnického práva je oprávnění věc držet, užívat, libovolně nakládat a zároveň brát plody a jiné užitky. Občanský zákoník v této souvislosti upravuje nabývání a převod vlastnického práva a vztahy z vlastnictví dále vznikající a s ním související. Každý vlastník může uplatnit svá práva jen v rozsahu, při kterém nedochází k porušování stejné svobody jiného vlastníka. Je tedy nutné zajistit ochranu proti zásahům ze strany jiných osob ale i proti zásahům státní moci. K pozemkovému vlastnictví, jako vlastnictví věci nemovité, se dále vztahuje řada předpisů spíše technického charakteru, zejména katastrální zákon, zákon o zápisech vlastnických práv, zákon o zeměměřictví a ostatní katastrální předpisy .

Ochrana vlastnického práva je zakotvena i na mezinárodní úrovni. Dodatkový protokol k mezinárodní Úmluvě o ochraně lidských práv a svobod, kterou je ČR vázána, v Čl. 1 uvádí „Každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva“.

Z právní úpravy vlastnictví vyplývají následující charakteristické společné znaky. Vlastnické právo je právem absolutním, které působí erga omnes a váže se vždy ke konkrétnímu hmotnému předmětu. Osoby odlišné od oprávněného jsou povinny zdržet se všeho, čím by do výkonu jeho práv neoprávněně zasahovaly. Z podstaty věci dále vyplývá, že spolu s právy náleží vlastníkově odpovídající povinnosti.

Oddíl 3. Obecná charakteristika omezení vlastnického práva

Z právní úpravy vlastnického práva lze dovést, že vlastnické právo není neomezené. Jde o omezení v mezích zákona, slučitelná se soukromým vlastnictvím, která jsou v podstatě projevem vlastníkově odpovědnosti. Pouze zákon může stanovit rozsah a možnosti omezení vlastnického práva. Omezením vlastnického práva jsou vlastníkově stanoveny určité právní limity ve vztahu k předmětu vlastnictví, při jejichž překročení bude výkon jeho vlastnického práva nedovolený. Omezování vlastnického práva se vyskytuje v mnoha podobách, proto je nutné nastínit základní rozdělení. V první řadě bývá rozlišováno na *vnitřní* a *vnější*, dále lze rozdělovat podle *intenzity omezení*, *povahy ukládané povinnosti* a v neposlední řadě dle *účelu*.

3.1 Vnitřní a vnější omezení vlastnického práva

Občanskoprávní teorie definuje omezení vlastnického práva takto: „Omezením vlastnického práva se rozumí právní omezení dovolenosti jeho výkonu neboli zákonná mez výkonu vlastnictví, při jejímž překročení se tento výkon stává nedovoleným, tj. stává se protiprávním úkonem.“²⁰ Vnitřní neboli pojmová omezení platí za určitých podmínek pro všechny vlastníky. Vlastníci mají rovné postavení. To znamená, že vlastník při výkonu svého práva k určité věci může zasahovat do výkonu práv jiného vlastníka jen v rozsahu, v jakém by sám byl ochoten takovýto zásah strpět.²¹ Jde o imanentní omezení, které vyplývá přímo z Listiny. Dle Čl. 11 odst. 3 Listiny: „Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na úkor práv druhých nebo v rozporu se zákonem chráněným obecným zájmem. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.“ Toto vymezení obsahuje základní rámec dovoleného omezení s ohledem na povinnost šetřit podstatu a smysl vlastnického práva. Vztah mezi větou první a těmi následujícími není jednoznačně vymezen a ani v občanském zákoníku nenajdeme podrobnější vysvětlení. Právní teorie však soudí, že v Čl. 11 odst. 3 Listiny jde především o zákaz zneužití vlastnického práva, a že tedy souvisí s § 3 a s § 127 odst. 1 občanského zákoníku. Zásada, vlastnictví zavazuje, je v teorii chápána jako pojmový znak vlastnictví a je třeba ji vykládat tak, že vlastnictví jako právní institut nespočívá jen v právu

²⁰ Knappová, M., Švestka, J. a kol.: Občanské právo hmotné, 3. vydání, Praha, svazek I., 2002, str. 273.

²¹ Pekárek, M., Průchová, J.: Pozemkové právo, 2. vydání, Brno 2003, str. 58.

jednoho a v povinnosti ostatních ho v jeho právu nerušit, nýbrž že i vlastník sám má z důvodu svého vlastnictví určité povinnosti vznikající mu přímo ze zákona.²²

Právě nedostatek legislativního vyjádření a pojmové nejasnosti může za určitých okolností vést k zneužití a neoprávněným zásahům do vlastnického práva ze strany státu. Dle Čl. 41 odst. 1 Listiny není k provedení Čl. 11 třeba zákona. Soud tak v podstatě může na základě tohoto článku v určitých případech ochranu vlastnického práva odmítnout. Z hlediska ochrany vlastnického práva tak lze v dnešní době vysledovat tendence k odklonu od liberálního přístupu směrem k omezování vlastnických práv. Ačkoliv se s tímto případem v existující judikatuře nesetkáme a nálezy Ústavního soudu jsou doposud restriktivní²³, nelze riziko nadměrného omezování vlastnického práva opomíjet a je nutné takový přístup odmítnout.

Případné zneužití vlastnického práva samotným vlastníkem v rozporu s obecným zájmem lze dle § 258 trestního zákoníku kvalifikovat jako trestný čin. Státní moc je tedy oprávněna zasahovat do těchto práv jen ve výjimečných případech a to zejména tehdy, pokud jednotlivec zasahuje do práv třetí osoby nebo pokud je zásah ospravedlnitelný veřejným zájmem. Zásah však vždy musí vést k proporcionálnímu omezení.

Naproti tomu vnější omezení přímo z povahy vlastnictví nevyplývají. Mají svůj základ v určité právní skutečnosti a vytváří se „ad hoc“. Obecně lze tato omezení vlastnického práva rozlišit na omezení vzniklá na základě právního úkonu (ať už vlastníka či jeho předchůdce), zákonná omezení a omezení ukládaná správním či soudním rozhodnutím. Jde tedy o případy, kdy vlastník omezuje své právo sám a dále o omezení z důvodu obecného zájmu. V obou případech je vlastník povinen něco strpět. Vzhledem k zaměření této práce se dále budu věnovat především omezením druhého typu.

Z výše uvedeného rozdělení lze odvodit i tři základní způsoby vzniku omezení vlastnického práva mající původ v právech druhých, kdy právním důvodem může být:

- rozhodnutí vlastníka,
- zákon, anebo
- individuální akt aplikace práva.²⁴

²² Knappová, M., Švestka, J. a kol.: Občanské právo hmotné, 3. vydání, Praha, svazek I., 2002, str. 275-276.

²³ Nález Ústavního soudu sp.zn.III. ÚS 77/97 : „...nelze vyvozovat nadzákonné povinnosti mimo vlastnictví samotné“.

²⁴ Drobník, J.: Základy pozemkového práva, Praha, 2007, str. 71 a násl.

3.2 Rozlišení podle intenzity omezení vlastnického práva

S omezováním vlastnictví souvisí i jeho elasticita. Pokud vlastník pozbude některou složku ze svého vlastnického práva, dochází k jeho omezení. Poté co odpadne právní důvod omezení vlastnictví, obnoví se vlastníkovo oprávnění do původního rozsahu. Nejzazším zásahem do vlastnického práva je jeho odejmutí. V práci se budu dále zabývat jak případy omezování vlastnického práva, tak i nedobrovolným odnětím, tzv. vyvlastněním (expropriací).

3.3 Omezení dle povahy ukládaných povinností

Okruh omezení, ukládaných vlastníkovu pozemku zpravidla v podobě zákonných povinností rozlišujeme následovně:

- povinnost vlastníka něco dát (dare); sem řadíme zejména povinnost platit daně a poplatky za zákonem stanovené nakládání s pozemkem²⁵. V souvislosti se zaměřením práce lze říci, že jde o platby postihující subjekty, které určitým způsobem využívají či zatěžují životní prostředí.²⁶
- povinnost něco konat (facere);²⁷
- povinnost něčeho se zdržet (omittere); jde o nejčastěji se vyskytující omezení. Jedná se nejen o zákazy ale i o činnosti právem dovolené ovšem podmíněné rozhodnutím příslušného orgánu.
- povinnost něco strpět (pati); do této skupiny povinností patří především omezení povahy věcných břemen a omezení za účelem výkonu pravomoci pracovníků správního orgánu;

3.4 Omezení dle účelu

Z hlediska ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů lze rozlišit čtyři základní typy omezení působící:

- v případě ohrožení nebo poškození životního prostředí a přírodních zdrojů;
- k nápravě škod;
- v oblasti udržitelného využívání přírodních zdrojů;
- v oblasti výkonu státní správy;

²⁵ Např.: Odvody za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu, poplatky za využití pozemků určených k plnění funkcí lesa k jiným účelům nebo o úhradu za těžbu nerostných surovin.

²⁶ *Bakeš, M.a kol.*: Finanční právo, 3. vydání, Praha 2003, str. 399.

²⁷ Např. : vodní zákon ukládá povinnost udržovat břehy vodních toků.

Oddíl 4. Způsoby omezení vlastnického práva k půdě

Jak již bylo uvedeno výše, omezení vlastnického práva jsou i v demokratické společnosti nevyhnutelná a v případě pozemkového vlastnictví nejen možná ale i nutná. Podle Čl. 4 Listiny platí: „Povinnosti mohou být ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod. Meze základních práv a svobod mohou být za podmínek stanovených Listinou základních práv a svobod upraveny pouze zákonem. Zákonná omezení základních práv a svobod musí platit stejně pro všechny případy, které splňují stanovené podmínky. Při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu. Taková omezení nesmějí být zneužívána k jiným účelům, než pro které byla stanovena.“

Základní právní rámec dovoleného omezování vlastnictví je však především tvořen již výše zmiňovaný Čl. 11 odst. 3 Listiny. Listina problematiku dále výslovně upravuje v Čl. 11 odst. 4, podle kterého platí: „Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.“ Toto ustanovení je dále provedeno občanským zákoníkem a zákonem o vyvlastnění, který stanoví konkrétní podmínky a celý postup vyvlastnění.

Občanský zákoník nucené omezení vlastnického práva upravuje v podstatě za stejných podmínek jako Listina. Dle § 127 a § 128 odst. 2 je možné věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit ve veřejném zájmu, nelze-li účelu dosáhnout jinak, a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu. Problematika vyvlastnění je blíže nastíněna v Oddíle 5. této kapitoly.

Základní příčiny omezování vlastnického práva k půdě lze spatřovat již v její specifické povaze. Půda se zcela odlišuje od ostatních předmětů vlastnictví. Pozemky jako věci nemovité nelze přemístit v případě změny objektivních skutečností, které se negativně dotknou výkonu vlastnického práva. Je proto nutné, aby právní řád upravil konkrétní pravidla, která poskytnou řešení právních vztahů mezi vlastníky pozemků. Další charakteristickou vlastností půdy je její víceúčelové využití. Může být zároveň užívána k různým účelům různými subjekty.

Právě polyfunkční charakter půdy sám o sobě předurčuje, že neomezený výkon vlastnického práva k pozemkům by se mohl dostat do rozporu s veřejným zájmem. Ochrana veřejných zájmů je proto též jednou z příčin omezení.

Omezení pozemkového vlastnictví mohou mít charakter:

- závazku smluvních stran,
- věcného břemene,
- veřejnoprávního omezení.²⁸

4.1 Sousedské vztahy

Každý vlastník je výkonem svého vlastnického práva povinen nerušit vlastnictví jiného. Podle § 3 odst. 1 občanského zákoníku nesmí výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

V úpravě § 127 občanského zákoníku je pro vlastníky pozemku zakotveno základní pravidlo, podle něhož se vlastník musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Dále pak zákon uvádí demonstrativní výčet omezení vlastníka. Jednotlivá omezení lze podřadit základnímu rozdělení týkající se:

- ohrožení pozemku nebo stavby,
- imisí,
- pohybu chovných zvířat,
- odstraňování podrostů a převisů,
- oplocování pozemku, vstupu na pozemky a stavby.²⁹

V zájmu dobrých sousedských vztahů však často dochází i k omezením dohodou. Tato omezení jdou často nad rámec výše uvedených povinností a nebo suplují chybějící právní úpravu.

²⁸ Drobňák, J.: *Základy pozemkového práva*, Praha, 2007, str. 71.

²⁹ Drobňák, J.: *Základy pozemkového práva*, Praha, 2007, str. 72.

4.2 Věcná břemena

Institut věcných břemen představuje soubor právních norem upravujících společenské vztahy, které vznikají při částečném omezování vlastnických práv k nemovitostem. Věcná břemena umožňují určité opakující se nebo trvajících možnosti realizace užitné hodnoty cizí věci a z pohledu druhého účastníka opakovaně nebo trvale omezují možnosti realizace užitné hodnoty vlastní věci.³⁰ Z výše uvedeného lze rozlišit dvojí podobu věcných břemen. Z pohledu vlastníka jimi zatížené nemovitosti mají podobu omezení práv, neboť je v nich obsažena povinnost něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Z pohledu oprávněné osoby však mají podobu oprávnění vůči vlastníkovu nemovitosti, aby v jejich prospěch plnil.³¹ Od práv obligačního charakteru se věcná břemena odlišují svou absolutní povahou a tím, že se vždy váží k zatížené nemovitosti.

Občanský zákoník obsahuje základní právní úpravu tohoto právního institutu v § 151n až § 151p. Upravuje dva základní typy věcných břemen, přičemž rozhodujícím rozlišovacím faktorem je způsob určení oprávněného subjektu:

- věcná břemena ad rem
- věcná břemena ad personam.

V prvním případě je oprávněným subjektem vždy vlastník tzv. panující nemovitosti, změna tohoto subjektu není pro další existenci věcného břemene právně relevantní. Každý další vlastník vstupuje do práv z věcného břemene. U druhé skupiny věcných břemen je však oprávněný subjekt určen konkrétně a oprávnění svědčí pouze jeho osobě. Existence věcného břemene tak přímo souvisí s existencí oprávněné osoby a s jeho zánikem také zaniká.

Obsahem věcných břemen jsou již výše zmíněné povinnosti něco konat, něčeho se zdržet nebo něco strpět ve prospěch vlastníka oprávněné nemovitosti nebo ve prospěch oprávněné osoby. Skutečný obsah každého věcného břemene však vyplývá z konkrétních okolností jednotlivého případu a závisí na právní skutečnosti, která je právním důvodem jeho vzniku.

³⁰ Fiala, J., Bradáč, A.: Věcná břemena, Praha, 2006, str. 164.

³¹ Drobnič, J.: Základy pozemkového práva, Praha, 2007, str. 73.

Dle platné právní úpravy vznikají věcná břemena podle § 151o občanského zákoníku na základě jedné z následujících právních skutečností:

- ze zákona,
- rozhodnutím příslušného orgánu,
- děděním,
- vydržením,
- písemnou smlouvou.³²

Zánik věcných břemen je upraven v § 151p odst. 1 občanského zákoníku. Specifickou vlastností zániku věcného břemene, která vychází z elasticity vlastnického práva, je skutečnost, že jeho zánik způsobuje obnovu původního vlastnického práva, které jím bylo omezeno. Věcná břemena zanikají:

- ze zákona,
- soudním rozhodnutím,
- na základě smlouvy,
- smrtí fyzické nebo zánikem právnické osoby,
- uplynutím doby.

Věcná břemena typicky vznikají na základě právních úkonů. Čím dál častěji se však v praxi setkáváme s omezováním vlastnického práva k pozemkům z důvodu ochrany veřejného zájmu (např. vstupy na pozemek, ochranná pásma, umístování zařízení). Tato omezení se svou podstatou vymykají chápání věcných břemen ve smyslu občanskoprávní úpravy. Pro tato omezení je typické, že k jejich vzniku dochází ze zákona nebo jiného právního předpisu nebo na základě rozhodnutí příslušného správního úřadu.³³ Jsou tedy druhem veřejnoprávního omezení vlastníka nemovitosti, která jsou ospravedlňována veřejným zájmem na určitém provozu nebo zařízení na úkor vlastníka.

Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí 22 Cdo 1624/2000 označil tato věcná břemena za veřejnoprávní a zároveň zdůraznil, že tato omezení nelze považovat za věcná břemena dle občanského zákoníku ani pokud to zákon stanoví. Pokud tedy právní předpis upravuje věcná

³² Drobník, J.: Základy pozemkového práva, Praha, 2007, str. 75 a násl.

³³ Drobník, J.: Základy pozemkového práva, Praha, 2007, str. 78.

břemena a zároveň stanoví, že jde o omezení ve veřejném zájmu, jedná se o tzv. legální věcné břemeno. K problematice zákonných věcných břemen se vyjádřil i Ústavní soud. Ve svém nálezu Pl. ÚS 25/04 konstatoval specifičnost těchto omezení, jež je dána jejich vznikem na základě veřejnoprávních norem a ve veřejném zájmu. Přes tyto veřejnoprávní prvky se na ně dle soudu mohou subsidiárně vztahovat i ustanovení občanského zákoníku. Tím ovšem nedochází k podřazení pod občanskoprávní úpravu.

Soud tedy připustil, že v rámci veřejnoprávních omezení vlastnického práva se vytváří zvláštní druh věcných břemen, doposud neupravených obecným ustanovením. Často jde o právní normy sloužící k ochraně životního prostředí. Vzhledem k zaměření práce je o těchto omezeních pojednáno blíže v Kapitole III.

Oddíl 5. Náhrada za omezení vlastnického práva

Vlastníkovi vzniká při splnění zákonem stanovených podmínek v souladu s Čl. 11 odst. 4 Listiny v přímé souvislosti s omezením jeho vlastnického práva nárok na určité peněžité plnění. Účelem poskytování finanční náhrady je opětovné nastolení majetkové rovnováhy mezi soukromoprávními subjekty. V této souvislosti Ústavní soud konstatoval, že práva na náhradu se lze domáhat přímo s odvoláním na Čl. 11 odst. 4 Listiny, aniž by toto právo bylo konstituováno v předpisech nižší právní síly.³⁴ Ne každé omezení vlastnického práva je však spojeno s automatickým nárokem na náhradu. V případě, že jde o povinnosti vlastníka stanovené zvláštními zákony, které nezasahují do vlastnického práva z vnějšku, ale jsou jeho vnitřní součástí náhrada za omezení nepřisluší.³⁵ Vzhledem k absenci komplexní úpravy je nutné problematiku poskytování náhrad za omezování vlastnického práva k půdě posuzovat z hlediska úpravy jednotlivých zákonů. Nárok na náhradu vzniká buď samotným omezením vlastnického práva, nebo až později při vzniku faktické škody v důsledku omezení. V případě první varianty je náhrada poskytována paušálně. V druhém případě je naopak náhrada poskytována jako kompenzace za konkrétní majetkové ztráty. V takovém případě je vlastník povinen ztrátu patřičně doložit. Náhrada v ideálním případě kryje újmu v celé výši. V právní úpravě ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů bývá ve většině případů využívána forma náhrad konkrétní

³⁴ *Nález sp. zn. Pl. ÚS 41/97 ze dne 11.3.1998.*

³⁵ *Drobník, J.: Základy pozemkového práva, Praha, 2007, str. 78.*

majetkové újmy. Zákony tak často odkazují na prováděcí předpisy, které upravují způsob výpočtu újmy.

Pokud k omezení dochází z veřejného zájmu náhradu poskytuje stát prostřednictvím svých orgánů, které mají působnost na daném úseku ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů. Náhrada v ideálním případě vyrovnává vlastníkově veškerou majetkovou újmu, která mu vznikla z důvodu veřejného zájmu. Z podstaty tedy vyplývá potřeba spravedlivého posouzení a přiměřeného ocenění. Náhradou se tedy rozumí finanční plnění, na něž vzniká právní nárok a které je vlastníkově poskytováno v přímé souvislosti s omezením jeho práva.

Poměrně komplexní úpravu poskytování náhrad na úseku ochrany přírody a krajiny obsahuje ustanovení § 58 zákona o ochraně přírody. Náhrada za ztížení zemědělského nebo lesního hospodaření se poskytuje za omezení upravená v třetí a páté části Zákona o ochraně přírody. Jde zejména o ochranu soustavy Natura 2000, zvláště chráněných území a druhů rostlin, živočichů a nerostů. Náhrada je poskytována v peněžní formě, ze státního rozpočtu příslušným orgánem ochrany přírody, na základě písemné žádosti. Nárok na náhradu vzniká jak vlastníkům pozemků, tak případným nájemcům v případě, že jim vznikla nebo trvá újma. Nelze ji však poskytnout oběma současně. Požadají-li o náhradu včas oba, poskytne se finanční náhrada pouze vlastníkově pozemku. Žadatel musí vždy oprávněnost nároku prokázat doklady a podklady potřebnými pro posouzení. Nárok na finanční náhradu zaniká, pokud uplatnění nároku nebylo příslušnému orgánu ochrany přírody doručeno do tří měsíců od skončení kalendářního roku, v němž újma vznikla nebo trvala. Celková výše náhrady nesmí přesáhnout částku, která odpovídá rozdílu mezi situací, kdy vůči vlastníkově či nájemci jsou uplatněna určitá omezení, a situací, kdy by tato omezení uplatněna nebyla. Zajímavým prvkem úpravy je to, že vlastníkově pozemku vzniká nárok pouze v případě omezení aktivit hospodářského charakteru. Pokud vznikne újma na území jiného způsobu využití, nárok na náhradu nemá.

Podle § 39 příp. § 45c zákona o ochraně přírody lze finanční náhradu poskytnout na základě smlouvy a její výši a podmínky poskytnutí upravit odchýlně; finanční náhrada však nemůže být vyšší, než umožňuje prováděcí právní předpis. Smlouvu uzavírá vlastník s orgánem ochrany přírody, přičemž takto zřízená ochrana je na základě smlouvy vázána k pozemku formou věcného břemene, které musí být zapsáno v katastru nemovitostí.

Podmínky pro poskytování finanční náhrady, náležitosti a způsob určení výše náhrady stanovilo Ministerstvo životního prostředí společně s Ministerstvem zemědělství vyhláškou

č. 335/2006 Sb., kterou se stanoví podmínky a způsob poskytování finanční náhrady za újmu vzniklou omezením lesního hospodaření, vzor a náležitosti uplatnění nároku.

Další možnosti kompenzace za snížení hospodářského využití lesů nově upravuje v návaznosti na evropské předpisy³⁶ nařízení vlády ze dne 16. dubna 2008. Toto nařízení stanoví podmínky poskytování dotací na zachování hospodářského souboru lesního porostu. Od 1. května 2008 tak mohou vlastníci lesů (též spoluvlastníci lesů nebo jejich sdružení) žádat o částečnou kompenzaci za snížení hospodářského využití lesů v rámci programu Natura 2000. Po dobu dvaceti let jim pak bude vypláceno 60 EUR na každý hektar vybrané porostní skupiny za kalendářní rok. Tato dotace se poskytuje s cílem zachovat druhovou skladbu lesního porostu ve vymezených evropsky významných lokalitách nebo ptačích oblastech.

Oddíl 6. Vyvlastnění

Vyvlastnění je považováno za nejcitelnější ze zásahů do vlastnického práva. Základní pravidla, za kterých je možno přistoupit k takovému zásahu obsahovala již Ústavní listina z roku 1920 a to v ustanoveních § 109 odst. 1 a odst. 2: „Soukromé vlastnictví lze omezit jen zákonem. Vyvlastnění je možné jen na základě zákona a za náhradu, pokud není nebo nebude stanoveno, že se náhrada dáti nemá.“ Obdobnou úpravu pak převzala Ústava z roku 1948. V obou případech v podstatě nešlo o účinnou ochranu vlastnických práv, neboť Ústava připouštěla omezení vlastnického práva pouhým zákonem bez stanovení dalších podmínek. V roce 1950 doplnil ústavní úpravu občanský zákoník. Ústava z roku 1960 již pak plně nadřadila státní vlastnictví a soukromé vlastnictví bylo tolerováno jen v minimálním rozsahu a jeho ochrana byla v podstatě pouze formální. Ze stručného historického nástínu vyplývá, že vyvlastnění bylo v našem právním prostředí možné bez výraznějších omezení a bez náhrady až do přijetí ústavního zákona č. 23/1991 Sb., kdy se součástí našeho právního řádu stala Listina základních práv a svobod.

V současnosti jsou ústavní zásady institutu vyvlastnění stanoveny Čl. 11 odst. 4 Listiny: „Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na

³⁶ Nařízení Rady (ES) č. 1698/2005 ze dne 20. září 2005, v platném znění.
Nařízení Komise (ES) č. 1974/2006 ze dne 15. prosince 2006, v platném znění.
Nařízení Komise (ES) č. 1975/2006 ze dne 7. prosince 2006, v platném znění.
Nařízení Komise (ES) č. 796/2004 ze dne 21. dubna 2004, v platném znění.

základě zákona a za náhradu.“ Vyvlastněním tedy rozumíme odnětí vlastnictví a nucená trvalá omezení, která splňují podmínky vyvlastnění. Problematiku vyvlastnění v obecném smyslu dále upravuje občanský zákoník v § 128 odst. 2: „Ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout účelu jinak a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu.“ Podmínky pro vyvlastnění rozšiřuje o princip proporcionality a zdůrazňuje subsidiární povahu vyvlastnění. Stavební zákon uvádí některé účely, pro které lze ve veřejném zájmu vyvlastnit. Konkrétní případy a účely, pro něž lze vyvlastnit dále upravuje i celá řada dalších zákonů (např. zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, vodní zákon, zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách, zákon č. 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích).

Nejrozsáhlejší úpravu problematiky vyvlastnění však obsahuje zákon o vyvlastnění. Upravuje základní podmínky vyvlastnění, principy, poskytování náhrad za odnětí či omezení vlastnického práva. Stejně tak obsahuje úpravu procesních postupů vyvlastňovacího řízení a příslušnost k jeho vedení.

Vyvlastněním zákon o vyvlastnění v § 2 písm. a) rozumí odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě. Zákon podmiňuje vyvlastnění splněním několika základních podmínek. Vyvlastnění je možné provést:

- na základě zákona,
- ve veřejném zájmu,
- za náhradu,
- nelze-li účelu vyvlastnění dosáhnout jiným způsobem.

Ve smyslu § 15 zákona o vyvlastnění je k vedení vyvlastňovacího řízení příslušný úřad obce s rozšířenou působností, Magistrát hlavního města Prahy a magistrát územně členěného statutárního města, podle místa, kde se vyvlastňovaná nemovitost nachází.³⁷ Hlavními účastníky

³⁷ Výjimkou je podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích je pravomoc zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nezbytnému pro stavbu dálnice, silnice nebo místní komunikace svěřena speciálnímu stavebnímu úřadu. Stejně tak je podle zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách příslušný speciální stavební úřad, který je příslušný rozhodovat o omezení vlastnického práva při umístování sítě technického vybavení v obvodu železniční dráhy.

vyvlastňovacího řízení ve smyslu § 2 a § 17 zákona o vyvlastnění jsou vyvlastnitel a vyvlastňovaný. Vyvlastňovaným zákon rozumí osobu vlastníka vyvlastňovaného pozemku nebo stavby nebo toho, kdo k nim má právo odpovídající věcnému břemenu. Vyvlastnitelem je naopak ten, kdo se domáhá, aby na něj přešlo vlastnické právo k vyvlastňovanému pozemku nebo stavbě, aby v jeho prospěch bylo k pozemku nebo stavbě zřízeno věcné břemeno nebo aby k nim bylo zrušeno nebo omezeno právo vyvlastňovaného odpovídající věcnému břemenu. Vyvlastňovací řízení se zahajuje na žádost vyvlastnítele.

Ačkoliv veřejný zájem je základní podmínkou pro vyvlastnění nebo pro omezení vlastnického práva, obsah tohoto pojmu není v právním řádu definován. Nalezneme celou řadu vyjádření at' už na politické, morální či právní úrovni ovlivněných dynamickým vývojem pojmu vlivem dané doby. Jde o celkově neuchopitelný pojem ovlivněný proměnlivými poměry. Absenci legální definice částečně nahrazuje stávající judikatura. Ústavní soud ve svém rozhodnutí konstatoval určitá kritéria pro vymezení veřejného zájmu. Mezi tato kritéria například patří že: „při vytyčování pojmu může zákon upravit činnost správních orgánů určením přesných skutkových podstat, ale neobejde se bez pružnosti pojmů, protože by nezvládl rozmanitost životních poměrů“³⁸; „když se v průběhu politického a právního procesu význam a rozsah veřejného zájmu mění, je třeba vždy sledovat platnou právní normu“³⁹; a dále že: „...ne každý kolektivní zájem lze označit za zájem veřejný tj. obecně prospěšný.“⁴⁰ Ústavní soud dále předpokládá, že veřejný zájem je v podobě principu, či hodnoty obsažen v ústavním pořádku, přičemž omezení základního práva podléhá testu proporcionality. Tento test spočívá na třech základních otázkách: sledovaný cíl musí být legitimní a nezbytný ve svobodné společnosti, musí být dáno racionální spojení mezi sledovaným cílem a volbou prostředků k jeho dosažení, a konečně nesmí existovat alternativní způsoby dosažení sledovaného cíle, jejichž využití by zásah v podstatě vyloučilo.⁴¹ Pokud tedy stát jedná ve veřejném zájmu, lze předpokládat, že jde o obecně prospěšnou činnost nadřazující skupinový zájem nad zájem individuální s cílem dosáhnout prospěchu pro co nejširší část veřejnosti. Spolu s Ústavním soudem lze odkázat na F. A. Hayeka a dodat, že je třeba odlišit kolektivní zájem od obecně prospěšného, neboť

³⁸ *Nález sp. zn. Pl. ÚS 41/97 ze dne 11.3.1998.*

³⁹ *Nález sp. zn. II. ÚS 82/95 ze dne 19.3.1997.*

⁴⁰ *Nález sp. zn. I. ÚS 198/95 ze dne 28.3.1996.*

⁴¹ *Nález sp. zn. IV. ÚS 412/04 ze dne 7.12.2005.*

kolektivní zájmy skupin mohou být odlišné či v rozporu se zájmy společnosti, tj. veřejným zájmem.⁴²

Za určitých okolností lze za obecně prospěšný považovat i zájem výlučně soukromý, jak ve svém rozhodnutí uvedl Krajský soud: „Veřejný zájem na vyvlastnění lze spatřovat pouze v zájmu státu či státních institucí, ale může být dán i tehdy, jestliže je nutné umožnit užívání věci v soukromém vlastnictví.“⁴³ Právo vlastníků stavby na přístup ke stavbě zde převážilo nad právem na ochranu vlastnictví vlastníka pozemku, přes který vede přístupová cesta ke stavbě. Stavební zákon v § 170 odst. 2 uvádí mezi účely vyvlastnění, že právo k pozemku lze odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě. Ve všech případech je však nezbytné prokázat existenci veřejného zájmu na realizaci účelu ve vyvlastňovacím řízení. Přičemž vyvlastňovací orgán posuzuje naplnění podmínky veřejného zájmu v každém případě zvlášť.

Hlavní význam institutu vyvlastnění spočívá v získávání pozemků a práv k nim, jestliže je není možné ve veřejném zájmu získat jinak. Vyvlastnění lze vztáhnout také na jiné věci, ale půda má z hlediska jejích specifických vlastností největší význam pro ekonomiku společnosti. Jelikož je plocha půdy omezená a její význam v oblasti ekonomického rozvoje jiným předmětem nezastupitelný, může být zájem o její využití uspokojen pouze jejím přerozdělením mezi stávajícími a novými vlastníky pozemků.⁴⁴ Institut vyvlastnění dává společnosti jistotu, že budou uspokojeny její potřeby, jestliže vlastník pozemku, kterého je potřeba k naplnění určitého veřejnému účelu, odmítne vlastnické právo k němu převést. Vyvlastnění není tudíž institutem, kterým by stát svévolně projevoval své mocenské ambice, ale jde o právní institut, který má v rámci právního řádu zajistit ekonomický a sociální rozvoj a také soužití mezi vlastníky pozemků. Dalším důvodem existence právní úpravy vyvlastnění je skutečnost, že některé pozemky, které mají pro společnost značný význam, jsou jinými nezastupitelné, a tudíž je nutné přistoupit k jejich vyvlastnění. Jako příklad lze uvést vyvlastnění pozemků, na kterých se nacházejí ložiska nerostného bohatství a která tudíž není možné zaměnit s jinými.

Vyvlastnění přichází v úvahu jako poslední možné řešení konkrétní situace, je tudíž krajním zásahem do práv vlastníka. Pokud je možné dosáhnout účelu vyvlastnění pouhým

⁴² Hayek, F.A.: Právo, zákonodárství a svoboda, II. Díl, Praha 1991, str. 14

⁴³ Rozhodnutí č.j. 10 Ca 65/98 ze dne 20.5.1998.

⁴⁴ Drobnič, J.: Základy pozemkového práva, Praha, 2007, str. 80.

omezením vlastnického práva, pak k němu vyvlastňovací orgán přistoupí a vlastnické právo omezí. Pod pojem vyvlastnění je tudíž také možné zahrnout omezení vlastnického práva.

Za určitých podmínek umožňuje zákon zrušení vyvlastnění:

- nezaplatil-li vyvlastnitel vyvlastňovanému ve stanovené lhůtě náhradu za vyvlastnění,⁴⁵
- nezahájil-li uskutečňování účelu vyvlastnění,⁴⁶
- bylo-li ještě před uplynutím této lhůty zrušeno nebo pozbylo platnosti územní rozhodnutí určující využití pozemku nebo stavby pro daný účel, vyvlastňovací úřad na žádost vyvlastňovaného rozhodne, že provedené vyvlastnění se zrušuje.

Právní mocí rozhodnutí o zrušení vyvlastnění nabývá vyvlastňovaný zpět svá práva k vyvlastňované nemovitosti a je povinen do jednoho měsíce od právní moci rozhodnutí vyvlastniteli vrátit peněžní náhradu. Toto rozhodnutí se však nijak nedotýká práv třetích osob k vyvlastňované nemovitosti, která vyvlastněním zanikla a už se neobnovují.

Ústavní soud konstatoval že vyvlastnění musí respektovat existenci zákona a že mezi jeho podstatné znaky patří veřejný zájem, finanční náhrada a konečně podmíněnost použití tím, že účelu nelze dosáhnout jinak.⁴⁷ Ačkoliv judikatura Nejvyššího správního soudu došla k závěru, že vyvlastnění je kategorií práva veřejného, mají některé expropriační účinky soukromoprávní povahu. Takovým institutem je i náhrada za odnětí a omezení vlastnického práva.

Účelem poskytování finanční náhrady je opětovné nastolení majetkové rovnováhy mezi soukromoprávními subjekty, přičemž Ústavní soud konstatoval, že práva na náhradu se lze domáhat přímo s odvoláním na Čl. 11 odst. 4 Listiny, aniž by toto právo bylo konstituováno v předpisech nižší právní síly.⁴⁸ Podrobnější úpravu problematiky náhrad nalezneme především v zákoně o vyvlastnění a ve stavebním zákoně.

Náhrada v ideálním případě vyrovnává vyvlastňovanému veškerou majetkovou újmu, která mu vznikla. Z podstaty tedy vyplývá potřeba spravedlivého posouzení a přiměřeného ocenění. Dle platné právní úpravy je tedy určována na základě znaleckého posudku. Tento

⁴⁵ viz. § 26 odst. 1 zákona o vyvlastnění: *ve lhůtě do uplynutí 30 dnů ode dne uplynutí lhůty určené podle § 24 odst. 2 písm. c).*

⁴⁶ viz. § 26 odst. 1 zákona o vyvlastnění: *ve lhůtě určené podle § 24 odst. 2 písm. g) nebo prodloužené podle § 25 odst. 4.*

⁴⁷ *Nález sp. zn. II. ÚS 82/95 ze dne 19.3.1997.*

⁴⁸ *Nález sp. zn. PI. ÚS 41/97 ze dne 11.3.1998.*

posudek je součástí návrhu na vyvlastnění, na jehož základě výši náhrady stanoví rozhodnutím vyvlastňovací úřad ve vyvlastňovacím řízení. Náhrada přísluší vlastníkovvi vyvlastňované nemovitosti či osobě oprávněné z věcného břemene, které vyvlastněním zaniklo, tj. osobám, jejichž majetkové právo vyvlastněním zaniklo nebo bylo omezeno. Výše náhrady se řídí zákonem o oceňování majetku a odpovídá ceně, které by bylo možné dosáhnout prodejem stejného nebo obdobného pozemku v obvyklém obchodním styku v den ocenění. Vyvlastňovanému náleží náhrada za součásti a příslušenství vyvlastňovaných pozemků či staveb. Dále vyvlastňovanému náleží náhrada nákladů, které účelně vynaložil v souvislosti a v důsledku vyvlastnění, tyto náklady však musí být řádně doloženy a prokázány. Náhrada za vyvlastnění se poskytuje v penězích a to jednorázově ve lhůtě stanovené v rozhodnutí o vyvlastnění. Při odnětí vlastnického práva k pozemku nebo stavbě je možné poskytnout náhradu také ve formě věcného plnění (jiného pozemku nebo stavby ve srovnatelné kvalitě).

Je zřejmé, že k vyvlastnění, jako jednostrannému mocenskému zásahu státu, by mělo docházet pouze v případech, kdy se strany nedohodly na jiném řešení situace. „V ideálním případě je vlastník vůči ztrátě svého majetku v podstatě lhostejný vzhledem k výši náhrady, která je mu za něj poskytnuta, zatímco nejširší veřejnost má prospěch z takového vládního zásahu, přičemž na tomto prospěchu se podílí i jednotlivec, jehož majetek byl vyvlastněn.“⁴⁹ V takovém případě se však počítá pouze s materiální hodnotou majetku, předmětu vlastnického práva, který přináší pouze majetkový prospěch. Vlastník však bývá k nemovitosti vázán i vazbami imateriálními vztahující se k rodové minulosti, vlastní odvedené práci, vzpomínkám, které mají nevyčíslitelnou hodnotu a nahradit se nedají.

⁴⁹ *Epstein, R.A.: Simple Rules for a Complex World, Harvard University Press, 1995, str. 128.*

Kapitola III. Omezení vlastnického práva k půdě dle zvláštních předpisů o ochraně životního prostředí

Oddíl 1. Omezení vlastnického práva k půdě z důvodu ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů

Výkon vlastnického práva nesmí dle Čl. 11 odst. 3 Listiny: „...poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.“ Obsah tohoto článku je dále rozšířen Čl. 35 odst. 3 Listiny podle něhož „Při výkonu svých práv nikdo nesmí ohrožovat ani poškozovat životní prostředí, přírodní zdroje, druhové bohatství přírody a kulturní památky nad míru stanovenou zákonem.“ Životní prostředí je všem společné a jeho ochrana je veřejným zájmem. Zachování určité kvality životního prostředí je otázkou zachování existence a dalšího vývoje života na Zemi. Součástí životního prostředí jsou i přírodní zdroje, které člověk využívá k uspokojování svých potřeb. Tyto zdroje mají pro člověka dvojitý význam. Zajišťují totiž jak jeho materiální, tak životní potřeby. V Preambuli Ústavy se stát zavazuje chránit a rozvíjet tyto přírodní zdroje. Řada složek životního prostředí může být předmětem vlastnického práva. Složkami životního prostředí podle § 2 zákona o životním prostředí, rozumí: „...zejména ovzduší, voda, hominy, půda, organismy, ekosystémy a energie.“ Právě s vlastnictvím těchto složek se pojí z důvodu jejich ochrany nejvíce omezení. Vzhledem k povaze vlastnictví a ekonomickým zájmům vlastníka tak přirozeně dochází ke střetu s veřejným zájmem, který je možné řešit pouze stanovením jasně vymezených mezí. Tyto meze patří mezi pojmová omezení vlastnického práva, která se vztahují na všechny vlastníky a náhrada za ně nepřisluší. Stát dokonce může dle Čl. 11 odst. 2 Listiny za stanovených podmínek vyhradit zákonem některé věci pouze státu či určitým osobám.

Půda je objektem pozemkového vlastnictví v podobě parcel ve smyslu katastrálních zákonů a to včetně rostlin a dalších porostů na pozemcích rostoucích.⁵⁰ Naproti tomu ovzduší, přirozeně se vyskytující vody a volně žijící živočichové jsou pro svou povahu z vlastnictví vyloučeny.⁵¹

⁵⁰ Oddělením od pozemku se stávají věci samostatnou.

⁵¹ *Damohorský, M. a kol.: Právo životního prostředí, 2. vydání, Praha, 2007, str. 56.*

Zákon využívá ke stanovení „míry“, nad níž je poškozování uvedených hodnot zakázáno, hned několik nástrojů. Právní předpisy na ochranu životního prostředí a přírodních zdrojů stanoví tzv. kategorická omezení vlastníka věcí určitého druhu. Jde o omezení formou příkazů a zákazů, která vlastníky bez výjimek limitují v právech věc určitým způsobem užívat či s ní jinak nakládat. Dalším právním nástrojem je podmínění výkonu určitých činností vydáním konkrétního správního aktu (povolení, souhlasu). Vzhledem k bezpočtu možných ohrožení či poškozujících faktorů se dále na ochranu životního prostředí a přírodních zdrojů stanovují určité minimální standardy, při jejichž překročení se výkon stává protiprávním.⁵² Společným znakem je snaha stanovit hranici dovoleného chování vlastníka. Zákon však v určitých případech ukládá vlastníkům nad tento rámec další povinnosti, kterými dochází k nucenému omezení či odejmutí vlastnického práva. O těchto omezeních je blíže pojednáno níže.

Ačkoliv se omezení vlastnického práva vztahuje i na věci movité, z důvodů zaměření práce bude dále pojednáno pouze o omezeních vztahujících se k vlastnictví pozemků.

Z důvodu přehlednosti se v této kapitole zabývám ve čtyřech zvláštních oddílech omezeními vlastnického práva k půdě vyplývajících z předpisů chránících základní složky životního prostředí se zaměřením na povinnosti stanovené pro využívání půdy pro zemědělské účely a pro účely lesa a na právní úpravu ochrany vod a ochranu přírody a krajiny.

Jedná se o formy omezení vlastnického práva přímo vyplývající ze zákona, nebo z rozhodnutí vydaného na základě zákona. Za tato omezení přísluší vlastníkově půdy (případně nájemci) v některých případech adekvátní náhrada.

Oddíl 2. Povinnosti při užívání zemědělské půdy

Zemědělská půda je nejen základním výrobním prostředkem a produkčním činitelem v oblasti zemědělství, ale i základní složkou životního prostředí s nezastupitelnými širšími ekologickými funkcemi.⁵³ Právě tyto funkce jsou hlavním důvodem ochrany, která přináší řadu omezení, a to jak vlastnického práva k pozemkům tak i všech činností, které se k nějakým způsobem zemědělské půdy dotýkají (§ 5 a násl. zákona o ochraně ZPF). Vzhledem k zaměření celé práce se budu věnovat pouze prvnímu případu.

⁵² Např. emisní a imisní limity, těžební parametry atd.

⁵³ *Drobník, J.: Základy pozemkového práva, Praha, 2007, str. 129.*

Základním pramenem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu je zákon o ochraně ZPF a prováděcí vyhláška č. 13/1994 Sb., přičemž zákon upravuje základní rámec omezení a vyhláška stanoví limity rizikových faktorů a škodlivých látek. Zemědělský půdní fond je dle § 1 odst. 1 zákona o ochraně ZPF „základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.“ Účastí na ochraně zemědělského půdního fondu, zejména při pozemkových úpravách je dle § 2 odst. 2 písm. h) zákona o ochraně přírody zároveň zajišťována i ochrana přírody a krajiny. Předmětem ochrany je tedy zemědělský půdní fond, který je dle § 2 odst. 2 zákona o ochraně ZPF tvořen pozemky zemědělsky obhospodařovanými (orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny (dále jen "zemědělská půda")) a půdou dočasně neobdělávanou. Do zemědělského půdního fondu dále dle § 2 odst. 3 zákona o ochraně ZPF náležejí též rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajištění zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy proti erozi apod.

Příčiny ochrany zemědělského půdního fondu tedy zejména spočívají jednak v ubývání celkové plochy zemědělských pozemků, jednak v ohrožování a zhoršování kvality úrodné vrstvy této půdy. Zvláště závazné důsledky se projevují v tzv. nevratných záborech.⁵⁴ Z důvodu ochrany půdy je tak její vlastnictví, vlastnické právo k pozemku náležejícího do zemědělského půdního fondu, přirozeně spojeno s řadou omezení vyplývajících především ze zákona o ochraně ZPF.

▪ Změny druhů kultur zemědělské a nezemědělské půdy

Zákon o ochraně ZPF omezuje vlastníka v tom smyslu, že změny tohoto typu podmiňuje v § 2 odst. 1 vydáním rozhodnutí o změně využití území. Nový způsob užívání pozemku a podmínky jeho využití musí být stanoven rozhodnutím dle § 80 odst. 1 stavebního zákona stanoví. Vydává se na návrh samotného vlastníka pozemku (nájemce pozemku doloženého souhlasem jeho vlastníka), který pouze na základě tohoto rozhodnutí může provést přeměnu nezemědělské půdy na půdu zemědělskou. Ke změně druhu kultury zemědělské půdy (např.

⁵⁴ *Damohorský, M. a kol.: Právo životního prostředí, 2. vydání, Praha, 2007, str. 286.*

změna louky nebo pastviny na ornou půdu) je vyžadován souhlas orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

▪ Odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu

Tlak na uvolňování pozemků ze zemědělského půdního fondu z důvodu ať už výstavby, těžby nerostů, ale i zalesňování je značný. Celková výměra zemědělské půdy rapidně klesá. Ochrana rozlohy zemědělského půdního fondu proto také spočívá jednak ve stanovení zásad k použití této půdy pro jiný účel (v souhlasu s odnětím a v odvodech za odnětí), a jednak v opatřeních k předcházení ztrát zemědělské půdy při jiných činnostech.⁵⁵

Zákon o ochraně ZPF v § 9 odst. 1 podmiňuje odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely souhlasem orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, s výjimkou případů uvedených v § 9 odst. 2⁵⁶. Souhlas je udělován na základě žádosti, kterou podává ten, v jehož zájmu má k tomuto odnětí dojít (pokud nejde o vlastníka pozemku musí připojit jeho vyjádření). Půdu lze tímto způsobem odejmout trvale nebo dočasně (po ukončení účelu jejího odnětí musí být dotčená plocha rekultivována podle schváleného plánu rekultivace tak, aby mohla být vrácena).

Příslušný orgán vydá buď souhlas s odnětím, nebo žadateli sdělí, že s odnětím nesouhlasí.⁵⁷ Udělení souhlasu však není samostatným rozhodnutím, je pouze nezbytným podkladem pro vydání rozhodnutí podle zvláštních předpisů (např. rozhodnutí o umístění stavby). Žadatel je povinen plnit podmínky v něm stanovené až ode dne, kdy tato rozhodnutí nabudou právní moci, popřípadě ve lhůtách v nich určených. Platnost vydaného souhlasu je totožná s platností těchto rozhodnutí a prodlužuje se současně s prodloužením jejich platnosti. Až na základě tohoto rozhodnutí a ohlášení vlastníka provede katastrální úřad změnu druhu pozemku v katastru nemovitostí.

Při rozhodování o udělení souhlasu s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu dodržuje orgán ochrany zemědělského půdního fondu základní zásady upravené v § 4 zákona o ochraně ZPF. Podle těchto zásad je pro nezemědělské účely nutno použít především

⁵⁵ *Damohorský, M. a kol.:* Právo životního prostředí, 2. vydání, Praha, 2007, str. 288.

⁵⁶ Např. na pozemcích, které jsou nezastavěnou plochou zastavěných stavebních pozemků, v zahrádkových osadách zájmových organizací, v zastavěném území, stavby pro drobné pěstitelství nebo chovatelství a stavby vinného sklepa, pro umístění signálů, stabilizačních kamenů a jiných značek pro geodetické účely, stožárů nadzemních vedení, vstupních šachet, studní a stanic nadzemního nebo podzemního vedení.

⁵⁷ *Damohorský, M. a kol.:* Právo životního prostředí, 2. vydání, Praha, 2007, str. 289.

nezemědělskou půdu.⁵⁸ Musí-li dojít k odnětí pozemku ze zemědělského půdního fondu, je třeba tak učinit co nejšetrněji.⁵⁹ Za odnětí je žadatel povinen zaplatit odpovídající finanční částku, která se označuje jako "odvod". Povinnost platit odvod za odnětí by měla žadatele vést k omezení svých požadavků na nutné minimum. Rozdíl v tržní hodnotě stavebních a zemědělských pozemků je však nesrovnatelný.

▪ Uložení změny kultur zemědělské a nezemědělské půdy

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu je oprávněn dle § 2 odst. 3 zákona o ochraně ZPF vlastníkovu (nájemci) půdy uložit z důvodu ochrany životního prostředí změnu kultury. Konkrétní důvody upravuje výše zmíněná prováděcí vyhláška.

Na základě tohoto rozhodnutí může vlastník (nájemce) žádat, aby mu orgán ochrany zemědělského půdního fondu uhradil vzniklé náklady a ztráty z této změny vyplývající. Nárok však může uplatnit pouze osoba, které byla povinnost skutečně uložena. Výši majetkové újmy je třeba prokázat. Na úhradu výdajů podle tohoto ustanovení lze použít prostředky ze Státního fondu životního prostředí České republiky.

Oddíl 3. Povinnosti při užívání půdy pro plnění funkcí lesa

Les představuje důležitý, ekonomicky atraktivní přírodní zdroj, jehož obnovitelnost je vzhledem k ekologickému významu zajišťována řadou omezení zatěžujících vlastníka (nájemce) pozemku. Lesní porosty jsou součástí pozemku určeného k plnění funkcí lesa, vlastníkem lesa je proto vlastník zalesněného pozemku.⁶⁰ Zákon o ochraně přírody chápe les v § 3 odst. 1 písm. b) jako významný krajinný prvek. Účelem tohoto zákona je stanovení předpokladů pro zachování lesa, péči o les a obnovu lesa, pro plnění všech jeho funkcí a pro podporu trvale udržitelného hospodaření v něm.

Základním pramenem ochrany lesa je však lesní zákon, který v § 11 upravuje základní povinnosti, kterými je vlastníkům uloženo počínat si tak, aby nedocházelo k ohrožování nebo poškozování lesů. Vlastník je dále povinen usilovat při hospodaření v lese o to, aby nepoškozoval

⁵⁸ Např. nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežitých budov a zařízení.

⁵⁹ Např. Co nejméně narušovat organizací zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací, odejmout jen nejnútnejší plochu, co nejméně ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu.

⁶⁰ Drobnič, J.: Základy pozemkového práva, Praha, 2007, str. 129.

zájmy jiných vlastníků lesů a funkce lesa byly zachovány, chránit genofond lesních dřevin. Nikdo zároveň nesmí bez povolení užít pozemky určené k plnění funkcí lesa ve smyslu § 3 odst. 1 lesního zákona k jiným účelům, ledaže lesní zákon výslovně umožňuje jejich užití k jiným účelům.⁶¹

Vlastník lesa má právo na náhradu újmy vzniklé v důsledku omezení hospodaření v lese vůči orgánu státní správy, který o tomto omezení rozhodl. Orgán státní správy může uložit úhradu této náhrady osobám, v jejichž zájmu o tomto omezení rozhodl.

▪ Omezení zakládání smluvních vztahů a dělení pozemků

Vlastník je do určité míry omezen dle § 12 odst. 2 lesního zákona při uzavírání smluv týkajících se lesních pozemků tím, že do 30 dnů ode dne uzavření příslušné smlouvy musí vznik nájmu, podnájmu nebo výpůjčky oznámit orgánu státní správy lesů, jestliže tyto strany trvají nebo mají trvat méně než pět let. Platnost smlouvy je podmíněna písemnou formou.

Udělení souhlasu orgánu státní správy lesů je třeba i v případě dělení lesních pozemků, při kterém výměra jednoho dílu klesne pod 1 ha. Pokud dělením vznikly pozemky nevhodného tvaru nebo velikosti, neumožňující řádné hospodaření v lese orgán státní správy lesů souhlas nevydává.

▪ Odnětí pozemků a omezení jejich využívání

Podle § 13 odst. 1 lesního zákona musí být veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa účelně obhospodařovány. Zákon zakazuje jejich využití k jiným účelům. Vlastník může požádat orgán státní správy lesů o udělení výjimky. Tato výjimka může být též udělena z důvodu veřejného zájmu, přičemž vždy musí být splněny základní podmínky uvedené v § 13 odst. 2 lesního zákona.

Udělením výjimky se dle lesního zákona rozumí vydání rozhodnutí o odnětí pozemků plnění funkcí lesa (dále jen "odnětí") a jejich uvolnění pro jiné využití. Lesní zákon rozlišuje dva odlišné postupy. Pokud se k využití lesního pozemku pro jiný účel vydává též rozhodnutí podle zvláštního předpisu (např. rozhodnutí o umístění stavby, územní souhlas), je takové rozhodnutí

⁶¹ Pozemky určené k plnění funkcí lesa jsou pozemky s lesními porosty a plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky a nezpevněné lesní cesty, nejsou-li širší než 4 m, a pozemky, na nichž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů.

dle § 14 odst. 2 podmíněno souhlasem orgánu státní správy lesa. Toto řízení musí předcházet řízení o odnětí nebo omezení. Pokud bylo o odnětí či omezení již rozhodnuto, ale k dalšímu využití je třeba rozhodnutí podle zvláštních předpisů (např. stavební povolení), může tak vlastník pozemku učinit teprve až toto rozhodnutí nabude právní moci.

Dále je možné využívání pozemků pro plnění funkcí lesa pouze částečně omezit. V tomto případě nemohou být na dotčeném pozemku plněny některé funkce lesa v obvyklém rozsahu (dále jen "omezení"). Odnětí nebo omezení může být trvalé nebo dočasné. Za vydání rozhodnutí je žadatel povinen zaplatit příslušný poplatek.

Vyžaduje-li to veřejný zájem nebo přestane-li pozemek sloužit účelu, pro který bylo rozhodnutí vydáno, může orgán státní správy lesů na návrh žadatele nebo vlastníka pozemku anebo z vlastního podnětu rozhodnutí o odnětí nebo o omezení změnit nebo zrušit.

Ačkoliv jde o omezení bez nároku na náhradu, má vlastník lesa právo na náhradu újmy vzniklé v důsledku omezení hospodaření v lese vůči orgánu státní správy, který o tomto omezení rozhodl. Orgán státní správy může uložit povinnost úhrady této náhrady osobám, v jejichž zájmu o tomto omezení rozhodl.

▪ Obecné užívání lesa

Vlastník lesa je dle § 19 lesního zákona do určité míry povinen strpět tzv. obecné užívání. Každý má totiž právo vstupovat do lesa na vlastní nebezpečí, sbírat pro vlastní potřebu lesní plody a suchou na zemi ležící klest. Při tom však nesmí les nijak poškozovat, narušovat lesní prostředí a je povinen dbát pokynů vlastníka, popřípadě nájemce lesa a jeho zaměstnanců. Z důvodů zachování volného vstupu vlastník nesmí les oplocovat.

Kromě již uvedeného nežádoucího chování lesní zákon v § 20 odst. 1 a odst. 2 dále zakazuje rušit klid a ticho, těžít stromy a keře nebo je poškozovat, jezdit a stát s motorovými vozidly, rozdělávat nebo udržovat otevřené ohně a tábořit mimo vyhrazená místa, mimo lesní cesty a vyznačené trasy jezdit na kole, na koni, na lyžích nebo na saních atd. Zákazy se vztahují na každého, přičemž pro vlastníka lesa, nájemce nebo toho, kdo užívá les z jiného právního důvodu platí samozřejmě určité výjimky.

Ustanovení § 22 odst. 1 lesního zákona upravuje povinnost vlastníka nemovitostí nebo investora stavby a zařízení strpět a případně i provést na svůj náklad nezbytně nutná opatření, kterými jsou nebo budou jejich pozemky, stavby a zařízení zabezpečeny před škodami

způsobenými zejména sesuvem půdy, padáním kamenů, pádem stromů atd.; tato opatření jsou tyto osoby oprávněny provést i na pozemcích určených k plnění funkcí lesa. Rozsah a způsob zabezpečovacích opatření stanoví orgán státní správy lesů.

▪ Předpoklady pro trvale udržitelné hospodaření v lese

Lesní zákon upravuje řadu koncepčních nástrojů, které vlastníka při hospodaření v lese různými způsoby usměrňují. Jedním z nástrojů je oblastní plán rozvoje lesa, který je metodickým nástrojem státní lesnické politiky a doporučuje zásady hospodaření v lesích. Dalšími nástroji vlastníka lesa jsou lesní hospodářské plány (dále jen "plány"), které se zpracovávají zpravidla na deset let. Závazně stanoví maximální celkovou výši těžeb a minimální podíl melioračních a zpevňujících dřevin při obnově porostu. Zpracování plánů jsou povinni zabezpečit a poté podle nich hospodařit vlastníci více než 50 ha lesa v obvodu územní působnosti schvalujícího orgánu státní správy lesů. Hospodařit podle plánu mohou též právnické a fyzické osoby vlastníci méně než 50 ha lesa. Dle § 40 lesního zákona je vlastník lesa povinen vést o plnění závazných ustanovení plánu lesní hospodářskou evidenci a evidovat též provedení obnovy lesa v jednotlivých porostech.

Vlastníci lesů o výměře menší než 50 ha mají povinnost hospodařit podle lesních hospodářských osnov, jejichž zpracování zadává orgán státní správy lesů. Osnovy se zpracovávají obvykle na deset let.

Ve smyslu § 37 odst. 1 lesního zákona je vlastník lesa povinen zajišťovat hospodaření v lesích v součinnosti s odborným lesním hospodářem, který zajišťuje odbornou úroveň hospodaření. Vlastník lesa, který hospodaří podle plánu, je povinen uzavřít s odborným lesním hospodářem smlouvu o výkonu činnosti. Pokud splňuje podmínku odborného lesnického vzdělání a odborné lesnické praxe (§ 42), může vlastník lesa v lesích ve svém vlastnictví vykonávat činnost odborného lesního hospodáře sám i bez udělení licence.

V souvislosti s těžebními limity je třeba zmínit ustanovení § 33 lesního zákona, který upravuje samotnou těžbu. Vlastník lesa je povinen přednostně provádět těžbu nahodilou tak, aby nedocházelo k vývinu, šíření a přemnožení škodlivých organismů. I nahodilá těžba se započítává do celkové výše těžeb (§ 24 odst. 2 a § 25 odst. 3). Pokud by zpracováním těžby nahodilé byla překročena celková výše těžeb stanovená schváleným plánem nebo převzatou osnovou, musí

vlastník lesa požádat orgán státní správy lesů o změnu plánu nebo osnovy. Je však zakázáno provádět úmyslnou mýtní těžbu v lesních porostech mladších než 80 let.

Ve prospěch účelového hospodaření v lesích ochranných a v lesích zvláštního určení lze přijmout opatření odchylná od některých ustanovení lesního zákona, zejména pokud jde o velikost nebo přiřazování holých sečí. Tato opatření mohou být navržena v plánu nebo v osnově nebo je stanoví rozhodnutím orgán státní správy lesů na návrh vlastníka lesa nebo z vlastního podnětu. Vlastníci lesů zvláštního určení (§ 8 odst. 1 a 2) jsou povinni strpět omezení při hospodaření v nich. Vlastníkům těchto lesů náleží náhrada zvýšených nákladů, pokud jim z omezeného způsobu hospodaření v nich tyto náklady vzniknou. Náhrada nenáleží v případech, kdy byly lesy vyhlášeny za lesy zvláštního určení podle § 8 odst. 2 písm. g) lesního zákona, a v případech, kdy je úhrada zvýšených nákladů poskytována podle zvláštních předpisů. Vlastník lesa je povinen zajistit opatření uložená orgánem státní správy lesů ke splnění účelu sledovaného jejich vyhlášením. Za provedená opatření přísluší vlastníku lesa náhrada. Lesní zákon v tomto případě rozlišuje v § 36 celkem tři typy náhrad.

V první řadě se jedná o kompenzaci zvýšených nákladů vzniklých z důvodu omezeného způsobu hospodaření dle lesního hospodářského plánu, lesních hospodářských osnov, nebo z rozhodnutí orgánu státní správy. Odškodňování jsou pouze vlastníci lesů zvláštního určení. Nevztahuje se na lesy v uznaných oborách a v samostatných bažantnicích.

Druhý případ náhrad se dle § 36 odst. 4 lesního zákona vztahuje na lesy zvláštního určení i ochranné lesy. Vlastníkovi se zde ukládá povinnost něco konat. Náhrada se tak poskytuje za zvýšené náklady na opatření uložené orgánem státní správy lesa ke splnění účelu sledovaného zařazením lesa. Náležitosti návrhu na poskytování obou typů náhrad a způsob jejich určení upravuje vyhláška Ministerstva zemědělství č. 80/1996 Sb., o pravidlech poskytování podpory na výsadbu minimálního podílu melioračních a zpevňujících dřevin a o poskytování náhrad zvýšených nákladů. V obou případech se vychází z rozdílu hospodárně vynaložených nákladů při obvyklém hospodaření a nákladů při omezení.

Dále má vlastník lesa ve smyslu § 11 odst. 3 právo na náhradu újmy vzniklé v důsledku omezení hospodaření v lese, a to vůči orgánu státní správy, který o tomto omezení rozhodl. Orgán státní správy může uložit úhradu této náhrady osobám, v jejichž zájmu o tomto omezení rozhodl.

- Meliorace a hrazení bystřin v lesích

Meliorace a hrazení bystřin v lesích jsou podle § 35 lesního zákona biologická a technická opatření zaměřená na ochranu půdy a péči o vodohospodářské poměry. Meliorací a hrazení bystřin je povinen provádět vlastník lesa. Pokud jsou tato opatření prováděna z rozhodnutí orgánu státní správy lesů ve veřejném zájmu, hradí náklady s tím spojené stát; vlastník lesa je povinen provedení takových opatření strpět. Pokud však potřeba provedení takových opatření vznikla v důsledku činnosti vlastníka lesa, může orgán státní správy lesů uložit jejich provedení na jeho náklad.

- Zajištění bezpečnosti osob a majetku

Vyžaduje-li zajištění bezpečnosti osob a majetku kromě opatření uvedených výše i změnu ve způsobu hospodaření v lese nebo omezení ve využívání pozemků určených k plnění funkcí lesa, rozhodne orgán státní správy lesů dle § 22 odst. 2 lesního zákona o dalších opatřeních a určí, kdo ponese náklady s tím spojené a kdo nahradí vlastníku lesa případnou újmu.

- Výsadba melioračních a zpevňujících dřevin

Lesní hospodářské plány a osnovy stanoví maximální celkovou výši těžeb a minimální podíl melioračních a zpevňujících dřevin při obnově porostu. Vlastník lesa má dle § 22 odst. 2 lesního zákona vůči státu právo na částečnou úhradu zvýšených nákladů spojených s výsadbou minimálního podílu melioračních a zpevňujících dřevin. Pravidla tohoto typu podpory upravuje vyhláška Ministerstva zemědělství č. 80/1996 Sb., o pravidlech poskytování podpory na výsadbu minimálního podílu melioračních a zpevňujících dřevin a o poskytování náhrad zvýšených nákladů. Nárok může uplatnit pouze vlastník lesa, který hospodaří podle lesního hospodářského plánu a vlastník lesa o výměře větší než 3 ha, který protokolem převzal lesní hospodářskou osnovu.

Vlastník, popřípadě nájemce pozemku je dále povinen podle § 35 odst. 4 lesního zákona strpět, aby se jeho pozemku užilo v nezbytné míře k přípravě, budování a údržbě zařízení meliorací a hrazení bystřin v lesích a podílet se na realizaci nebo úhradě (financování) prací podle míry prospěchu, který má z jejich provedení. Má nárok na náhradu majetkové újmy vzniklé v důsledku omezeného výnosu nebo jiného užítka z dotčeného pozemku.

Oddíl 4. Povinnosti vlastníků půdy v právní úpravě ochrany vod

Základním pramenem práva na úseku ochrany vod je vodní zákon, který v § 3 odst. 1 stanoví, že povrchové a podzemní vody nejsou předmětem vlastnictví a nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku, na němž nebo pod nímž se vyskytují. Půda, jako přirozené prostředí vody, však předmětem vlastnictví je. Ochrana vody se tak výrazně projevuje ve větší intenzitě ochrany půdy.^{62,63}

Vlastník pozemku s vodními zdroji ale i vlastník pozemku s tímto pozemkem pouze sousedícím a pozemků ohrožených škodlivými účinky vod je proto ve výkonu vlastnického práva v řadě činností omezen. Další skupina omezení se pak týká vlastníků pozemků, které s vodními zdroji bezprostředně nesouvisí. Jde o pozemky, které plní významnou funkci pro vodní poměry, pro zjišťování potřebné kvality a dostatečné množství vody a pro zjišťování koloběhu vody v přírodě.⁶⁴

- **Povolení k některým činnostem**

Vodní zákon dle § 14 omezuje vlastníka pozemku ve výkonu některých činností, kterými jsou: vysazování stromů nebo keřů v záplavových územích, těžba písku, šterku, bahna z pozemků, na nichž leží koryto vodního toku, zasypávání odstavených ramen vodních toků, vrácení vodního toku do původního koryta. Jejich výkon podmiňuje vydáním povolení vodoprávního úřadu. Povolení k činnostem se nevyžaduje, vykonává-li je vlastník lesa z důvodů obnovy porostů a při činnostech uložených lesním zákonem.

- **Souhlas ke stavbám, zařízením nebo činnostem**

Souhlasné vyjádření vodoprávního úřadu je třeba k činnostem uvedeným v § 17 odst. 1 vodního zákona, pokud by mohly ovlivnit vodní poměry. Jde o stavby na pozemcích, na nichž se nacházejí koryta vodních toků, nebo na pozemcích s takovými pozemky sousedícími, zřizování

⁶² Damohorský, M. a kol.: Právo životního prostředí, 2. vydání, Praha, 2007, str. 303.

⁶³ Vedle již zmíněného vodního zákona upravuje problematiku pozemkových vztahů spojených s vodami zejména zákon č. 305/2000 Sb., o povodích. Související vyhlášky např. upravují seznamy vodohospodářských nádrží, vodních toků, dále vymezují způsob a rozsah zpracování návrhů na stanovení záplavových území.

⁶⁴ Drobek, J.: Základy pozemkového práva, Praha, 2007, str. 152.

dálkových potrubí a stavbám umožňujícím podzemní skladování látek v zemských dutinách, jakož i ke skladům, skládkám, popřípadě nádržím, pokud provoz uvedených staveb a skládek může významně ohrozit jakost povrchových nebo podzemních vod, ke stavbám, k těžbě nerostů nebo k terénním úpravám v záplavových územích; stavby v ochranných pásmech vodních zdrojů.

- **Ochrana vodních poměrů**

Vlastník pozemku je dle § 27 vodního zákona povinen zajistit takovou péči, aby nedocházelo ke zhoršování vodních poměrů. Je povinen zejména zajistit, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů, odnosu půdy erozní činností vody a dbát o zlepšování retenční schopnosti krajiny.

- **Zranitelné oblasti**

Ustanovení § 33 vodního zákona upravuje používání a skladování hnojiv a statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření na území, kde se vyskytují povrchové nebo podzemní vody, zejména využívané nebo určené jako zdroje pitné vody, povrchové vody, u nichž v důsledku vysoké koncentrace dusičnanů ze zemědělských zdrojů dochází nebo může dojít k nežádoucímu zhoršení jakosti vody.

- **Povinnosti vlastníků pozemků, na nichž se nacházejí koryta vodních toků**

Vlastníci pozemků, na nichž se nacházejí koryta vodních toků, ale i vlastníci pozemků s nimi sousedící jsou povinni umožnit vodoprávnímu úřadu, České inspekci životního prostředí, jakož i správci vodního toku výkon jejich oprávnění, strpět na svém pozemku umístění zařízení ke sledování stavu povrchových a podzemních vod a ekologických funkcí vodního toku, například plavebních znaků apod., strpět průchod osob podél vodních toků. To se však nevztahuje na pozemky v zastavěném území a na oplocené pozemky.

Vodní zákon dále v § 50 vlastníkům pozemků, na kterých se nachází koryta vodních toků, stanoví povinnost strpět břehové porosty, jakož i obecné nakládání s vodami ve vodním toku, udržovat břehy koryta ve stavu potřebném k zajištění neškodného odtoku vody, odstraňovat překážky a cizorodé předměty ve vodním toku, s výjimkou nánosů, pokud tyto činnosti neznamenaají vynaložení zvláštních nákladů, zvláštní odbornou způsobilost nebo použití speciální techniky. Dále mají vlastníci pozemku povinnost strpět na svém pozemku vodní díla umístěná v

korytě vodního toku a vybudovaná před účinností tohoto zákona a mají povinnost ohlašovat správci vodního toku zjevné závady v korytě.

- Stavba k vodohospodářským melioracím pozemků

Stavby k vodohospodářským melioracím umístěným před účinností vodního zákona omezují vlastníka pozemku ve smyslu § 56 odst. 4 vodního zákona. V těchto případech je vlastník povinen strpět takovou stavbu na svém pozemku, užívat pozemek tak, aby negativně neovlivnil funkci stavby, ohlašovat zjevné závady ve funkci stavby nebo její části, strpět, aby se jeho pozemku užilo v nezbytné míře k údržbě stavby.

- Omezení při povodních, v záplavových územích

V rámci ochranných opatření k předcházení a zamezení škod při povodních musí každý vlastník ve smyslu § 63 odst. 3 vodního zákona umožnit vstup, případně vjezd na své pozemky, popřípadě stavby těm, kteří řídí, koordinují a provádějí zabezpečovací a záchranné práce, přispět na příkaz povodňových orgánů osobní a věcnou pomocí k ochraně životů a majetku před povodněmi a řídit se příkazy povodňových orgánů. Pokud při této činnosti vznikne vlastníkovi pozemku škoda, má nárok na její náhradu.

V aktivní zóně záplavových území se dále nesmí dle § 67 vodního zákona umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod, skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty, zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky, zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení.

- Chráněné oblasti přirozené akumulace vod

Vláda nařízením vyhláší oblasti, které pro své přírodní podmínky tvoří významnou přirozenou akumulaci vod, za chráněné. Vlastník pozemku v této oblasti nesmí dle § 28 odst. 2 vodního zákona zmenšovat rozsah lesních pozemků, odvodňovat lesní a zemědělské pozemky, těžit rašelinu ani nerosty povrchovým způsobem nebo provádět jiné zemní práce, které by vedly k odkrytí souvislé hladiny podzemních vod, těžit a zpracovávat radioaktivní suroviny, ukládat radioaktivní odpady.

Pokud výše uvedeným zákazem vznikne vlastníkovu pozemku škoda, má nárok na její úhradu. Touto náhradou je tedy kompenzována pouze újma za omezení ve využívání půdy k hospodářským a produkčním účelům. Vodní zákon však neuvádí, kdo náhradu poskytuje. Lze pouze vyvozovat, že nárok je možné uplatnit u vodoprávního úřadu a že výše se odvozuje od prokázané majetkové újmy.

- **Ochranná pásma vodních zdrojů**

Vodoprávní úřad stanoví podle § 30 vodního zákona ve veřejném zájmu ochranná pásma k ochraně vydatnosti, jakosti a zdravotní nezávadnosti zdrojů podzemních nebo povrchových vod využívaných nebo využitelných pro zásobování pitnou vodou. Úřad vymezuje v rozhodnutí o zřízení nebo změně ochranného pásma omezení vlastníka pozemku ve výkonu činností, které by mohly ohrozit nebo dokonce poškodit vydatnost, jakost, nezávadnost vodního zdroje. Ochranná pásma I. stupně slouží k ochraně vodního zdroje v bezprostředním okolí jímacího nebo odběrného zařízení. Ochranná pásma II. stupně slouží k ochraně vodního zdroje v územích stanovených vodoprávním úřadem tak, aby nedocházelo k ohrožení jeho vydatnosti, jakosti nebo zdravotní nezávadnosti.

Za prokázané omezení užívání pozemků v ochranných pásmech vodních zdrojů náleží ve smyslu § 30 odst. 9 vodního zákona vlastníkům těchto pozemků náhrada. Z hlediska prokazování stačí, prokáže-li vlastník, že je v daném ochranném pásmu užívání jeho pozemku omezeno. Jde o jednorázovou kompenzaci bez ohledu na případné pozdější újmy. Zákon předpokládá vyplacení náhrady na základě dohody mezi vlastníkem a povinnou osobou. Nedojde-li k dohodě, rozhodne o jednorázové náhradě soud.

- **Změny koryta vodního toku**

Opustí-li vodní tok vlivem přírodních sil při povodni své přirozené koryto a vznikne-li tím koryto nové, mohou vlastníci pozemků, správce vodního toku, jakož i oprávnění k nakládání s vodami, kteří jsou dotčeni novým stavem, podle § 45 vodního zákona žádat jednotlivě nebo společně vodoprávní úřad o povolení vrátit vodní tok na svůj náklad do původního koryta. Stát může žadatelům, kteří obdrží povolení na obnovu koryta vodního toku po povodni, poskytnout příspěvek.

V případě vlastníků dotčených pozemků stanoví vodní zákon v § 45 odst. 2 zvláštní způsob poskytování náhrady. Nedojde-li k navrácení koryta vodního toku v předešlý stav a vlastník nabídne dotčené pozemky k odkoupení, je stát povinen tak učinit. Právo na obnovu a na odškodnění zaniká po třech letech od roku, v němž došlo ke změně.

- Území určená k rozlivům povodní

Pro účely zmírnění účinků povodní může vodoprávní úřad jako preventivní opatření v záplavovém území ve smyslu § 68 vodního zákona místo jiných opatření na ochranu před povodněmi rozhodnutím vymezit území určená k rozlivům povodní. V rozhodnutí o stanovení území určených k rozlivům povodní omezí vodoprávní úřad po projednání s dotčenými úřady státní správy právo užívání pozemků a staveb v tomto území.

V tomto případě zákon pouze stanoví, že za omezení užívání pozemků a staveb náleží jejich vlastníkům náhrada. Vzhledem k tomu, že náhrada náleží za omezení užívání, lze vyvozovat, že půjde o náhradu jednorázovou. V případě potřeby může vodoprávní úřad podat ve veřejném zájmu návrh na vyvlastnění dotčených pozemků a staveb, případně může podat stavebnímu úřadu návrh na vyhlášení stavební uzávěry.

Oddíl 5. Povinnosti vlastníka půdy v rámci ochrany přírody a krajiny

Právní úprava na úseku ochrany přírody a krajiny je především obsažena v zákoně o ochraně přírody, který upravuje i řadu omezujících povinností. Tyto povinnosti jsou dvojího typu. Prvním typem jsou omezení adresována všem. Vedle toho zákon omezuje přímo vlastníka pozemku ve výkonu vlastnických práv. Některá ustanovení zákona o ochraně přírody se dále provádějí vyhláškou Ministerstva životního prostředí č. 395/1992 Sb., (dále jen „prováděcí vyhláška“).

- Základní povinnosti při obecné ochraně přírody

Podle § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody je ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků, neboť tvoří jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Podrobnosti vymezení a hodnocení systému ekologické stability a podrobnosti plánů, projektů a opatření v procesu jeho vytváření stanoví prováděcí vyhláška.

Ve smyslu § 58 odst. 1 zákona o ochraně přírody je ochrana přírody a krajiny veřejným zájmem a každý je povinen při užívání přírody a krajiny strpět omezení vyplývající z tohoto zákona.

- Ochrana dřevin, povolení ke kácení

Vzhledem k tomu, že součástí pozemku jsou i porosty, vztahují se na vlastníka pozemku i omezení z hlediska ochrany dřevin. Podle ustanovení § 7 zákona o ochraně přírody jsou dřeviny chráněny před poškozováním a ničením, pokud se na ně nevztahuje ochrana přísnější (např. ochrana památných stromů podle § 46 zákona o ochraně přírody nebo ochrana zvláště chráněných rostlin podle § 48 zákona o ochraně přírody). Péče o dřeviny, zejména jejich ošetřování a udržování je povinností vlastníků. Při výskytu nákazy dřevin epidemickými či jinými vážnými chorobami, může orgán ochrany přírody uložit vlastníkům provedení nezbytných zásahů, včetně pokácení dřevin.

Vlastník není oprávněn dřeviny na svém pozemku libovolně kácet. Ke kácení je nezbytné povolení orgánu ochrany přírody, které vydá pouze ze závažných důvodů po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin. Orgán ochrany přírody může ve svém rozhodnutí o povolení kácení dřevin uložit žadateli dle § 9 zákona o ochraně přírody přiměřenou náhradní výsadbu ke kompenzaci ekologické újmy vzniklé pokácením dřevin. Současně může uložit následnou péči o dřeviny po nezbytně nutnou dobu, nejvýše však na dobu pěti let.

Toto omezení však nezahrnuje kácení dřevin z důvodů pěstebních, to je za účelem obnovy porostů nebo při provádění výchovné probírky porostů, a z důvodů zdravotních. Kácení z těchto důvodů musí být přesto písemně oznámeno orgánu ochrany přírody, který je může pozastavit, omezit nebo zakázat, pokud odporuje požadavkům na ochranu dřevin nebo rozsahu zvláštního oprávnění. Povolení též není třeba ke kácení dřevin na pozemcích, které jsou ve vlastnictví fyzických osob, jestliže pozemky užívají a jde-li o stromy se stanovenou velikostí, popřípadě jinou charakteristikou (parametry stanovuje prováděcí vyhláška).

- Ochrana paleontologických nálezů

Pokud je na pozemku učiněn paleontologický nález, je vlastník povinen zajistit jeho ochranu před zničením, poškozením nebo odcizením a opatřit jej údaji o nálezových okolnostech, zejména v místě nálezů. Dále je dle § 11 zákona o ochraně přírody povinen na písemné vyzvání

umožnit přístup a provedení záchranného paleontologického výzkumu a po dobu jeho konání, nejdéle však po dobu osmi dnů od ohlášení nálezů, nedohodnou-li se strany jinak, zdržet se na místě nálezů činností, která by mohla vést k jeho zničení nebo poškození. Po ukončení záchranného paleontologického výzkumu musí být osobám pověřeným orgánem ochrany přírody umožněno provádět odborný paleontologický dohled nad dalšími pracemi.

- **Předkupní právo státu**

Předkupní právo státu se ve smyslu § 61 odst. 1 zákona o ochraně přírody vztahuje na nezastavěné pozemky ležící mimo sídelní útvary na území národních parků, národních přírodních rezervací, národních přírodních památek a pozemky souvisejících s jeskyněmi. Vlastníci jsou povinni v případě jejich zamýšleného prodeje přednostně nabídnout tyto pozemky ke koupi orgánu ochrany přírody. Pokud orgán ochrany přírody neprojeví o tyto pozemky do 60 dnů od obdržení nabídky vlastníka pozemku písemně závazný zájem, mohou vlastníci zamýšlený prodej uskutečnit.

- **Opatření ke zlepšování přírodního prostředí**

Vlastníci a nájemci pozemků jsou v souladu s § 68 odst. 1 zákona o ochraně přírody povinni zlepšovat podle svých možností stav dochovaného přírodního a krajinného prostředí za účelem zachování druhového bohatství přírody a udržení systému ekologické stability. Neučiní-li tak k výzvě orgánu ochrany přírody vlastník či nájemce pozemku sám, jsou orgány ochrany přírody oprávněny provádět zásahy ke zlepšení přírodního a krajinného prostředí samy. Vlastníci a nájemci dotčených pozemků jsou pak povinni strpět provádění takových zásahů a umožnit osobám, které je zajišťují, vstup na pozemky. Za případné škody vzniklé vlastníkům či nájemcům pozemků v souvislosti s těmito zásahy odpovídá orgán ochrany přírody, který zásahy nařídil.

- **Ochrana krajinného rázu a přírodní park**

Krajinným rázům se podle § 12 odst. 1 zákona o ochraně přírody rozumí přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, která je chráněna před činností snižující její estetickou a přírodní hodnotu. Ze zákonné úpravy dále vyplývá, že zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny,

harmonické měřítko a vztahy v krajině. Jakékoliv umístování a povolování staveb, jakož i jiných činností, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je podmíněno souhlasem orgánu ochrany přírody.

Pokud se jedná o oblast s významnými soustředěnými estetickými a přírodními hodnotami, která není chráněna jako zvláště chráněné území, může orgán na ochranu přírody k ochraně krajinného rázu zřídit obecně závazným předpisem přírodní park. Zřízením přírodního parku je omezen způsob využití území. Takto chráněné území nemůže být využito takovým způsobem, který by vedl ke zničení, poškození nebo rušení jeho stavu.

- **Přechodně chráněné plochy**

Území s dočasným nebo nepředvídaným výskytem významných rostlinných nebo živočišných druhů, nerostů nebo paleontologických nálezů může orgán ochrany přírody svým rozhodnutím vyhlásit za přechodně chráněnou plochu. Vyhlášení přechodně chráněné plochy v souladu s § 13 odst. 1 zákona o ochraně přírody omezuje takové využití území, které by znamenalo zničení, poškození nebo rušení vývoje předmětu ochrany. Na rozdíl od výše uvedených omezení se přechodně chráněná plocha vyhláší na předem stanovenou dobu, případně na opakované období.

- **Zvláště chráněná území**

Zvláštní ochrana je ve smyslu třetí části zákona o ochraně přírody poskytována územím přírodovědecky či esteticky velmi významným nebo jedinečným.

Kategorie zvláště chráněných území zákon rozlišuje podle velikosti území a významu z hlediska výskytu přírodních hodnot. Velkoplošná zvláště chráněná území tvoří národní parky a chráněné krajinné oblasti. Národní přírodní rezervace, přírodní rezervace, národní přírodní památky a přírodní památky jsou naopak maloplošná zvláště chráněná území.

Pro každé zvláště chráněné území existují tzv. ochranné podmínky. Základní ochranné podmínky upravuje zákon o ochraně přírody formou zákazů. Ze zákazu lze dle § 43 zákona o ochraně přírody udělit výjimky za předpokladu, že veřejný zájem výrazně převažuje nad zájmem ochrany přírody. Pro každé zvláště chráněné území se dále v prováděcím dokumentu stanoví tzv. bližší ochranné podmínky. Ochranné podmínky v obou případech omezují vlastníka především v zemědělském a stavebním využití pozemku. Specifická omezení se vztahují na vlastníky lesů

ve zvláště chráněných oblastech. Lesy v národním parku totiž nelze řadit do kategorie lesů hospodářských (§ 22 odst. 1 zákona o ochraně přírody).

Problematické je případné překrývání jednotlivých zvláště chráněných území. V takovém případě je vlastník nucen potřebná povolení, souhlasy k výkonu omezené činnosti opatřovat ve více provedeních, aby splnil ochranné podmínky každého zvláště chráněného území.

Aby vlastník nemohl zneužít období před vyhlášením zvláště chráněného území, podle § 40 odst. 3 zákona o ochraně přírody platí, že každý (včetně vlastníka) se musí zdržet všech zásahů, které by negativně měnily či poškozovaly dochovaný stav přírody už od doby zveřejnění návrhu na vyhlášení části území za zvláště chráněné až do vyhlášení (tato počáteční doba před vyhlášením však nesmí přesáhnout jeden rok). Proti návrhu může vlastník uplatnit námitku.

- Ochranná pásma zvláště chráněných území

Úkolem ochranných pásem je zabezpečení zvláště chráněných území před rušivými vlivy z okolí. V rámci tohoto pásma lze vymezit činnosti a zásahy, které jsou vázány na předchozí souhlas příslušného orgánu ochrany přírody. Ochranné pásmo pojí se zvláště chráněným územím i stejný způsob vyhlášení. Pokud se ochranné pásmo národní přírodní rezervace, národní přírodní památky, přírodní rezervace nebo přírodní památky nevyhlásí, je jím automaticky území do vzdálenosti 50 m od hranic zvláště chráněného území. Ve smyslu § 37 odst. 2 zákona o ochraně přírody je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody i ke stavební činnosti, terénním a vodohospodářským úpravám, k použití chemických prostředků, změnám kultury pozemku a ke stanovení způsobu hospodaření v lesích v ochranném pásmu.

- Natura 2000

Vytvoření soustavy Natura 2000 ukládají členským státům EU dva nejdůležitější právní předpisy EU na ochranu přírody: směrnice 79/409/EHS o ochraně volně žijících ptáků a směrnice 92/43/EHS o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin. Směrnice ve svých přílohách stanoví, pro které druhy rostlin, živočichů a typy přírodních stanovišť mají být lokality soustavy Natura 2000 vymezeny. Soustava Natura 2000 je vytvářena na území všech evropských států v podobě ptačích oblastí a evropsky významných lokalit.

Požadavky obou směrnic byly začleněny do čtvrté části zákona o ochraně přírody ve znění zákona č. 218/2004 Sb. Lokality soustavy Natura 2000 nemají být pouze rezervacemi s

přísnou ochranou, kde je vyloučeno hospodaření či dokonce jakýkoliv lidský zásah. Často jsou to naopak území, kde se díky tradičnímu a citlivému hospodaření dochovala cenná společenstva nebo vzácný rostlinný či živočišný druh. Takový způsob hospodaření se stává důležitým nástrojem ochrany. V lokalitách soustavy Natura 2000 jsou tedy zakázány jen takové činnosti, které mají negativní vliv na výskyt předmětů ochrany.

Ptačí oblasti představují samostatný typ územní ochrany. Vyhlášují se formou nařízení vlády a stojí mimo kategorie zvláště chráněných území. Evropsky významné lokality se také po zařazení do tzv. národního seznamu vyhlášují formou vládních nařízení, ale na rozdíl od ptačích oblastí jsou chráněny v rámci režimu zvláště chráněných území podle zákona o ochraně přírody. Zákon však v tomto případě upřednostňuje smluvní ochranu podle § 39 zákona o ochraně přírody. Podmínky pro vydávání povolení, souhlasů, stanovisek nebo výjimek ze zákazů zákon shodně vymezuje pro oba typy územní ochrany. Musí být vyloučeno závažné nebo nevratné poškození přírodních stanovišť a biotopů druhů, k jejichž ochraně je evropsky významná lokalita nebo ptačí oblast určena.

- Omezení a zákaz činnosti

Vzhledem k tomu, že nelze předjímat veškeré ohrožující okolnosti, poskytuje zákon o ochraně přírody a krajiny orgánu ochrany přírody značně širokou pravomoc. Podle § 66 zákona o ochraně přírody je orgán ochrany přírody oprávněn ukládat fyzickým a právnickým osobám podmínky pro výkon činnosti, která by mohla způsobit nedovolenou změnu obecně nebo zvláště chráněných částí přírody, popřípadě takovou činnost zakázat. Díky takto obecně formulované pravomoci bude záviset pouze na uvážení orgánu ochrany přírody, jaké činnosti a jakým způsobem omezí činnosti subjektů z důvodů ochrany přírody.

Závěr

V této práci jsem se pokusila analyzovat příčiny a právní formy omezování vlastnického práva k půdě. Již ze samotného tematického zadání práce lze vyvozovat, že zásadní právněpolitickou otázkou je střet vlastnického práva a celospolečenského zájmu na ochraně a zachování půdy. V tomto střetu jde o nalezení vhodné a celospolečensky přijatelné míry omezení vlastnického práva k půdě.

Výkon vlastnického práva k půdě, jako soukromoprávního institutu požívajícího ochrany nejvyšší právní síly a to i proti zásahům ze strany státu, je v podstatě vždy omezený. Půda je totiž nejen zvláštní složkou životního prostředí, která díky svým jedinečným vlastnostem při řádném způsobu obhospodařování z hlediska zemědělství a lesnictví je i trvale udržitelným přírodním zdrojem. Zároveň jako zemský povrch tvoří prostor pro rozvoj veškerého života na Zemi.

Vnitřní neboli pojmová omezení vlastnictví platí za určitých podmínek pro všechny vlastníky. Toto omezení vyplývá z ústavního principu - vlastnictví zavazuje. Jde o imanentní omezení, které především ohraničuje možné zásahy do výkonu práv jiného vlastníka. Občanský zákoník a Listina toto vnitřní omezení doplňují o výslovný požadavek, kterým je omezen výkon vlastnictví, tak aby nepřiměřeně nezasahoval do práv druhých a poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.

Vlastník půdy je však zatížen i řadou dalších omezení uložených zákonem. Jednotlivé formy omezování vlastnického práva k půdě pramení ze specifických vlastností samotné půdy a často jsou úsekem širokého okruhu omezení vlastnického práva z důvodu ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů. Tím ve prospěch veřejného zájmu přirozeně dochází ke střetu soukromoprávního institutu s veřejnoprávním nástrojem.

S vlastnictví půdy, jako základní složky životního prostředí, souvisí řada omezení z důvodu ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů. Nejčastěji je vlastník nucen něčeho se zdržet, něco strpět a něco konat. Vzhledem k rozsahu a významu těchto omezení jsem jejich

výčtu z vybraných úseků věnovala zvláštní prostor v Kapitole III. Dospěla jsem k závěru, že vzhledem k provázanosti půdy s ostatními složkami životního prostředí je vlastník pozemků často zbytečně zatížen byrokratickými povinnostmi vůči orgánům státní správy. Výkon vlastnického práva je v mnoha případech podmíněn vydáním povolení, souhlasu, či udělením výjimky. Vydání rozhodnutí je však svěřeno řadě orgánů státní správy z různých resortů, které spolu navzájem dostatečně nekooperují. Vzhledem k vysoké zatíženosti vlastníka by úprava zasloužila koncepční změnu.

V případě omezujících zásahů do vlastnického práva náleží vlastníkovi v některých případech náhrada. V této práci jsem se snažila rozkrýt systém poskytování náhrad za omezení vlastnického práva k půdě. Ačkoliv lze v právní úpravě sledovat významný posun, problematika náhrad stále není upravena komplexně. Zejména z hlediska ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů tak najdeme právní úpravu, kromě zákona o vyvlastnění, v řadě veřejnoprávních předpisů upravujících ochranu jednotlivých složek životního prostředí. Za základní měřítko lze považovat rozdělení na zákonná omezení vztahující se na všechny vlastníky a zákonná omezení ukládána nad tento rámec. Jelikož podstatou náhrad je vyrovnání újmy která vlastníku (oproti ostatním) tímto omezením vznikla, v prvním případě nárok na náhradu nepřísluší. Pokud jde o specifická omezení dotýkající se pouze některých vlastníků ucelená úprava poskytování náhrad v našem právním řádu stále chybí. Úprava poskytování náhrad za omezení vlastnického práva je tak roztržena do řady právních prepisů, kde lze často jen usuzovat na skutečné podmínky nároku. Tento způsob úpravy je však pochopitelný.

V práci shrnuji problematiku omezení vlastnického práva k půdě pod jeden celek. Ve skutečnosti však jde o různorodou mozaiku případů, z hlediska jednotlivých složek životního prostředí, které se od sebe často podstatným způsobem liší. Částečným řešením nepřehledné situace by byl rámcový zákon, který by upravoval společné zásady a základní pravidla poskytování náhrad. Zákon by tak pouze doplnil vlastní právní úpravu v jednotlivých zvláštních předpisech. Další možností je využívání jiných kompenzačních nástrojů. Vlastník pozemku by byl k šetrnému užívání v souladu s ochranou životního prostředí a přírodních zdrojů motivován kompenzacemi formou příspěvků a dotací, daňových úlev atd. Pozitivně vnímám vládní nařízení upravující částečnou kompenzaci za snížení hospodářského využití lesů v rámci programu Natura 2000.

Stát může za určitých okolností vlastníkovu jeho práva dokonce odejmout. K nucenému odejmutí používá právního institutu vyvlastnění (ve smyslu právní zkratky), jehož role je z hlediska obecných principů práva přinejmenším problematická. Počet státních zásahů do soukromého majetku se zvyšuje a politická moc má tendenci zasahovat do soukromé sféry občanů ve jménu stále pružnějšího veřejného zájmu. Na schválení Senátu například momentálně čeká novela vodního zákona, která upravuje možnost vyvlastnění pozemků kvůli výstavbě protipovodňových opatření. Omezování vlastnického práva k půdě je proto tématem dnešní doby.

Na závěr bych chtěla podotknout, že vzhledem ke společenskému vývoji lze spíše očekávat nárůst autoritativních omezení vlastnického práva k půdě, proto by bylo vhodné zvážit další možnosti přímé spolupráce s vlastníky. Podstatné je, aby byl vlastník motivován zdroj soukromého vlastnictví do budoucna využívat. To přirozeně povede k jeho šetrnému a ekonomickému užívání.

Seznam použité literatury

Bakeš, M. a kol.: Finanční právo, 3. vydání, Praha 2003

Damohorský, M. a kol.: Pocta Doc. JUDr. Jaroslavovi DROBNÍKOVI, CSc. k jeho 70. narozeninám, 1. vydání, Praha 2007

Damohorský, M. a kol.: Právo životního prostředí, 2. vydání, Praha 2007

Drobník, J.: Základy pozemkového práva, Praha, 2007

Fiala, J. a kol.: Občanské právo hmotné, 3. vydání, Brno 2002

Fiala, J., Bradáč, A.: Věcná břemena, Praha, 2006

Hayek, F.A.: Právo, zákonodárství a svoboda, II. Díl, Praha 1991

Hendrych, D. a kol.: Správní právo, 6. rozšířené vydání, Praha 2006

Karlík, Z., Karlíková, M., Spáčil, J.: Pozemky a právo, Praha 2001

Knappová, M., Švestka, J. a kol.: Občanské právo hmotné, 3. vydání, Praha 2002

Moldan, B. a kol.: Ekonomické aspekty ochrany životního prostředí, Situace v České republice, Praha 1997

Pekárek, M., Průchová, I.: Pozemkové právo, 2. vydání, Brno 2003

Průchová, I., Chyba, J.: Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu, Brno 1998

Sustein, C. R.: On Property and Constitutionalism, 1991

Němec, J.: Pozemkové právo a trh půdy v České republice, Praha 2004

Odborné články a zprávy

Baudyš, P.: Věcné břemeno a veřejnoprávní omezení, *Právní rozhledy*, č.12/2004

Buchta, Z.: Ústavní ochrana vlastnictví v kontextu novelizovaného zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, *Právní rozhledy*, č. 7/2005

Czajkowski, J.: Řešení střetu zájmů v horním právu, *Právní rádce*, č. 6/2006

Eliáš, K.: Vlastnické právo. Paradigma českého pojetí pod zkušebními kameny kontinentální právní kultury, č. 22/2005

Franc, P.: Soudní ochrana veřejného zájmu na pozadí problematiky ochrany životního prostředí, *Právní rozhledy*, č. 5/2007

Horák, O.: Konfiskace, vyvlastnění, zábor, *Právní rádce*, č. 9/2005

Knotek, J.: K využití smluvní ochrany podle zákona o ochraně přírody a krajiny, *Právní rozhledy*, č. 24/2005

Lužná, R.: Práva a povinnosti vlastníků stromů, *Právní rádce*, č. 6/2006

Marek, V.: Ochrana půdy z pohledu resortu živ. prostředí po vstupu ČR do EU, MZE, Pozemkové úpravy, č. 54/2005

Novák, A.: Několik slov k charakteristice právního institutu vyvlastnění a jeho odlišnosti od podobných právních institutů

Pejšek, V.: Přístup k nemovitosti přes pozemek jiného vlastníka, *Právní rádce*, č. 11/2005

Pivcová, J.: NATURA 2000 (nejen) v pozemkových úpravách, MZE, Pozemkové úpravy, č. 54/2005

Vašků, Z.: Půda je naším největším bohatstvím, MZE, Pozemkové úpravy, č. 54/2005

Internetové adresy

<http://www.mze.cz>

<http://www.vls.cz>

<http://www.natura2000.cz>

<http://www.ochranapudy.cz>

<http://www.zmenaklimatu.cz/>

<http://www.agris.cz>

<http://www.listen.cz>

<http://www.sustainable.cz>

<http://www.eps.cz>

<http://ugp.ldf.mendelu.cz>

<http://www.env.cz/AIS/web.nsf/pages/puda>