

Závěr

Dnešní český právní řád již vychází z rovnosti všech forem, či druhů vlastnictví. Ani pozemkové vlastnictví nepředstavuje nějaké privilegované vlastnictví, které by mělo přednost před jiným vlastnickým právem. Specifikace vlastnického práva jako pozemkového jen vyjadřuje co je jeho objektem. S půdou (pozemkem, parcelou) jsou však spojeny určité zvláštnosti, které u jiných objektů vlastnického práva nelze nalézt. Tyto zvláštnosti předurčují specifické postavení pozemkového vlastnictví v právním řádu a také pozornost, která je mu věnována. Takovými zvláštnostmi jsou i omezené množství půdy a její nezastupitelnost, které spolu s různými požadavky na způsob využití konkrétních pozemků, z nichž některé mohou být v přímém rozporu a konkurovat si, vytvářejí prostředí plné protichůdných zájmů a určitého napětí. Právní normy musí vycházet z těchto konfliktních situací východiska, ale také vytvářet státním orgánům prostor pro sledování a uplatňování veřejného zájmu. Samotné právní normy však ještě nezaručí jejich správnou a spravedlivou aplikaci. Právě v oblasti pozemkového práva se lze setkat s množstvím „advokátských“ (účelových) výkladů právních norem, které sledují různé partikulární zájmy. Transformace právního řádu, navazující na společenské změny po roce 1989, měla za následek to, že se soudy ve svém rozhodování musely rychle přizpůsobit překotnému vývoji právní úpravy. To však mělo a má důsledky v určité rozkolísanosti judikatury a v interpretační nejednoznačnosti některých ustanovení. Takové interpretační obtíže se v současnosti projevují v rozdílném přístupu Ústavního soudu a Nejvyššího soudu k účinkům odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti a zejména v tom zda má toto odstoupení důsledky i pro třetí osobu na kterou byla nemovitost ještě před odstoupením od smlouvy převedena.

Zvláštností pozemků jako nemovitostí se projevuje i ve způsobu nabývání vlastnického práva. V současnosti je uplatňována dvoufázovost převodu vlastnického práva, kdy je třeba pro převod vlastnického práva k účinné převodní smlouvě, ještě vkladu do katastru nemovitostí. Takový postup nelze považovat za neodůvodněné komplikování smluvních vztahů, ale je ospravedlněn zájmem na právní jistotě a přehlednosti právních vztahů. V návrhu nového občanského zákoníku je zvažována možnost opuštění intabulačního principu a příklon k principu konsenzuálnímu, kdy k převodu vlastnického práva postačí jen účinnost smlouvy. Taková liberalizace smluvních vztahů by však patrně neměla pozitivní dopad na míru právní jistoty v právních vztazích. Zvláště u vlastnických vztahů k nemovitostem je nutno trvat na určité stabilitě právního prostředí.

V návrhu nového občanského zákoníku je počítáno také s návratem zásady *superficies solo cedit*. Takovou změnu je nutno přivítat. V současnosti platná úprava, která stanoví, že stavba není součástí pozemku, je zdrojem mnoha problémů, plynoucích z personální nejednotnosti vlastníka stavby a vlastníka pozemku a vede k umělému oddělení pozemku od stavby, přestože jsou ze své povahy neoddělitelné.

Konkurují-li si různé účely využití pozemku a jsou-li vzájemně neslučitelné, plyne z neprenosnosti půdy, že jednomu z nich musí být dána přednost. Je-li jeden z těchto způsobů využití pozemku ve veřejném zájmu, může být k jeho upřednostnění použit institut vyvlastnění. Realizace celospolečensky potřebných způsobů využití pozemku by mohla být svévolně blokována, pokud by nebylo upraveno nucené omezení nebo odnětí vlastnického práva k pozemku. Jak vyplývá z čl. 11 odst. 4 Listiny a obecného vyvlastňovacího předpisu zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, je vyvlastnění jen krajní možností, není-li možno užít méně invazivního řešení a lze jej využít jen za splnění přísných podmínek. Jednou z těchto podmínek je poskytnutí náhrady, která je poskytována zpravidla v penězích ve vyšší obvyklé ceny pozemku a musí kryt i veškeré náklady vzniklé s odnětím vlastnického práva. Zákon o vyvlastnění umožňuje, aby vyvlastňovaný zvolil, místo finanční náhrady, náhradu ve formě poskytnutí jiného srovnatelného pozemku. Za klad takové úpravy však nelze požadovat, že takové vyrovnání je podmíněno dohodou s vyvlastnitelem a vyvlastňovaný tak na něj nemá právní nárok. Co nejrozhodněji je třeba odmítnout účelové snahy o odejmutí odkladného účinku žaloby proti rozhodnutí vyvlastňovací úřadu o vyvlastnění. Přijetí takové úpravy by fakticky znemožnilo jakýkoliv způsob efektivní obrany práv vyvlastňovaného.

Vlastnické právo není neomezené a neomezitelné. Omezení vlastnického práva mohou být buď vnitřní (pojmová), která jsou vlastnickému právu vlastní, nebo vnější (skutečná), která mají svůj původ v určitých právních skutečnostech. Vnější omezení mohou mít povahu věcných břemen. Jeden pozemek tak může sloužit k více účelům, které se vzájemně nevylučují, a není nutno volit jen jeden z nich, ale jen se vzájemně omezují a omezují i některé z vlastníkových oprávnění. Věcná břemena mohou být buď věcnými břemeny v užším smyslu, zřízená podle občanského zákoníku anebo věcnými břemeny v širším smyslu, která nesplňují všechny znaky věcných břemen podle občanského zákoníku, zejména u nich absentuje panující nemovitost nebo osoba, v jejíž prospěch je věcné břemeno zřízeno. Takové případy je možno označit jako veřejnoprávní omezení vlastnického práva. Omezení vlastnického práva mají nejčastěji podobu zásahu do oprávnění vlastníka pozemek užívat. Vznikají buď přímo ze zákona, nebo rozhodnutím příslušného správního

úřadu vydaného na základě zákona, popřípadě na základě administrativní smlouvy uzavřené mezi vlastníkem správním úřadem. Účelem takových omezení je často ochrana životního prostředí.

V případech veřejnoprávních omezení vlastnického práva je klíčovým problémem hledání míry zásahů do vlastnických práv. Je nutno vyvažovat právem chráněné zájmy, na jedné misce vah je vlastnické právo, jako jedno ze základních, ústavně chráněných práv, a na druhé veřejný zájem, neurčitý právní pojem, sledující určité obecně prospěšné cíle. Takové vyvažování nelze zjednodušit na nadřazení kolektivních zájmů nad zájmy jednotlivce. I ochrana vlastnického práva jednotlivce může být ve veřejném zájmu.

Je-li vlastnické právo v určitých případech omezeno a taková omezení dopadají selektivně jen na určité vlastníky je v souladu se zásadou rovnosti, že za taková omezení přísluší vlastníkovu pozemku náhrada. Jako omezení, za která přísluší náhrada nelze považovat takové ústavní a zákonné příkazy, které stanoví meze výkonu vlastnického práva, zejména zákaz ohrožování a poškozování životního prostředí.

Český právní řád postrádá jednotnou úpravu náhrad za omezení vlastnického práva z důvodů ochrany životního prostředí. Právní úprava je dílčí, roztržitá a nemá jednotnou koncepci. Takové pojetí nepřispívá ke srozumitelnosti právního řádu a může být zdrojem mnoha obtíží při oprávněném uplatnění práv. Chybí zejména obecná úprava základních podmínek, za kterých má být taková náhrada poskytována. Náhrada za omezení vlastnického práva z důvodu ochrany životního prostředí je obsažena zejména v § 58 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny a je koncipována jako náhrada za ztížení zemědělského nebo lesního hospodaření.