

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Kateřina Čermáková (diplomantka)

PŘÍČINY A PRÁVNÍ FORMY OMEZOVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K PŮDĚ

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: doc. JUDr. Jaroslav Drobník, CSc.

Katedra práva životního prostředí

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 26.10.2010

„Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracovala samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu“

V Praze dne 26.10.2010

Na tomto místě bych ráda poděkovala doc. JUDr. Jaroslavu Drobníkovi, CSc., vedoucímu této diplomové práce, za jeho cenné rady, připomínky a náměty při jejím zpracování.

Obsah

1. Úvod.....	1
2. Vymezení základních pojmů.....	3
2.1. Vlastnické právo.....	3
2.2. Půda a její zvláštnosti.....	5
2.3. Pozemkové vlastnictví a jeho specifika.....	10
2.3.1. Objekt.....	11
2.3.2. Subjekt.....	13
2.3.3. Obsah.....	16
3. Omezování vlastnického práva k půdě.....	19
3.1. Podstata omezování vlastnického práva k půdě.....	19
3.2. Příčiny omezování vlastnického práva k půdě.....	20
3.3. Právní formy omezování vlastnického práva k půdě.....	22
3.3.1. Smluvní závazek stran.....	23
3.3.2. Věcná břemena.....	23
3.3.3. Sousedské vztahy.....	37
3.3.4. Veřejnoprávní omezování ze zákona nebo právním úkonem správního orgánu.....	42
3.4. Náhrada za omezení vlastnického práva.....	53
4. Závěr.....	59
Seznam použité literatury.....	63
Resumé.....	67
Abstrakt.....	69
Klíčová slova/the Key words.....	71

Seznam použitých zkratk

ČNR	Česká národní rada
Devizový zákon	z. č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů
EU	Evropská unie
EÚLP	evropská Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod (sdělení č. 209/1992 Sb.)
Horní zákon	z. č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů
Katastrální zákon	z. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí
Lesní zákon	z. č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
LZPS	usnesení předsednictva ČNR o vyhlášení Listiny základních a práv a svobod pod č. 2/1993, v platném znění
NS ČR	Nejvyšší soud České republiky
ObčZ	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
OSN	Organizace spojených národů
Stavební zákon	z. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
SŘ	z. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
Ústava ČR	usnesení předsednictva ČNR č. 1/1993, Ústava České republiky, v platném znění
Vodní zákon	z. č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
Záborový zákon	z. č. 215/1919 Sb. z. a n., o zabránění velkého majetku pozemkového
Zákon o půdě	z. č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

Zákon o vyvlastnění	z.č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů
ZKN	z. .č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky
ZOPŘK	z. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
ZOZPF	z.č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
ZPUPU	z.č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů

1. Úvod

Účelem této práce je vymezení a zamyšlení se nad příčinami a právními formami omezování vlastnického práva k půdě. Vzhledem k tomu, že vlastnické právo k půdě a jeho omezení vychází jak z práva soukromého, tak z práva veřejného, je toto téma spojeno téměř se všemi obory práva našeho právního řádu.

Institut vlastnického práva provází lidstvo již od nepaměti. Již římsí právníci se snažili definovat tento pojem. A ani do současnosti není přijata definice, na které by se shodli všichni juristé napříč všech právních teorií. Každý člověk v podstatě něco vlastní. Ochrana vlastnictví se proto poskytuje právními dokumenty nejvyšší právní síly, ať už na úrovni ústavní, tak i mezinárodní.

Vlastnictví půdy je ovlivněno zvláštními vlastnostmi půdy, které je odlišují od vlastnictví jakýkoli jiných předmětů. Za všechny mohu zmínit například omezenou rozlohu půdy. Specifika půdy způsobují, že je nutno řešit mnoho různých sporů vycházejících z jejich vlastností. Může se jednat o střety soukromých zájmů jednotlivých vlastníků půdy, o střet soukromého zájmu vlastníka a zájmu veřejného, nebo o střet zájmů veřejných. K hledání řešení těchto střetů slouží různé nástroje – pro tuto práci stěžejním je nástroj právní. Právní úprava těchto kolizí často směřuje k omezení vlastnického práva – ať už dobrovolně nebo nuceně.

V samotné práci se nejdříve zaměřím na precizní vymezení základních pojmů, jejichž znalost je nutná pro celou tuto práci. Dále přikročím již k stěžejnímu tématu této práce a zaměřím svou pozornost na příčiny omezování vlastnického práva k půdě a následně se budu věnovat jednotlivým rozmanitým právním formám omezování vlastnického práva k půdě – vycházejícím jak z práva soukromého, tak z práva veřejného. Další dosti komplikovanou otázkou, kterou se v této práci budu zabývat, jsou náhrady za omezování vlastnického práva. Ty nejsou upraveny uceleně a přehledně v jednom právním předpisu a jejich rozdrobená, často velmi odlišná úprava se tudíž stává velmi nepřehlednou.

Účelem této práce rozhodně není vyčerpávající výklad týkající se dané problematiky, spíše se v ní jedná o vyzdvihnutí pro mne nejzajímavějších oblastí práva a měla by sloužit k vytyčení základního přehledu pojednávajícího o této otázce a

uvědomění si souvislostí mezi jednotlivými právními instituty. Touto prací chci především poukázat na to, že na právní řád bychom měli nahlížet jako na celek. Důkazem toho jsou kupříkladu legální břemena – u nichž se ukazuje, že se znalostí buď jen práva veřejného nebo jen soukromého, nelze vystačit. Tudíž soustředění se na právní oblast – ať už soukromou či na veřejnou, bez ohledu na druhou část práva, hrozí zjednodušováním a neúplným, někdy až nesprávným výkladem práva.

2. Vymezení základních pojmů

Před zaměřením se na samotné téma této diplomové práce, tedy příčiny a právní formy omezování vlastnického práva k půdě, je důležité vymezit několik základních pojmů, jejichž znalost je potřebná k pochopení souvislostí dále popsanych v této práci. Mezi stěžejní pojmy, jejichž výklad bude následovat, patří takové právní instituty jako: vlastnické právo, půda a její zvláštnosti, pozemek, parcela, nemovitost, pozemkové vlastnictví a jiné.

2.1. Vlastnické právo

Již na úvod je třeba předestřít, že účelem této kapitoly rozhodně není vyčerpávající výklad pojednávající o vlastnickém právu, jakožto typického institutu soukromého práva, jehož znalost je však významná i pro právo veřejné. Na tomto místě jsou pouze zdůrazněny ty důležité vlastnosti a významy tohoto pojmu, jež budou rozvinuty v dalších kapitolách s ohledem na specifika půdy a jednotlivé odlišnosti pozemkového vlastnictví.

Vlastnické právo je základním a nejdůležitějším věcným a zároveň lidským právem. Právo vlastnit majetek je proto upraveno nejen v LZPS, ale též na mezinárodní úrovni v podobě mezinárodních smluv.¹ Ochrana vlastnictví je v LZPS upravena v čl. 11, přičemž jeho odst. 1 prohlašuje, že: „*Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.*“ Stejná myšlenka je rovněž vyjádřena v ObčZ, který stanovuje, že: „*Všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana.*“² Tato úprava je zřejmou odezvou na právní stav před rokem 1990, kdy bylo rozlišováno mezi různými druhy a formami vlastnictví, z nichž některé byly preferovány a jiné byly diskriminovány a určeny k zániku.³

¹ Srov. čl 1 Dodatkového protokolu k EÚLP (publikovaného pod č. 209/1992), čl. 17 Všeobecné deklarace lidských práv OSN z roku 1948

² Srov. ust. §124 platného znění ObčZ

³ Prohlášení všech druhů a forem vlastnictví za sobě rovné upravoval již ústavní zákon č. 100/1990 Sb.

Vymezení pojmu vlastnictví je velmi obtížné a nejednotně vědecky definovatelné. Již od dob římského práva se užívá analytické vymezení vlastnictví jako souboru dílčích práv.⁴ *Pojem vlastnictví (dominium) zahrnuje tři složky: právo věc držet (ius possidendi), právo věcí disponovat (ius disponendi) a právo věc užívat a brát z ní plody (ius utendi et fruendi).*⁵ Nejvýznamnější složkou podle svého uvážení s věcí nakládat – disponovat je oprávnění věc ať už úplatně či bezúplatně zcizit (ius aliendi), a tím ji převést, transferovat, na jiného.

V současném platném právním řádu se za předmět vlastnického práva považuje pouze předmět hmotný, zejména hmotné věci (res corporalis), nikoliv majetková práva jako jsou pohledávky.⁶ Konkrétněji se zaměřím na objekt vlastnictví až v souvislosti s pozemkovým vlastnictvím.

Výkon vlastnického práva může být uskutečňován, jak jeho konáním, tak i nekonáním. Vlastník tedy vykonává své právo tím, že věc užívá, i tím, že věc neužívá, stejně tak i tím, že z předmětu vlastnictví pobírá i nepobírá plody atd. Vlastník též vykonává své vlastnické právo, není-li to dle právního řádu protiprávní, tím, že ať už neúmyslně či úmyslně zhorší stav věci, způsobí zánik svého vlastnického práva – např. zničením věci či převedením vlastnického práva na jiného. Pokud by vlastník překročil při výkonu svého práva meze dané mu zákonem, jednalo by se pouze o zdánlivý výkon práva – o protiprávní úkon. Za zdánlivý výkon práva považují mnozí autoři i zneužití práva uvedené v čl. 11 odst. 3 LZPS.⁷ Takovému zdánlivému a tudíž protiprávnímu výkonu vlastnického práva by proto soud neposkytl právní ochranu, ba naopak by poskytl právní ochranu proti němu.

Pro úvod a uvědomění si významu pojmu vlastnického práva jsou dosud zmíněné skutečnosti dostačující a z důvodu vyhnutí se opakování některých informací bude pojednáno více o vlastnickém právu až přímo v třetí kapitole této části upravující pozemkové vlastnictví.

⁴ Vlastnictví a vlastnické právo se v právní řeči používá promiskue.

⁵ Srov. Průchová, I., Chyba, J.: Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu, 1. vydání, Brno, Masarykova univerzita, str. 7,

⁶ Srov. Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1, 4.aktualizované a doplněné vydání, Praha, ASPI Publishing, 2005, str. 316

⁷ Za všechny např. tamtéž, str. 324

2.2. Půda a její zvláštnosti

Na půdu je možné nahlížet v několika rovinách. Z hlediska ekonomie patří spolu s ostatními nemovitostmi, prací a kapitálem mezi základní výrobní faktory, které slouží k uspokojování základních životních potřeb.⁸ V právní oblasti se pak půdou většinou rozumí zemský povrch, s nímž právo spojuje i hmotný substrát Země. Není tomu tak však vždy. Někdy je pod pojem půda zahrnut pouze zemský povrch (zejména se jedná o vlastnické právo a užívací vztahy k půdě), jindy pouze hmotný substrát Země (ochrana užitných vlastností vrstev půdy). Je vždy tedy třeba z konkrétních okolností a právních předpisů vyvodit, cože přesně je v onom případě pod pojem půda možné subsumovat. V určité míře podléhá ochraně veškerá půda. Nejvýznamnější součástí, která podléhá největší pozornosti, je především půda zemědělská a lesní, přičemž tyto druhy pozemků představují více než 87 % povrchu České republiky.⁹

Jelikož k půdě jakožto obecnému termínu se váží pouze práva a povinnosti v objektivním smyslu, je nutné individualizovat část zemského povrchu (i prostor nad a pod zemským povrchem), ke kterému by se vázaly práva a povinnosti konkrétních osob v subjektivním smyslu. Touto určitou částí zemského povrchu je pozemek. Dle katastrálního zákona *se pozemkem rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.*¹⁰

Mezi další otázky, kterými je třeba se zabývat, patří, co vše tvoří součást pozemku. Co se týče porostů – a to jak dočasných, tak relativně trvalých,¹¹ a neoddělených plodů - ty součástí pozemků jsou,¹² co se týče staveb, zde je tomu

⁸ Srov. Němec, J.: Pozemkové právo a trh půdy v České republice / Jiří Němec, 1.vydání, Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 2004, str. 135

⁹ Srov. srov. Damohorský, M. a kol.: Právo životního prostředí, 2. přepracované a doplněné vydání, C.H.Beck, Praha, 2007, str. 281

¹⁰ Srov. ust. § 27 katastrálního zákona

¹¹ Zde je nutno upozornit na ust. § 2 odst. 2 z. č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, který se vztahuje na pozemky zemědělské a lesní, když potvrzuje ve své 1. větě, že vlastník pozemků je vlastníkem porostů na něm vzešlých. Hned 2. věta tohoto ustanovení, ale stanovuje, že u pozemků daných smluvně do užívání je vlastníkem jiných než trvalých porostů uživatel, pokud se s vlastníkem nedohodne jinak.

¹² V návrhu nového občanského zákoníku je to přímo upraveno v ust. § 479, kde je stanoveno, že součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

nehledě na minulost naopak. *Původní zásada římského práva „superficies solo cedit“, tedy že i stavba je součástí pozemku, byla naším právem opuštěna v roce 1950, a od té doby platí zásada opačná „superficies non solo cedit“. Přijetím této zásady se stavby staly samostatnou věcí ve smyslu práva a mohou tedy sledovat jiný právní režim než pozemek, s nímž jsou pevně spojeny.*¹³ Podle této koncepce může tedy stavba a stavební pozemek náležet různým vlastníkům. Tento stav však není žádoucí a vyvolává zbytečné problémy, proto se návrh připravovaného občanského zákoníku opět vrací k původní zásadě „superficies solo cedit“, v jejímž důsledku se stavba, která není stavbou dočasnou, považuje za součást pozemku.¹⁴ Vzniká tím ovšem další problém, a to jak uspořádat po této změně vztahy mezi dosavadními vlastníky staveb, kteří nejsou zároveň i vlastníky pozemku, na němž stavba stojí.

Pro ještě přesnější vymezení části půdy se používá pojem parcela, kterým se rozumí *pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem*¹⁵ Tento pozemek je možné změnit pouze za splnění podmínek stanovených v příslušných právních předpisech, upravujících tuto změnu. Těmito právními předpisy jsou zejména katastrální zákon a stavební zákon. Důležitost správného vymezení parcel odpovídá též skutečnosti, že jen pozemky v podobě parcel mohou být předmětem vlastnického práva u pozemků zapisovaných v katastru nemovitostí. Zde vzniká opět další zajímavá otázka, zda je možné pronajmout, či držet a případně vydržet jen část parcely, která je pozemkem. Nejvyšší soud judikoval tak, že *při posuzování otázky, zda v daném případě byly splněny podmínky oprávněné držby vedoucí k vydržení, nelze vycházet jen ze skutečnosti, že stav vzniklý v důsledku uchopení držby nebyl v souladu s údaji uvedenými v pozemkové knize, popřípadě v jiné veřejné knize, o kterých se držitel nepřesvědčil. Je třeba brát do úvahy všechny okolnosti, za kterých byla držba uchopena.*¹⁶ Proto nemohla okolnost, že ve veřejných knihách byla původně hranice mezi pozemky vyznačena jinak, vyloučit sama o sobě dobrou víru držitele části sousedního pozemku. Stejně Nejvyšší soud rozhodl ve svém

¹³ Srov. Němec, J.: Pozemkové právo a trh půdy v České republice / Jiří Němec, 1.vydání, Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 2004, str. 129

¹⁴ Srov. ust. § 478 vládního návrhu občanského zákoníku, kde je stanoveno, že součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“), s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

¹⁵ Srov. ust. § 27 písm. b) katastrálního zákona

¹⁶ Srov. rozsudek NS ČR, sp. zn. 22 Cdo 837/98, www.nsoud.cz

jiném rozsudku tak, že *samotná skutečnost, že držitel nenechal vytyčit hranice jím držených pozemků a nezjistil tak, že drží i část pozemku, jehož vlastníkem není, nevylučuje jeho poctivou držbu podle obecného zákoníku občanského, ani držbu oprávněnou podle platného občanského zákoníku.*¹⁷ V souladu s ustálenou judikaturou, je tedy pozemek, který není parcelou, považován za věc způsobilou vydržení.

Pro pochopení vztahu mezi pozemkem a parcelou je zajisté vhodné uvést další rozsudek Nejvyššího soudu stanovující, že *pozemek (definovaný jako část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků) je předmětem občanskoprávních vztahů; nemusí být vždy totožný s parcelou, nýbrž může zahrnovat více parcel, popřípadě části různých parcel, nebo naopak být částí parcely jediné. Je proto nesprávný názor, že věci v právním slova smyslu je pozemek pouze tehdy, je-li označen parcelním číslem a odpovídá-li mu mapové zobrazení s uvedením druhu a výměry v operátech katastru nemovitostí.*¹⁸

Pro úplnost zbývá jen dodat, že veškeré pozemky se řadí spolu se stavbami spojenými se zemí pevným základem mezi nemovitosti.¹⁹ Toto je důležité si uvědomit zejména kvůli tomu, že jakmile upravuje některý právní předpis nemovitosti, je současně úpravou i pozemků. Zde je možné zmínit například ustanovení občanského zákoníku upravující povinnost písemné formy smluv o převodech nemovitostí či projevů účastníků smlouvy o převodu nemovitosti na téže listině.²⁰

Po vysvětlení základních pojmů se lze přesunout k problematice zvláštností půdy. Díky svým specifickým vystupuje půda, resp. pozemek, tedy část zemského povrchu (plocha), případně i určitý prostor „pod“ a „nad“ zemským povrchem jako předmět pozemkových vztahů. *Pozemkověprávními vztahy pak rozumíme ty pozemkové vztahy, kterým právo poskytlo svou formu a prostředky regulace.*²¹

Mezi základní zvláštnosti půdy se řadí: polyfunkční charakter, nepostradatelnost, omezená rozloha, nerozmnožitelnost, nepřenositelnost,

¹⁷ Srov. rozsudek NS ČR, sp. zn. 22 Cdo 2211/2000, www.nsoud.cz

¹⁸ Srov. rozsudek NS ČR, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006, www.nsoud.cz

¹⁹ Srov. ust. § 119 odst. 2 ObčZ

²⁰ Srov. ust. § 46 tamtéž

²¹ Srov. Pekárek, M., Průchová, I.: Pozemkové právo, 2. přepracované a rozšířené vydání, Brno, Masarykova univerzita, 2004, str. 10

neopotřebitelnost a nespotřebitelnost, to, že není produktem lidské činnosti, ale přírody.²² Tyto vlastnosti půdy spolupůsobí a každá ovlivňuje jinou. Není tudíž možné je vnímat odděleně, ale jako celek. Jinak by byl daný výklad velmi zjednodušující a neodpovídal by realitě. Proto není možné odděleně pojednat o každé zvlášť, ale spíše má práce za cíl ukázat pro ni pouze ty relevantní souvislosti a skutečnosti.

Polyfunkčnost půdy spočívá v tom, že půda může a velmi často také slouží k různým účelům, a to nejen v časovém sledu, ale i současně. Tato její vlastnost částečně kompenzuje omezenou rozlohu půdy a nemožnost zajistit její další množství, jelikož, jak již bylo řečeno výše, půda je produktem přírody, nikoli člověka. Půda plní zejména rozmanité ekonomické a ekologické funkce. Jelikož půda patří mezi jeden z hlavních výrobních faktorů, který slouží k uspokojování potřeb společnosti, které však nemohou být nikdy zcela upokojeny, plní tak půda funkci ekonomickou. Důsledkem toho je snaha půdu, ať už lesní či zemědělskou či jakoukoli jinou, obhospodařovat co nejefektivněji. Zároveň je půda zdrojem nerostů a celkově je nepostradatelná pro veškerou lidskou činnost. Co se týče ekologické funkce, patří půda vedle vody, ovzduší, rostlinstva a živočišstva mezi základní složky životního prostředí, kde jedna složka bez druhé nemůže vůbec existovat a navzájem na sebe působí. Jednotlivé složky životního prostředí jsou tak na sebe vázány. Kupříkladu kvalita půdy ovlivňuje i kvalitu vod, stejně je tomu i naopak, kvalita ovzduší ovlivňuje kvalitu půdy atd. Půda díky své retenční schopnosti plní dále funkci rezervoáru vody, včetně vod minerálních a léčivých, surovin, minerálů a jiného nerostného bohatství. Půda je také stanovištěm rostlin, živočichů i člověka. Z výše uvedeného vyplývá i nepostradatelnost půdy nejen pro společnost, ale pro celkové fungování přirozeného běhu přírody.

Výčet hlavních funkcí, zde uvedených, není jistě uzavřený a i s vývojem společnosti se způsob jejich naplňování mění. *Jinak lze však potřeby spojené s využíváním půdy uspokojovat jen přerozdělením území, které spočívá ve změnách způsobu využití pozemků (změny druhů pozemků) nebo ve změnách vlastníků nebo uživatelů půdy, běžně prováděných dělením a scelováním.*²³ To je důsledkem omezené

²² Srov. Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 2. aktualizované a doplněné vydání, Praha, Rozkotová – IFEC, 2007, str. 11

²³ Srov. tamtéž, str. 12

rozlohy půdy, její nerozmnožitelnosti a nepřenositelnosti.²⁴ *Platí všeobecná zásada, že půda jako základní nerozmnožitelný a zničitelný zdroj produkce potravin a součást přírodního bohatství každé země musí být státem a jeho legislativou, případně ekonomickými opatřeními, trvale chráněna před ničením a znehodnocováním.*²⁵

Na jednu stranu je půdy omezené a konečné množství, na druhou stranu nelze půdu zničit, protože na rozdíl od ostatních věcí se půda nespotřebovává, ani neopotřebovává. To však neznamená, že se nemění působením člověka její vlastnosti, zejména se vyčerpávají nebo znehodnocují užité vlastnosti půdy. K negativním zásahům člověka dochází zejména z důvodu uspokojování ekonomických potřeb člověka, kdy chce například co nejintenzivněji a nejrychleji využít úrodnost půdy nebo zmenšit své náklady při podnikání nelegálním uskladňováním odpadu v přírodě.

Dalším specifikem půdy je její původ - není produktem člověka, ale přírody. Je proto obtížné stanovit tržní cenu půdy. Ačkoliv byla zpracována řada metod oceňování půdy, nevystihuje žádná z nich všechny aspekty a zvláštnosti půdy a není možné tedy považovat žádnou z nich za jedinou možnou a správnou. *Nejčastěji je používána „rentová“ metoda stanovení ceny půdy.*²⁶

Zde stanovený výčet zvláštností půdy není jistě kompletní, ale k pochopení jedinečnosti půdy zajisté postačuje a dokazuje, že bez půdy není možný život na Zemi, ať už z hlediska ekonomického či ekologického.

Výše zmíněné zvláštnosti půdy způsobují rozpory ve společenských vztazích, zejména se jedná o rozpor mezi různými způsoby využívání půdy na určitém území, rozpor mezi nutností ekonomické funkce půdy a uchováním funkce ekologické a rozpor mezi omezenou rozlohou půdy a rostoucími potřebami stále většího počtu lidí. Ke snaze nalézt řešení těchto rozporů nebo alespoň zmírnění jejich následků či předcházení jejich vzniku slouží právo.²⁷

²⁴ S tím se lidé nechtějí smířit a snaží se vytvořit nové pozemky v podobě ostrovů z odpadů v moři. Zda tato snaha bude úspěšná, prokáže až čas. Vzhledem k tomu, že Česká republika není pobřežním státem, nemůže tímto způsobem rozmnožovat své území. Nutno dodat, že některé ostrovy vlivem globálního oteplování naopak mizí a doslova se potápí v moři.

²⁵ Němec, J.: Pozemkové právo a trh půdy v České republice, 1.vydání, Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 2004, str. 21

²⁶ Srov. Pekárek, M., Průchová, I.: Pozemkové právo, 2. přepracované a rozšířené vydání, Brno, Masarykova univerzita, 2004, str. 11

²⁷ Blíže srov. Srov. Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 2. aktualizované a doplněné vydání, Praha, Rozkotová – IFEC, 2007, str. 14-15

Zmíněné rozpory se mohou vyskytovat ve střetu individuálních zájmů se zájmem veřejným, ve střetu několika veřejných zájmů nebo ve střetu několika individuálních zájmů. Příkladem prvního střetu je právě nucené omezení či odnětí vlastnického práva. Co se týče druhého střetu, zde se často jedná především o střet mezi zájmem ekologickým a ekonomickým, ale též mezi různými zájmy ekonomickými navzájem. Konečně třetí typ střetu je představován sousedskými spory. Více o jednotlivém právním řešení jednotlivých sporů bude pojednáno dále v části nazvané Omezování vlastnického práva k půdě.

2.3. Pozemkové vlastnictví a jeho specifika

Jak už pojem pozemkového vlastnictví sám napovídá, odlišuje se od ostatního vlastnictví právě předmětem, neboli objektem vlastnictví. Půda a její již výše popsané zvláštnosti vedou tedy ke zvláštní úpravě i v platném právu.

Na vlastnictví lze pohlížet ze dvou různých úhlů, nejen z pohledu právního, ale i ekonomického. Z pohledu ekonomického se vlastnictvím rozumí souhrn společenských výrobních vztahů, jejichž prostřednictvím společnost uspokojuje své potřeby. *Zatímco vlastnictví v ekonomickém slova smyslu je představováno vždy komplexem dynamických společenských výrobních vztahů, jejichž odraz, zprostředkovávaný složitým mechanismem společenského vědomí a poznání a projektovaný do systému právních předpisů, zachycuje tyto vztahy pouze v jejich určité fázi, v nejobecnější podobě, a to pouze z jejich jevové stránky, kdy na sebe berou podobu vztahu určitého subjektu (vlastníka) a věci.*²⁸ I přesto nelze právu upřít jeho roli v podobě garanta společenských vztahů, práv a povinností vlastníka.

Je nutné rozlišovat mezi pozemkovým vlastnickým právem objektivním a pozemkovým vlastnickým právem subjektivním, stejně jako je rozlišováno vlastnické právo vůbec.²⁹ Objektivní pozemkové vlastnictví je představováno souborem právních norem regulujících práva a povinnosti pozemkového vlastníka, a to zejména vznik,

²⁸ Srov. Pekárek, M., Průchová, I.: Pozemkové právo, 2. přepracované a rozšířené vydání, Brno, Masarykova univerzita, 2004, str. 56

²⁹ Srov. tamtéž

zánik, rozsah a obsah těchto práv a povinností. Naopak subjektivním pozemkovým vlastnictvím se rozumí souhrn možného oprávnění pozemkového vlastníka či vlastníků určitou věc v mezích stanovených právním řádem držet, užívat a nakládat s ní svou mocí nezávislou na moci jiného k téže věci a v téže době, podle své vůle a ve svém zájmu. *Současně zahrnuje i právem garantovanou možnost vlastníka vyžadovat od všech ostatních subjektů, aby se zdržely zasahování do těchto jeho práv proti jeho vůli a takovým způsobem, který by ho rušil, omezoval nebo dokonce mu bránil v jejich výkonu nad míru stanovenou zákonem.*³⁰

Objektivní pozemkové vlastnictví prošlo během posledních sta let velkými změnami. Po roce 1948 bylo zavedeno několik různých druhů a forem vlastnictví, přičemž, bylo preferováno vlastnictví státní. Institut jednotného soukromého pozemkového vlastnictví byl v České republice obnoven po roce 1989, kdy se stal jednou ze součástí znovunastolení právního stavu společnosti po čtyřicetiletém období násilných zásahů do občanských práv.

Pro vymezení pozemkové vlastnictví je důležité definovat jeho objekt, subjekt a obsah.

2.3.1. Objekt

Objektem pozemkového vlastnictví není půda jako zemský povrch, nýbrž pozemek, a to navíc pozemek v podobě parcely, tedy v podobě pozemku, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Půda je snadno dělitelná rovinami vertikálně vedenými k zemskému povrchu. Zde je nutno odlišovat dělení fyzické, které v podstatě nic nemění na podobě existujících parcel jakožto předmětu pozemkového vlastnictví, a dělení právní, jímž dochází ke vzniku nových parcel, které dokonce ani nemusí být doprovázeno dělením fyzickým. Stejným způsobem dochází i ke slučování parcel.

Co se týče horizontálního dělení pozemků, zde je situace poněkud složitější. Žádná právní norma tuto otázku výslovně obecně neupravuje. Dělit pozemky lze i horizontálně, a to vzhledem k tomu, že objektem pozemkově právních vztahů může být

³⁰ Srov. Pekárek, M., Průchová, I.: Pozemkové právo, 2. přepracované a rozšířené vydání, Brno, Masarykova univerzita, 2004, str. 57

nejen zemský povrch, ale i prostor nacházející se pod a nad pozemkem, přičemž jednotlivé horizontální vrstvy půdy mohou nejen sloužit různým účelům, ale dokonce náležet různým vlastníkům.³¹ Tak kupříkladu z ustanovení horního zákona vyplývá, že nerosty se rozlišují na vyhrazené, které jsou vyjmenovány v § 3 odst. 1 horního zákona, a ostatní nerosty, které zákon označuje za nevyhrazené. Nerostné bohatství na území České republiky tvoří ložiska vyhrazených nerostů, které zákon označuje za výhradní ložiska, jež jsou ze zákona ve vlastnictví státu.³² Z toho vyplývá, že nezáleží na tom, kdo je vlastníkem pozemku, pod nímž se výhradní ložisko nachází, toto ložisko je vždy ve vlastnictví státu.

Co je součástí pozemků, bylo již řešeno v kapitole této práce pojednávající o Půdě a jejích zvláštnotech, je možné tudíž přejít k další zajímavé otázce – a to k vodním tokům, resp. pozemkům, po kterých vodní tok protéká, tedy korytům vodních toků. Dřívější zákon č. 138/1973 Sb., o vodách, prohlašoval koryta vodních toků za součást vodních toků.³³ V tomto zákoně ale nebyla výslovně otázka vlastnictví povrchových a podzemních vod řešena. K rapidní změně došlo až přijetím nového vodního zákona, který stanovil, že povrchové a podzemní vody nejsou předmětem vlastnictví a nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku, na němž nebo pod nímž se vyskytují, a že práva k těmto vodám upravuje tento zákon. Za povrchové a podzemní vody se však nepovažují vody, které byly z těchto vod odebrány.³⁴ Ačkoliv tento právní názor, že povrchové a podzemní vody nejsou předmětem vlastnictví a nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku, byl i před účinností nového vodního zákona přijímán

³¹ Mou tezi o horizontálním dělení pozemků potvrzuje i Vládní návrh nového občanského zákoníku, který upravuje ve svém ust. § 470 odst. 1 stanovuje: Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. A také v ust. § 961, který stanovuje, že: Vlastník pozemku musí snášet užívání prostoru nad pozemkem nebo pod pozemkem, je-li pro to důležitý důvod a děje-li se to takovým způsobem, že vlastník nemůže mít rozumný důvod tomu bránit.

³² Více srov. Damohorský, M. a kol.: Právo životního prostředí, 2. přepracované a doplněné vydání, C.H.Beck, Praha, 2007, str. 534

³³ Účinnost tohoto zákona s sebou nesla tedy znárodnění pozemků tvořících koryta vodních toků. Ústavní zákon č. 100/1990 Sb., měnící po listopadu roku 1989 Ústavu z r. 1960, v otázce výhradního vlastnictví státu žádnou změnu nepřinesl, a tak tento stav trval až do 1. 1. 1993, kdy byla Ústava ČSFR nahrazena novou Ústavou ČR, která již výhradní vlastnictví státu neupravovala. Tím však nemohlo dojít k žádnému přechodu vlastnického práva ani k vodním tokům, ani k pozemkům tvořícím jejich koryta.

³⁴ Srov. § 3 vodního zákona

řadou autorů, existovala proti němu na druhou stranu řada argumentů.³⁵ Jedním z nich byla kupříkladu historická kontinuita úpravy vlastnictví vod. V bezprostředně předcházejícím období sice zákon č. 138/1973 Sb. vlastnictví povrchových a podzemních vod, jak již bylo zmíněno, nijak neupravoval, avšak Ústava z roku 1960 obsahovala v čl. 8 ustanovení, podle něhož byly vodní toky „národním majetkem“, tj. státním vlastnictvím.³⁶

2.3.2. Subjekt

Subjektem pozemkového vlastnictví může být jak osoba fyzická, tak osoba právnická a stát. Již LZPS pamatuje na případy, kdy některý majetek – tedy i pozemky - je nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu a smí tudíž být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob.³⁷ Naplnění tohoto článku LZPS ve vztahu k výlučnému vlastnictví půdy státem zvláštním zákonem v současné době není uskutečněno. Nebylo tomu tak však vždy. V minulosti bylo možné se s takovými případy setkat. Je možné vzpomenout například na výše zmíněný případ pozemků tvořících koryta vodních toků nebo pozemky základního lesního půdního fondu či po určité krátkou dobu i pozemky se zdroji podzemních vod.³⁸

Další otázkou, na kterou je nutno se zaměřit, je, zda se může každá fyzická či právnická osoba stát pozemkovým vlastníkem. Některé osoby totiž nemohou za určitých okolností získávat vlastnictví k pozemkům vlastními právními úkony. Jsou jimi devizoví cizozemci. Dle práva EU jsou zakázána veškerá omezení volného pohybu kapitálu a plateb, a to jak mezi členskými státy, tak i vůči třetím zemím nepatřícím do EU. Česká republika si však při vstupu do EU vyjednala dvě přechodná období k tomuto zákazu omezení. *Tato přechodná období jí umožňovala zachovat si určitá omezení v oblasti nabytí tuzemských nemovitostí cizozemci, kteří nejsou občany*

³⁵ Srov. např. Kindl, M.: Poznámka k vlastnictví vod, Právník: teoretický časopis pro otázky státu a práva, č. 136/2, 1997, str. 186-191

³⁶ Více srov. Kusák, M.: Omezení vlastnického práva z důvodů ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů, České právo životního prostředí, č. 1/2005, str. 17

³⁷ Srov. čl. 11 odst. 2 LPS

³⁸ Srov. Srov. Pekárek, M., Průchová, I.: Pozemkové právo, 2. přepracované a rozšířené vydání, Brno, Masarykova univerzita, 2004, str. 67

*České republiky, cizozemci bez povolení k pobytu pro státního příslušníka členských států ES a zahraničními právníckými osobami, které nemají v tuzemsku umístěn podnik ani organizační složku podniku a nejsou oprávněny v tuzemsku podnikat, a to v délce 5 let u objektů vedlejšího bydlení a v délce 7 let u zemědělské půdy a lesů od data vstupu do EU, ke kterému došlo 1. května 2004.*³⁹ První přechodné období vztahující se na objekty vedlejšího bydlení již uplynulo. Nyní je tedy pouze omezeno nabývání pozemků, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží, a pozemky určené k plnění funkcí lesa.⁴⁰

Další omezení při nabývání pozemků zase vyplývá pro některé další osoby ze z. č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby. Některé osoby se nemohou stát vlastníky pozemků, které jsou ve vlastnictví státu. Kupříkladu nabyvatelem lesních pozemků může být pouze obec, veřejná výzkumná instituce, která provádí výzkum v zemědělských nebo lesnických oborech nebo veřejná vysoká škola zajišťující vzdělávání v zemědělských nebo lesnických oborech.⁴¹ Co se týče zemědělských pozemků, zde nabyvatelem od státu může být pouze fyzická osoba, která je státním občanem České republiky, nebo občan jiného členského státu Evropské unie s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, pokud je evidován v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností podle zvláštního zákona, a jejich trvalý pobyt je alespoň 3 roky; obec; právnická osoba, která je vlastníkem (spoluvlastníkem) staveb, které jsou nemovitostmi, na pozemcích určených k převodu; oprávněná osoba s nárokem na náhradu v jiném pozemku podle zákona o půdě, jejíž nárok vyjádřený v korunách činí nejméně 50 % z ceny pozemku podle cenového předpisu platného k poslednímu dni kalendářního roku předcházejícího uzavření kupní smlouvy; veřejná vysoká škola zajišťující vzdělávání v zemědělských nebo lesnických oborech; veřejná výzkumná instituce, která provádí výzkum v zemědělských nebo lesnických oborech.⁴²

³⁹ Bakeš, M., Karlíková, M., Kotáb, P., Marková, H. a kol.: Finanční právo, 5. upravené vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, str. 386 - 387

⁴⁰ Srov. § 17 devizového zákona

⁴¹ Srov. § 4 odst. 3 z. č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby. Tudíž je dle mého názoru vyloučeno, aby se nabyvatelem lesních pozemků od státu stala např. fyzická osoba.

⁴² Srov. § 4 odst. 1 tamtéž

Pozemky mohou být ve vlastnictví jedné osoby nebo ve spoluvlastnictví více osob. V případě spoluvlastnictví se jedná buď o podílové spoluvlastnictví nebo společné jmění manželů, dříve nazývané bezpodílové spoluvlastnictví. *Podílové vlastnictví chápe ObčZ jako spoluvlastnictví ideální, protože výše spoluvlastnického podílu jednotlivého spoluvlastníka neodpovídá konkrétní části společné věci. Každý z ideálních spoluvlastníků je proto spoluvlastníkem celé nerozdělené věci (celé nemovitosti jako celku i každé jednotlivé části).*⁴³ Podíl určuje míru účasti spoluvlastníka na právech a povinnostech vůči sobě navzájem, zejména při hlasování, při rozvrhu výnosů a nákladů společné věci, jakož při jejím rozdělení. *Oprávnění zcizit se vztahuje ke spoluvlastnickému podílu a je omezeno předkupním právem ostatních spoluvlastníků.*⁴⁴ Pokud se na tom spoluvlastníci dohodnou, je také možné, aby společný pozemek užívali jen někteří nebo dokonce i jediný z nich. Společné jmění manželů naproti podílovému spoluvlastnictví představuje pevnější, organizovanější a především stabilnější uspořádání majetkových vztahů, protože neumožňuje, aby kterýkoli z manželů byl úspěšný se svým návrhem na jeho zrušení u soudu.⁴⁵ Objektem společného jmění manželů mohou být pozemky, které byly nabyty některým z manželů nebo jimi oběma společně za trvání manželství, s výjimkou majetku získaného dědictvím nebo darem, majetku nabytého jedním z manželů za majetek náležející do výlučného vlastnictví tohoto manžela a věcí vydaných v rámci předpisů o restituci majetku jednoho z manželů, který měl vydanou věc ve vlastnictví před uzavřením manželství a nebo jemuž byla věc vydána jako právnímu nástupci původního vlastníka. Pokud není prokázán opak, má se za to, že majetek nabytý za trvání manželství tvoří společné jmění manželů. Majetek, který tvoří společné jmění manželů, užívají a udržují oba manželé společně. Obvyklou správu majetku náležejícího do společného jmění manželů může vykonávat každý z manželů. V ostatních záležitostech je třeba souhlasu obou manželů; jinak je právní úkon neplatný. Jde o neplatnost relativní.⁴⁶

⁴³ Srov. Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1, 4.aktualizované a doplněné vydání, Praha, ASPI Publishing, 2005, str. 370

⁴⁴ Srov. Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 2. aktualizované a doplněné vydání, Praha, Rozkotová – IFEC, 2007, str. 44

⁴⁵ Srov. Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1, 4.aktualizované a doplněné vydání, Praha, ASPI Publishing, 2005, str. 381

⁴⁶ Více o podílovém spoluvlastnictví srov. § 137 a násl. ObčZ a o společném jmění manželů §143 a násl. ObčZ

Co se týče celkové výměry půdy jednoho subjektu není již v současnosti na rozdíl od minulosti (zejm. jednotlivých pozemkových reforem) nijak omezen rozsah pozemkového vlastnictví jedné osoby.⁴⁷

2.3.3. Obsah

Obsah pozemkového vlastnictví tvoří všechna oprávnění vlastníka, tak jak bylo popsáno výše, tedy právo pozemek držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním.⁴⁸ Určité odlišnosti působí odlišný předmět vlastnictví – půda a její zvláštnosti.

Držba věci předpokládá vůli (animus possidendi) a faktické ovládnutí věci (corpus possessionis). Držební vůle je vůle držet věc pro sebe a svým jménem, tedy nakládat s ní jako s vlastní, a corpus possessionis představuje nakládání s věcí. Corpus possessionis představuje projev právní moci nad věcí, fyzické ovládnutí věci, to, že ji má držitel pro sebe, tedy „nakládání s věcí“. Fyzické ovládnutí je však jen jedním z možných způsobů nakládání s věcí, a to již proto, že některé věci - např. právě nemovitosti, a tedy i pozemky - prostě fyzicky držet nelze. *Záleží tedy na objektivním společenském posouzení, zda někdo – s ohledem na zvyklosti, zkušenosti a obecné názory – nakládá s věcí. To je zjevné zejména u pozemků; držitel na pozemek nemusí celá léta vstoupit, může jej nechat ladem, a přesto, pokud se jeho držby nechopí někdo jiný, zůstává držitelem nemovitosti.*⁴⁹

Právní ochrana držitele je upravena v ObčZ, konkrétně v jeho ustanovení § 5, kde je stanovena ochrana pokojného stavu. Došlo-li ke zřejmému zásahu do tohoto pokojného stavu - držby, lze se domáhat ochrany u pověřeného obecního úřadu. Ten může předběžně zásah zakázat, nebo uložit, aby byl obnoven předešlý stav. Tím není dotčeno právo domáhat se ochrany u soudu. Další ochranu držby poskytuje ObčZ v jeho ustanovení § 6, kde je upravena svépomoc, která je považována jako výjimečné řešení v případě, kdy hrozí neoprávněný zásah do práva bezprostředně. Za této situace může ten, kdo je takto ohrožen, přiměřeným způsobem zásah sám odvrátit. Ochranu

⁴⁷ Např. v rámci 1. pozemkové reformy byl přijat tzv. záborový zákon z 16. 4. 1919, který stanovil zábor pozemkového majetku nad 150 ha zemědělské půdy (polí, luk, zahrad, vinic, chmelnic), nebo nad 250 ha půdy vůbec.

⁴⁸ Srov. § 123 ObčZ

⁴⁹ Srov. rozsudek NS ČR, sp. zn. 22 Cdo 2302/2000, www.nsouid.cz

držby samozřejmě zaručuje i možnost podat žalobu u soudu na vyklizení, žalobu na zdržení se zasahování do výkonu práv vlastníka k určitému pozemku nebo výjimečně žalobu na vydání pozemku. Držitelem pozemku se může stát i osoba odlišná od vlastníka

Pokud se jedná o pozemky, oprávnění věc užívat v aktivním smyslu je realizováno tak, že vlastník pozemku na něm hospodaří, využívá pozemek k podnikatelské činnosti, případně pro potřeby své a své rodiny k rekreační činnosti, nebo pozemek pronajme, ale zároveň toto oprávnění může realizovat i tím, že pozemek neužívá a ani ho neumožňuje užívat jiné osobě. V této souvislosti je samozřejmě vlastník postaven před problém, že vlastnictví zavazuje – je zde právní úprava na ochranu pozemků, např. ochrana zemědělské půdního fondu, případně ochrana lesa, lesních pozemků, kdy stát si ponechává určitou ingerenci, aby zabezpečil řádné využívání těchto pozemků.⁵⁰ Na tomto místě je vhodné připomenout zákaz zneužití vlastnického práva vyplývající z čl. 11 odst. 3 LZPS, který výslovně zakazuje výkon vlastnického práva, který by byl „na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy“. Oprávnění užívat půdu nezahrnuje možnost pozemek zničit či spotřebovat, jelikož to není již z podstaty půdy vůbec možné. Naopak do rámce oprávnění užívat půdu patří i využívání prostoru pod a nad povrchem a přisvojování si porostů a plodů, pokud tomu nebrání jiný právní vztah. Vlastník pozemku může užívat svůj pozemek v podstatě k jakémukoliv účelu, pokud to není v rozporu s právními předpisy. Vlastník zpravidla potřebuje souhlas, případně povolení, příslušného státního orgánu ke změně druhu či způsobu využití pozemku. Právě oprávnění vlastníka užívat půdu bývá velmi často omezováno, ať už z důvodu uzavření smlouvy nebo práv sousedských nebo „zákonných břemen“ či prostřednictvím rozhodnutí k tomu příslušných orgánů vydávaných na základě zákona nebo z jiného důvodu. Konkrétněji se jednotlivými právními formami omezování vlastnického práva k půdě budu věnovat níže v třetí kapitole třetí části.

Oprávnění vlastníka nakládat s pozemkem spočívá v projevu jeho svobodné vůle
– *převést své vlastnické právo k pozemku na jinou osobu, tedy pozemek zcizit,*
jako projev dispozice s vlastnickým právem samým

⁵⁰ Karfík, Z., Karlíková, M., Spáčil, J.: Pozemky a právo, 1. vydání, Praha, Orac, 2001, str. 24

- přenechat toliko své užívací oprávnění k pozemku jiné osobě, aniž by přestal být jeho vlastníkem
- odkázat pozemek závětí jiné osobě
- zřídit k pozemku věcné břemeno, zástavní právo nebo předkupní právo jako věcná práva, anebo se zavázat, s účinky mezi smluvními stranami, že na svém pozemku bude něco trpět, něčeho se zdrží nebo že bude něco konat.⁵¹

Zatímco v nedávné minulosti – do roku 1989 - se většina omezení dispozičního práva týkala soukromého vlastnictví půdy, v současnosti je naopak většinou omezováno dispoziční právo s půdou ve vlastnictví státu a dalších veřejnoprávních subjektů – obcí a vyšších územních celků.⁵² Co se týče konkrétních právních forem omezení dispozičního práva, přetrvává omezení v podobě předkupního práva – např. ze zákona při převodu spoluvlastnického podílu nebo smluvně – nebo při převodu pozemků na devizové cizozemce podle devizového zákona.

⁵¹ Srov. Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 2. aktualizované a doplněné vydání, Praha, Rozkotová – IFEC, 2007, str. 42

⁵² Více srov. Srov. Srov. Pekárek, M., Průchová, I.: Pozemkové právo, 2. přepracované a rozšířené vydání, Brno, Masarykova univerzita, 2004, str. 67

3. Omezování vlastnického práva k půdě

Účelem této části práce je zamyšlení se nad samotnou podstatou a příčinami omezování vlastnického práva k půdě. Poté bude následovat samotné vymezení právních forem omezování vlastnického práva k půdě a nakonec se práce zaměří na nejednotnou a tudíž velmi komplikovanou právní úpravu náhrad za omezování vlastnického práva k půdě.

Základní právní úpravou omezování vlastnického práva k půdě je čl. 11 odst. 3 LZPS, v němž je stanoveno, že: „*Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.*“ Dále ve stejném článku navazuje odst. 4, v němž je uvedeno, že: „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*“ Další konkretizaci pak přináší ObčZ v § 128, který praví, že: „*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.*“ Navíc tedy ObčZ stanovuje, že k vyvlastnění a omezení vlastnického práva může dojít jen pro účel stanovený zákonem a nelze-li tohoto účelu dosáhnout jinak. Dále upravuje ObčZ sousedské vztahy,⁵³ věcná břemena⁵⁴ a další právní instituty, které se dotýkají dané problematiky. Samozřejmě prameny práva k dané otázce jsou i jednotlivé zvláštní předpisy – za všechny mohu jmenovat například stavební zákon, lesní zákon, vodní zákon, ZOPŘK, ZOZPF.

3.1. Podstata omezování vlastnického práva k půdě

Omezení vlastnického práva jsou občanskoprávní teorií rozdělována do dvou základních skupin. Do první náleží tzv. vnitřní – pojmová (imanentní) omezení, která bez dalšího vyplývají přímo z pojmu vlastnictví a která lze vyvodit již ze zásady

⁵³ Srov. § 127 ObčZ

⁵⁴ Srov. § 151n a násl. ObčZ

„vlastnictví zavazuje“.⁵⁵ Zásada „vlastnictví zavazuje“ je pojmovým (definičním) znakem vlastnictví a je třeba ji vykládat tak, že vlastnictví jako právní institut nespočívá jen v právu 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.⁵⁶

Do druhé skupiny omezení vlastnického práva patří vnější omezení, tj. taková, která mají svůj původ vně vlastnického vztahu a vyplývají převážně ze střetu konkrétního vlastnického práva s jinými právními vztahy, např. si je ukládá vlastník sám, nebo mu je ukládá soud či správní úřad či výjimečně zákon.

Omezení vlastnického práva spočívá zpravidla v povinnosti vlastníka něco nekonat, tedy opominout (omittere) – činnost k níž je třeba povolení nebo jíž zákon zakazuje, něco strpět (pati) – zejména různé vstupy na pozemek, výjimečně něco konat (facere) – například odstraňovat překážky z vodního toku, a to ve prospěch jiného vlastníka pozemku nebo určité osoby či osob, nebo ve veřejném zájmu,⁵⁷ nebo ve prospěch každého.⁵⁸ Omezení dopadá nejen na vlastníka, ale i na osoby, které mají prospěch z vlastnického práva. Pro omezení vlastnického práva k půdě je typické, že dochází především k omezení oprávnění užívat pozemek.

3.2. Příčiny omezování vlastnického práva k půdě

Příčiny pro omezování vlastnického práva k pozemkům vyplývají ze specifík a zvláštností půdy. Rozsah a intenzita omezení zde bývá daleko větší, než je možno pozorovat u jiných předmětů vlastnictví. Mezi základní příčiny omezování vlastnického práva k půdě se řadí: nepřemístitelnost pozemků, polyfunkční charakter půdy a veřejný zájem na využití a ochrana půdy a s ní spojených hodnot.⁵⁹

⁵⁵ Srov. čl. 11 odst. 3. věta první LZPS

⁵⁶ Srov. Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1, 4.aktualizované a doplněné vydání, Praha, ASPI Publishing, 2005, str. 327

⁵⁷ V našem právním řádu ochrana veřejných zájmů je zajištěna především institutem vyvlastnění, tzv. zákonnými břemeny.

⁵⁸ Srov. § 19 odst. 1 lesního zákona, který upravuje obecné užívání lesa – konkrétně právo každého vstupovat do lesa na vlastní nebezpečí, sbírat tam pro vlastní potřebu lesní plody a suchou na zemi ležící klest.

⁵⁹ Srov. Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 2. aktualizované a doplněné vydání, Praha, Rozkotová – IFEC, 2007, str. 70 -71

Pozemky jako každou jinou nemovitost nelze přemístit na jiné místo a není tudíž ani možné změnit jejich sousedící pozemky a především ani jejich vlastníky. Řešení sporů, předcházení sporům a celkové uspořádání vztahů, ať už s bezprostředními či vzdálenějšími vlastníky sousedních pozemků, umožňuje úprava sousedských vztahů založená na vzájemnosti, reciprocitě, v právních vztazích.

K plnějšimu využití pozemků se často pozemek užívá více subjekty k vícero odlišným účelům. Lze rozlišovat hlavní a vedlejší účel využití pozemku. Typickým příkladem je např. les, když jeho hlavním účelem je hospodářská činnost v něm, při které je ale vlastník lesa omezen tím, že musí kupříkladu strpět právo každého vstupovat do jeho lesa na vlastní nebezpečí, sbírat tam pro vlastní potřebu lesní plody a suchou na zemi ležící klest. Naopak osoba vstupující do lesa je ale povinna les nepoškozovat, nenarušovat lesní prostředí a dbát pokynů vlastníka, popřípadě nájemce lesa a jeho zaměstnanců. *Pokud tímto způsobem využívají pozemek vedle vlastníka, jako tzv. hlavního uživatele i jiné osoby, vytvářejí se vztahy mezi vlastníkem, jako osobou, která pozemek drží (držba věci) a osobami, které spolu s ním jako souběžní (vedlejší) uživatelé stejný pozemek užívají na základě a v rozsahu určitých oprávnění (jde o držbu práva).*⁶⁰

Další příčinou omezování vlastnického práva k pozemkům je veřejný zájem zejména na ochraně lidského zdraví, přírody a životního prostředí, tedy i ochraně půdy jako složky životního prostředí a i dalších navazujících složek životního prostředí jako je voda a ovzduší. *Ve všech zemích s tržní ekonomikou existuje institut soukromého vlastnictví zemědělské půdy, právo kupovat, prodávat, zastavovat, dědit a pronajímat půdu a svobodu rozhodování vlastníka o užití jeho pozemků. Tato privilegia zakotvená a chráněná právním řádem jsou však ve všech zemích omezena z titulu veřejného zájmu.*⁶¹ K uspokojení a ochraně veřejných zájmů, které mají omezit výkon vlastnické práva, slouží především institut vyvlastnění a celá řada zákonných věcných břemen. Nelze ovšem zapomínat, že jedním z veřejných zájmů je i ochrana zájmů individuálních. Proto při střetu těchto veřejných zájmů se musí velmi citlivě zkoumat

⁶⁰ Srov. Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 2. aktualizované a doplněné vydání, Praha, Rozkotová – IFEC, 2007, str. 71

⁶¹ Němec, J.: Pozemkové právo a trh půdy v České republice, 1.vydání, Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 2004, str. 21

proporcionalita mezi těmito zájmy a intenzita ochrany v každém konkrétním případě zvlášť.

3.3. Právní formy omezování vlastnického práva k půdě

Právními formami omezování vlastnického práva k půdě se rozumí právem upravené instituty a prostředky, které slouží k zajištění řešení, či vůbec předcházení sporům vyplývajících ze zvláštností půdy. Z důvodu výše uvedených příčin je nutné právem upravit rozličné právní formy omezování. Na tomto místě se zaměřím především na smluvní závazek stran, věcná břemena, sousedské vztahy, veřejnoprávní omezování ze zákona nebo právním úkonem správního orgánu na základě zákona. Jako příklad mohu uvést přecházení přes cizí pozemek na základě různých právních důvodů; může se jednat například o závazkový vztah, o výprosu (vlastník pozemku přecházení jiných osob přes pozemek trpí, aniž by jim k tomuto přecházení vzniklo nějaké právo), anebo o užívání cizího pozemku jako účelové komunikace. Skutečnost, že se někdo chová způsobem, který naplňuje možný obsah práva odpovídajícího věcnému břemenu (např. přechází přes cizí pozemek) ještě neznamena, že je držitelem věcného práva.⁶²

Stále je nutno mít na paměti ustanovení čl. 4 odst. 1 LZPS, který stanoví, že: *„Povinnosti mohou být ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod.“* A také navazující ustanovení odst. 2, který praví, že: *„Meze základních práv a svobod mohou být za podmínek stanovených Listinou základních práv a svobod (dále jen "Listina") upraveny pouze zákonem.“* Meze vlastnického práva tedy mohou být upraveny pouze zákonem a ukládání povinností vlastníkovu v sobě zahrnuje implicitně i omezování tohoto vlastníka, ať už se jedná o povinnost něco konat, nekonat či strpět, přičemž tyto povinnosti mohou být ukládány jen na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod.

⁶² Srov. rozsudek NS ČR, sp. zn. 22 Cdo 595/2001, www.nsoud.cz

3.3.1. Smluvní závazek stran

První právní formu omezování vlastnického práva k půdě, na kterou se práce zaměří, je smluvní závazek stran, tedy dobrovolná dohoda, jejímž prostřednictvím jsou vázány pouze strany této dohody. Velmi často je například uzavírána vlastníky zemědělské půdy nájemní smlouva s tím, že vlastníci přenechávají svou půdu do užívání jiným osobám, které jim vyplácejí za užívání pozemkovou rentu v podobě nájemného. Vlastník může také svým právním úkonem dát svůj pozemek do zástavy (hypotéky), přičemž je přitom například povinen zdržet se všeho, čím se zástava zhoršuje na újmu zástavního věřitele.⁶³ Zde je významným faktorem publicita zápisu v katastru nemovitostí, jelikož zástavní právo k nemovitostem vzniká až vkladem do katastru nemovitostí s účinky od doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu, nestanoví-li zákon jinak.⁶⁴ Pravidlu, že věcná práva k nemovitostem vznikají teprve vkladem do katastru nemovitostí, se říká intabulační princip.⁶⁵ Předmětem evidence v katastru nemovitostí jsou všechny pozemky v podobě parcel.⁶⁶ Smlouvou lze zřídit také věcné břemeno, tomu bude podrobněji věnována podkapitola níže. Již nyní lze předeslat a upozornit na významnou odlišnost – na rozdíl od věcných břemen smlouvy zmíněné v této podkapitole totiž zavazují zásadně jen smluvní strany, kdežto u věcných břemen tomu tak není, jak bude poukázáno níže. Samozřejmě je možné uzavřít i jiné smlouvy, v nichž vlastník dobrovolně omezuje své vlastnické právo k půdě, je však nutné přitom vycházet z čl. 2 odst. 3 LZPS, který stanovuje, že: „*Každý může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá.*“ Tak je možné ujednat si ve smlouvě v podstatě vše, co neodporuje zákonu.

3.3.2. Věcná břemena

Věcné břemeno je věcným právem k věci cizí, které je definováno v subjektivním smyslu jako povinnost určitého subjektu něco konat, něco trpět nebo se něčeho zdržet. Věcná břemena jsou tedy jedním ze základních prostředků omezování

⁶³ Srov. § 163 odst. 1 ObčZ

⁶⁴ Srov. § 157 odst. 1 tamtéž

⁶⁵ Více srov. Baudyš, P.: Intabulační princip, Právní rozhledy, č. 3/2006

⁶⁶ Srov. § 2 odst. 1 písm. a) ZKN

vlastníka nemovitosti, tedy i pozemku, buď k prospěšnému využívání nemovitosti jiného vlastníka konkrétní nemovitosti (ad rem, oprávněná nemovitost, panující nemovitost), anebo k prospěchu určité konkrétní fyzické nebo právnické osoby (ad personam, osobní věcné břemeno).⁶⁷ Naproti omezení vlastníka zatížené nemovitosti je oprávnění vlastníka „panující“ nemovitosti či osoby, v jejíž prospěch je věcné břemeno zřízeno. *Subjektem věcných břemen může být kterýkoliv vlastník nemovitosti, tedy nejen fyzická a právnická osoba, ale též stát. Rovněž tak subjektem osobního věcného břemene může být kdokoliv, v jehož prospěch je založeno.*⁶⁸ Na rozdíl od omezení vyplývajících mezi smluvními stranami, jak již bylo nastíněno výše, věcná břemena přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele.⁶⁹ Pokud se jedná o oprávněnou nemovitost, pak práva z věcného břemene přecházejí s vlastnictvím nemovitosti na nabyvatele. Jde-li o osobní věcné břemeno, zde oprávnění určité osoby nemohou přecházet na jiné osoby, a to ani děděním, a svědčí pouze této osobě. U věcných břemen je z podstaty věci vyloučeno, aby se vyčerpala jednorázovým výkonem. Dělí se totiž na ta, pro která je příznačný nepřetržitý trvající stav – např. právo vodovodu, a ta, při nichž dochází k jednotlivým opakovaným výkonům oprávněného – např. právo chůze, právo jízdy, čerpání vody. Jak vyplývá z výše uvedeného, věcná břemena se vztahují pouze na věci nemovité, nikoliv movité, na rozdíl např. od práva zástavního.

Co se týče historie věcných břemen, upravoval je již obecný občanský zákoník z roku 1811, který rozlišoval pozemkové služebnosti a reálná břemena.⁷⁰ Po roce 1948

⁶⁷ Srov. Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 2. aktualizované a doplněné vydání, Praha, Rozkotová – IFEC, 2007, str. 74. Dle mého názoru, je-li oprávnění z věcných břemen spojeno s vlastnictvím nemovitosti, odvíjí se pak od držby této nemovitosti. Naopak v případě oprávnění z věcného břemene ku prospěchu určité osoby, někdy i každého, nemusí oprávněná osoba držet žádnou věc, postačí jí držba práva svědčící jí jako oprávněné osobě, jak je tomu např. u osob, jež vstupují do lesa, jak je uvedeno dále. Na druhou stranu věcná břemena jsou vždy spojena s vlastnictvím, popřípadě držbou zatížené nemovitosti, ať už se jedná o věcná břemena ad rem nebo ad personam. Poněkud složitější situace nastává u dále zmíněných věcných břemen v širším smyslu, kde je dosud nejasné, zda se jedná o věcná břemena ad personam, u kterých by například ale právo vstupu na pozemek zaniklo spolu se zánikem této osoby, nebo o věcná břemena ad rem, ačkoliv je tato oprávněná nemovitost umístěna na druhém konci České republiky. Platná právní úprava dosud nedává na tuto otázku jasnou odpověď.

⁶⁸ Srov. Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 2. aktualizované a doplněné vydání, Praha, Rozkotová – IFEC, 2007, str. 74.

⁶⁹ Srov. § 151n odst. 2 ObčZ

⁷⁰ Pozemkové služebnosti opravňovaly vlastníka tzv. panující nemovitosti k určitým činnostem na nemovitosti sousední, která byla služebností zatížena (např. právo cesty), jejich obsahem byla povinnost něco trpět nebo se něčeho zdržet, kdežto reálná břemena znamenala stanovení povinnosti vlastníka určité nemovitosti poskytovat jinému oprávněnému subjektu opakující se plnění. Vládní

opustilo občanské právo dosavadní koncepci věcných břemen. Občanský zákoník č. 141/1950 Sb. zavedl do našeho právního řádu jednotný institut věcných břemen. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. (účinný od 1. 4. 1964) institut věcných břemen sice zachoval, ale jejich úprava byla velmi stručná. Umožňoval vznik dalších věcných břemen nadále již pouze ze zákona. To se změnilo až novelou občanského zákoníku z roku 1982, která umožnila znovu jejich vznik i jinými způsoby než jen ex lege. Všechna zbývající omezení uplatnění věcných břemen odstranila až novela občanského zákoníku z roku 1991. Nynější soukromoprávní úprava věcných břemen vychází z ustanovení § 151 n a následujících ObčZ.

Obsah věcných břemen

Pokud jde o obsah věcného břemene, ten, jak již bylo výše uvedeno, spočívá v povinnosti vlastníka zatížené nemovitosti něco trpět (pati), něčeho se zdržet (omittere) nebo něco konat (facere). Každá z těchto povinností představuje závažné omezení vlastníka zatížené nemovitosti.⁷¹ Obsahem věcných břemen jsou práva a povinnosti jednotlivých stran vyplývající z jejich povahy. Právo je označováno jako právo odpovídající věcnému břemeni, pro povinnost není speciální označení. Při používání pojmu věcných břemen je proto zapotřebí dovést, zda se jedná o právo či povinnost.⁷² Oprávnění odpovídající věcnému břemeni slouží vždy výlučně jen ku prospěchu panující nemovitosti. I soudní praxe potvrzuje zásadu, že oprávněný z věcného břemene může užívat zatíženou věc jen pro sebe, tj. nesmí přibírat k jejímu užívání jiného.⁷³ Oprávnění, které vyplývá z věcného břemene, musí být zároveň vykonáváno tak, aby co nejméně zatěžovalo povinného. Například při zřízení nezbytné cesty rozhodnutím

návrh nového občanského zákoníku se opět vrací k tomuto dělení věcných břemen. Více srov. v ust. § 1123 a násl. a § 1169 a násl. vládního návrhu nového občanského zákoníku.

⁷¹ Srov. Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1, 4.aktualizované a doplněné vydání, Praha, ASPI Publishing, 2005, str. 464

⁷² Srov. Knotek, J.: Omezení pro vlastníky vyplývající z ochrany zvláště chráněných území, České právo životního prostředí, č. 1/2005, str. 82

⁷³ Srov. rozsudek NS ČR, sp. zn. 22 Cdo 555/2004, který se však odkazuje též na judikaturu k obecnému občanskému zákoníku z roku 1811, jež dospěla k závěru, že v některých případech lze toto právo rozšířit i na „rodinu“ (viz např. Sedláček J., Rouček F.: Komentář k čsl. Obecnému zákoníku občanskému a právo platné na Slovensku a Podkarpatské Rusi, Praha 1935, díl II, str. 877 a 880, Mayer R.: Soustava občanského práva, Brno 1924, kniha druhá str. 161). Podobně také Vrchní soud v Praze v rozsudku z 29. 9. 1993, sp. zn. 2 Cdo 54/93 dospěl k závěru, že „ten, kdo je oprávněn na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni užívat byt, má umožnit užívání manželovi, kterému pak vzniká odvozený právní důvod bydlení“. Nelze též vyloučit pobyt třetích osob, které nemá charakter užívání (např. návštěva v bytě).

soudu je třeba dbát, aby právo vlastníka pozemku bylo omezeno co možno nejméně. Má-li tedy vlastník stavby možnost zřídit přístup ke stavbě jinak, bez omezení vlastníka přilehlého pozemku, nelze právo věcného břemene cesty zřídit. Přístup ke stavbě nelze zajistit jinak též v případě, že zajištění přístupu bude technicky možné, náklady na jeho zřízení však budou natolik vysoké, že jejich vynaložení nebude možné po vlastníku stavby spravedlivě požadovat; to platí i v případě, bude-li zřízení právně nemožné. Podmínka, že přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, není splněna, nabízí-li vlastník přilehlého pozemku, který má sloužit jako cesta, jeho odprodej vlastníkovi stavby anebo zřízení věcného břemene cesty za obecnou (tržní) cenu.⁷⁴ Pokud se účastníci nedohodli jinak, je ten, kdo je na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni oprávněn užívat cizí věc, povinen nést přiměřeně náklady na její zachování a opravy; užívá-li však věc i její vlastník, je povinen tyto náklady nést podle míry spoluužívání.⁷⁵

Vznik věcných břemen

Věcná břemena vznikají:

- písemnou smlouvou,
- děděním, ať už na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví nebo schválenou dohodou dědiců,
- rozhodnutím příslušného orgánu,
- ze zákona
- vydržením práva odpovídajícího věcnému břemeni.

Smlouva, na jejímž základě se zřizuje věcné břemeno musí mít **písemnou** formu, a pro vznik věcného břemene je nutný vklad do katastru nemovitostí.⁷⁶ Právní účinky vkladu věcného břemena do katastru nemovitostí se vztahují ke dni podání návrhu na vklad. *Oprávnění odpovídající věcnému břemeni se vyznačují u panující*

⁷⁴ Srov. rozsudek NS ČR, 22 Cdo 1897/2004, www.nsoud.cz

⁷⁵ Srov. § 151n odst. 3 ObčZ

⁷⁶ Srov. § 151o odst. 1 ObčZ

*nemovitosti, zatímco závada v podobě věcného břemene u zatížené nemovitosti.*⁷⁷ Smlouvou může zřídit věcné břemeno pouze vlastník nemovitosti, pokud zvláštní zákon nedává toto právo i dalším osobám.⁷⁸ Smlouvu, kterou se zřizuje věcné břemeno, uzavírají například podíloví spoluvlastníci při reálném rozdělení své nemovitosti podle svých spoluvlastnických podílů. Jedná se zejména o právo cesty, kdy jeden ze spoluvlastníků se potřebuje dostat z veřejné komunikace přes pozemek jiného spoluvlastníka ke svému nově vytvořenému pozemku.

Další způsob, kterým vznikají věcná břemena, je **dědění**, ať už **na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví** nebo schválenou dohodou dědiců. O první z těchto případů půjde tehdy, pokud zůstavitel ustanovil ve své závěti některého dědice nabyvatelem práva odpovídajícího věcnému břemeni váznoucímu na některé nemovitosti z dědictví, která připadne jinému dědicovi. Musí se jednat o závěť platnou, nebo musí být platná alespoň ta část, která zřizuje věcné břemeno. Vznikne-li věcné břemeno závětí, závisí na výsledku řízení o dědictví. *Záleží především na tom, zda, popř. jak se dědici mezi sebou vypořádají. Uzavřou-li dohodu, mohou se od závěti co do velikosti dědických podílů i co do předmětu dědění odchýlit.*⁷⁹ Pokud ale nedojde k dohodě dědiců nebo k jejímu schválení soudem, potvrdí soud nabytí dědictví v souladu s ustanovením v závěti. V druhém případě dědění - tentokrát **na základě dohody dědiců** - se mezi sebou mohou dědicové vypořádat jak při dědění ze zákona, tak při dědění ze závěti. Neodporuje-li tato dohoda zákonu nebo dobrým mravům, soud ji schválí.⁸⁰ Právo odpovídající věcnému břemeni se v tomto případě vyznačí v katastru nemovitostí záznamem na podkladě soudního rozhodnutí po jeho právní moci, jelikož věcné břemeno se zakládá rozhodnutím soudu.⁸¹ Dědictví se přitom nabyvá už smrtí zůstavitele.⁸²

Třetím způsobem vzniku věcných břemen je **rozhodnutí příslušného orgánu**,

⁷⁷ Srov. Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1, 4.aktualizované a doplněné vydání, Praha, ASPI Publishing, 2005, str. 464

⁷⁸ Srov. § 151o odst. 2 ObčZ

⁷⁹ Srov. Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1, 4.aktualizované a doplněné vydání, Praha, ASPI Publishing, 2005, str. 468

⁸⁰ Srov. § 482 odst. 2 ObčZ

⁸¹ Záznam do katastru nemovitostí má v tomto případě tedy deklaratorní význam. Právní vztah vznikl již dříve na základě jiné skutečnosti a zápis do katastru nemovitostí formou záznamu to jen deklaruje.

⁸² Srov. § 460 ObčZ

konkrétně především soudu či správního orgánu, jsou-li k tomu zmocněny zákonem. **Soud** rozhoduje ve třech případech: při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem (§ 142 odst. 1 ObčZ), v případě neoprávněné stavby (§ 135 odst. 3 ObčZ) a od roku 2001 i za účelem přístupu ke stavbě (§ 151o odst. 3 ObčZ).

Pokud se nedohodnou podíloví spoluvlastníci na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, provede vypořádání na návrh některého spoluvlastníka soud. Přihlédne přitom k velikosti podílů a účelnému využití věci. Při svém rozhodování není soud vázán návrhem konkrétního spoluvlastníka, nýbrž se může rozhodnout i jinak – jde o tzv. iudicium duplex.⁸³ Ustanovení § 142 odst. 3 ObčZ pak stanoví, že: „*Při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozdělením věci může soud zřídit věcné břemeno k nově vzniklé nemovitosti ve prospěch vlastníka jiné nově vzniklé nemovitosti. Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nemůže být na újmu osobám, kterým přísluší práva na nemovitosti váznoucí.*“ Tímto ustanovením je tedy umožněno soudu upravit vztahy mezi spoluvlastníky tak, že rozdělí konkrétní pozemek původně patřící všem spoluvlastníkům na více pozemků, a ty pak přidělí jednotlivým vlastníkům (bývalým spoluvlastníkům), přičemž může zároveň zřídit i věcné břemeno k nově vzniklé nemovitosti ve prospěch vlastníka jiné nově vzniklé nemovitosti, považuje-li to za potřebné, a to dokonce i bez návrhu spoluvlastníka.

Další případ vzniku věcného břemene rozhodnutím soudu se týká neoprávněné stavby. Tou se rozumí stavba postavená na cizím pozemku, byť i jen zčásti, bez oprávnění. Zřízení věcného břemene za náhradu umožňuje ObčZ, zřídí-li někdo neoprávněnou stavbu na cizím pozemku, pokud by nebylo účelné stavbu odstranit na náklady toho, kdo stavbu zřídil, ani pokud by nesouhlasil vlastník pozemku s přikázáním stavby soudem do jeho vlastnictví za náhradu. Toto třetí řešení v případě neoprávněné stavby tedy předpokládá, že stavba zůstane ve vlastnictví stavebníka, kdy soud autoritativně zřídí věcné břemeno za náhradu, aby umožnil tomuto vlastníkovi vykonávat jeho vlastnická práva spojená se stavbou. Tato zde zmíněná řešení však nejsou jediná možná, když zákonodárce ponechal možnost uvážení soudu rozhodnout o

⁸³ Srov. Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1, 4. aktualizované a doplněné vydání, Praha, ASPI Publishing, 2005, str. 377

věci i jinak, například vyhovět vlastníku pozemku a přikázat jeho pozemek vlastníkovi stavby za náhradu. Otázkou neoprávněných staveb se zabýval i Ústavní soud, když při rozhodování ústavní stížnosti uvedl: „*Veřejný zájem ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny nelze v obecné rovině spatřovat pouze v zájmu státu či státních institucí, ale rovněž v potřebě společnosti (spravedlivě) vymezit práva vlastníků při jejich vzájemné kolizi, jež nastává v případě tzv. neoprávněných staveb (§ 135c občanského zákoníku). Při posuzování případů neoprávněných staveb, k jejichž zřízení došlo úmyslným protiprávním jednáním stavebníka, je povinností soudů brát v úvahu, že v zájmu společnosti není ochrana takového "neoprávněného" stavebníka, ale majitele pozemku. O postupu podle § 135c odst. 1 občanského zákoníku proto třeba uvažovat zpravidla vždy a výjimku mohou tvořit případy, kdy na straně stavebníka existují důvody hodné zvláštního zřetele.*“⁸⁴ Proto při úmyslném zřízení neoprávněných staveb by mělo docházet ke zřízení věcných břemen jen výjimečně, spíše se bude jednat o případy, kdy neoprávněná stavba vznikla neúmyslně.

Konečně posledním případem zřízení věcného břemene soudem je právo cesty zřizované soudem na návrh vlastníka stavby, není-li tento vlastníkem stavby i vlastníkem přilehlého pozemku a nelze-li jeho přístup zajistit jinak.⁸⁵ Hlavním účelem této úpravy je zajistit přístup vlastníka ke své stavbě přes jiný pozemek z veřejné komunikace. Rozsáhlá judikatura Nejvyššího soudu jen potvrzuje, jak často je tento institut využíván. Kupříkladu jedno rozhodnutí NS ČR stanoví, že: „*Zřízení věcného břemene, jemuž odpovídá právo cesty po pozemku přilehlém ke stavbě, představuje určitý způsob vypořádání vztahu mezi vlastníkem stavby, ke které není zajištěn přístup, a vlastníkem přilehlého pozemku. Soud nemůže bez dalšího zamítnout žalobu vlastníka stavby na zřízení nezbytné cesty jen proto, že navrhovaný rozsah břemene se mu jeví nepřiměřený. Musí popř. i za pomoci znaleckého posudku posoudit možnost zřízení věcného břemene v takovém rozsahu, který by zatěžoval vlastníka přilehlého pozemku co nejméně a zároveň zajišťoval vlastníku stavby přístup ke stavbě. Náhradu za zřízení práva odpovídajícímu věcnému břemeni nezbytné cesty soud určí a přizná i bez návrhu. Žaloba na zřízení práva cesty odpovídajícího věcnému břemeni je dostatečně určitá tehdy, pokud se z ní podává, k jakému pozemku a ve prospěch které stavby má být*

⁸⁴ Srov. náleží Ústavního soudu, sp. zn. III. US 455/03, www.judikatura.cz

⁸⁵ Srov. § 151o odst. 3 ObčZ

*právo cesty zřízeno; je na soudu, aby určil, kudy cesta povede a aby případně blíže vymezil i obsah práva cesty.*⁸⁶ Věcné břemeno cesty může soud zřídit jen za náhradu, jež musí být přiměřená újmě, kterou vlastník pozemku v důsledku zřízení práva cesty utrpí. Poskytnutí náhrady je tedy hmotněprávní podmínkou pro zřízení práva cesty. K rozhodnutí o náhradě přitom není třeba návrhu vlastníka pozemku. Co se týče rozhodnutí o zřízení věcného břemene cesty, v něm je zejména nutné stanovit, kudy cesta povede; vede-li cesta přes část pozemku, pak za použití geometrického plánu, který je součástí výroku rozhodnutí.⁸⁷ V dalším svém rozhodnutí NS ČR stanoví, že: *„Právo cesty sestává jak z práva přes pozemek procházet, tak přes něj projíždět. Není však vyloučeno, aby bylo výjimečně zřízeno věcné břemeno spočívající jen v právu chůze po přilehlém pozemku. O takový případ jde, když příjezd motorovými vozidly měl vlastník stavby zajištěn k hranici zatíženého pozemku, přičemž krátká několikametrová vzdálenost od této hranice ke vchodu jeho domu nevybočila z obvyklé vzdálenosti staveb od místa příjezdu k nim.*⁸⁸

Druhým orgánem příslušným ke zřízení věcných břemen bývá často **správní orgán**, resp. **správní úřad**, kterým je především vyvlastňovací úřad v řízení podle zákona o vyvlastnění a dále pak pozemkový úřad při rozhodování o vydání nemovitosti v restituci podle ustanovení § 9 zákona o půdě a při rozhodování o schválení návrhu pozemkových úprav podle ZPUPU.

Nucené omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene dle zákona o vyvlastnění je možné pouze ve veřejném zájmu, který převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného, jen pro zákonem stanovený účel, pro jehož zajištění je nutné omezit vlastnické právo, a za náhradu. *Pro vyvlastnění je určující, aby zamýšlené jednání bylo podřaditelné pod účel vyvlastnění stanovený zvláštními zákony. Účel nemusí být zvláštním zákonem označen zároveň za veřejný zájem, neboť tento pojem je naplňován okolnostmi konkrétního případu a je zvažován ve vztahu k jiným zájmům, které jsou pro daný případ relevantní.*⁸⁹ Mezi základní zásady vyvlastnění⁹⁰

⁸⁶ Srov. rozsudek NS ČR, sp.zn 22 Cdo 1075/2006, www.nsoud.cz

⁸⁷ Více k tomu srov. rozsudek NS ČR, sp.zn. 22 Cdo 1897/2004, www.nsoud.cz

⁸⁸ Srov. rozsudek NS ČR, sp.zn 22 Cdo 2667/2004, www.nsoud.cz

⁸⁹ Srov. Kocourek, T.: Vyvlastnění a jeho vztah k ochraně životního prostředí, Správní právo č. 5/2009, str. 288

patří preference dohody mezi vyvlastňovaným a vyvlastnitelem před vyvlastněním, nezbytný rozsah a intenzita zásahu do práv vyvlastňovaného, soulad s cíly a úkoly územního plánování, sleduje-li se vyvlastněním provedení změny ve využití nebo v prostorovém uspořádání území, včetně umístění staveb a jejich změn a možnost revokace vyvlastnění.⁹¹ Vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebného pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem. Vyvlastňovacím úřadem je obecní úřad obce s rozšířenou působností, Magistrát hlavního města Prahy, magistrát územně členěného statutárního města.

Co se týče pozemkového úřadu, ten může, pokud je toho nezbytně třeba, zřídit věcné břemeno na převáděných nemovitostech, případně uložit jiná opatření k ochraně životního prostředí nebo důležitých zájmů jiných vlastníků v rámci restitucí.⁹² Dalším případem, kdy pozemkový úřad zřizuje věcné břemeno, a tím omezuje vlastníka pozemku jsou pozemkové úpravy. *Pozemkovými úpravami jsou změny v uspořádání pozemků v určitém území prováděné za účelem vytvoření půdně ucelených hospodářských jednotek.*⁹³ O provedení pozemkových úprav a v souvislosti s tím o zřízení, popřípadě zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům, rozhoduje pozemkový úřad na základě dohody vlastníků. V případě, že se vlastníci nedohodnou, rozhoduje pozemkový úřad za podmínek stanovených zákonem. Rozhodnutí pozemkového úřadu přezkoumá na návrh účastníka soud.⁹⁴

Jako čtvrtý způsob, jak mohou vznikat věcná břemena, jsou věcná břemena **ze zákona (ex lege)**. *U věcných břemen zřizovaných přímo ze zákona jde ve své podstatě o určitý druh veřejnoprávního omezení vlastníka nemovitosti. Toto omezení vlastnických*

⁹⁰ Vyvlastněním se v zákoně o vyvlastnění rozumí odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem.

⁹¹ Revokace neboli možnost zrušení vyvlastnění upravuje ust. § 26 zákona o vyvlastnění.

⁹² Srov. ust. § 9 odst. 5 zákona o půdě

⁹³ Srov. Hendrych, D. a kol.: Správní právo, 6.vydání, Praha, C.H.Beck, 2006, srov. též ust. § 2 ZPUPU, který upravuje pozemkové úpravy takto: „Pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V těchto souvislostech se k nim uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena. Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodní hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny. Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako nezbytný podklad pro územní plánování.“

⁹⁴ Srov. ust. § 19 odst. 2 zákona o půdě

práv je výrazem převahy veřejného zájmu vztahujícímu se k určitému provozu nebo zařízení nad zájmem jednotlivce, aniž by toto zasahování bylo podmíněno souhlasem ze strany dotčeného vlastníka a aniž by existence omezení podávající se z věcného břemene byla zřejmá ze zápisu v katastru nemovitostí.⁹⁵ Ze zákona vznikají věcná břemena buď až poté, co nastanou právní skutečnosti zákonem předvídané nebo přímo účinností zákona. Nejčastějším obsahem těchto věcných břemen je umožnění vstupu na pozemek, ať už za účelem provádění geodetických prací, správy vodního toku, výkonu rybářského práva, údržby dráhy, zajištění spolehlivého provozu rozvodných zařízení atd. Konkrétních zákonů, které upravují tato věcná břemena, je mnoho. Ústavní soud vyjádřil povahu zákonných věcných břemen takto: „Věcná břemena zřízená na základě zákona (tedy nejen podle energetického zákona) mají specifický režim, upravený veřejnoprávními předpisy, na jejichž základě byla zřízena. I když mají nesporný veřejnoprávní prvek daný způsobem jejich vzniku a účelem, kterému slouží, nelze přehlížet, že mají i významný prvek soukromoprávní. Občanské právo definuje věcné břemeno jako právo někoho jiného než vlastníka věci, které ho omezuje tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Tzv. zákonná věcná břemena tento charakter mají také. Ostatně zákony, podle nichž vznikají, je tímto pojmem označují. Jejich režim však není zcela totožný s režimem smluvních věcných břemen, neboť se řídí speciální úpravou právních předpisů, které upravují činnosti, k jejichž provozování vznikly. Nejde však o úpravu komplexní, která by vylučovala použití obecné úpravy občanského práva o věcných břemenech. Proto pokud tyto speciální předpisy nemají zvláštní úpravu, řídí se jejich režim obecnou úpravou občanskoprávní.“⁹⁶

Zde uvedených věcných břemen vznikajících ze zákona se týká otázka, zda se za věcná břemena považují i ta ustanovení zákonů, která omezují vlastnické právo, mají přitom i povahu věcného práva, ale zákon je za věcná břemena výslovně neoznačuje. S tím souvisí i ust. § 127 samotného ObčZ, který upravuje sousedské vztahy, které mají taktéž povahu věcných břemen – sama občanskoprávní nauka je považuje za zákonná

⁹⁵ Srov. Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1, 4.aktualizované a doplněné vydání, Praha, ASPI Publishing, 2005, str. 471

⁹⁶ Srov. náleží Ústavního soudu, sp. zn. Pl. ÚS 25/04, www.judikatura.cz

(legální) břemena.⁹⁷ *Názory se zde různí, i když je logičtější všechna konkrétní omezení věcného charakteru, vázaná na určitou nemovitost, podřadit pod společného jmenovatele věcných břemen a nerozlišovat mezi věcnými břemeny ve smyslu občanského zákoníku a jinými podobnými veřejnoprávními omezeními.*⁹⁸ Za věcná břemena v širším smyslu je dokonce možné označovat i ta omezení vlastnického práva, která vznikají přímo ze zákona, jež zavazují vlastníka nemovitosti, ačkoliv oprávněnou bude každá osoba, nikoliv jen ta, která vlastní určitou nemovitost nebo je jedinou oprávněnou osobou, jak jsou upravena věcná břemena v ObčZ. I v těchto případech se však musí jednat o věcné právo, v tomto případě však sloužící veřejnému užívání, např. k veřejně prospěšné činnosti.

Posledním způsobem vzniku věcných břemen, respektive práva k věcnému břemeni, je **vydržení**. K vydržení práva odpovídajícímu věcnému břemeni dochází za obdobných podmínek jako při vydržení vlastnického práva. Předpokladem nabytí tohoto práva je tedy nepřetržitý výkon práva po dobu nejméně deseti let, oprávněnost držby práva – to je, že byl oprávněný z věcného břemene se zřetelem ke všem okolnostem konkrétního případu v dobré víře o tom, že mu právo patří. *„K vydržení nestačí pouhé chování, které by mohlo být obsahem takového práva (např. přecházení přes cizí pozemek, odběr vody ze susedovy studny); takové chování, má-li vést k vydržení, musí být vykonáváno jako právo a ten, kdo se takto chová, musí být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je subjektem vykonávaného práva.“*⁹⁹ Do lhůty 10 let se započítává i doba, po kterou oprávněně vykonával právo právní předchůdce.¹⁰⁰ Podle soudní praxe nejde o nabytí práva odpovídající věcnému břemeni tam, kde ten, kdo právo vykonává, se domnívá, že pozemek navíc slouží k chůzi a jízdě i jiným fyzickým osobám.

⁹⁷ Srov. tamtéž, str. 466

⁹⁸ Srov. Drobník, J.: *Základy pozemkového práva*, 2. aktualizované a doplněné vydání, Praha, Rozkotová – IFEC, 2007, str. 75; opačný názor vyjádřil autor P. Baudyš: *„Je tedy patrné, že u většiny omezení vlastnického práva k pozemku vyplývajících z nejrůznějších zákonů, se nejedná o věcná břemena ve smyslu ObčZ, ale o omezení jiného typu. Říkejme jim veřejnoprávní omezení vlastnického práva“*. Srov. Baudyš, P.: *Věcné břemeno a veřejnoprávní omezení*, Právní rozhledy, č. 12/2004, str. 470

⁹⁹ Srov. Spáčil, J.: *Věcná břemena v občanském zákoníku*, 1. vydání, Praha, Beck, 2006, str. 24

¹⁰⁰ Srov. ust. § 134 odst. 3 ObčZ.

Zánik věcných břemen

*Specifikem zániku věcného břemena je skutečnost, že – kromě zániku právního vztahu – má za následek obnovení původního obsahu subjektivního práva, které bylo věcným břemenem omezeno, tj. práva vlastnického... Jde o důsledek tzv. elasticity vlastnického práva.*¹⁰¹ Právní skutečnost způsobující zánik práva odpovídajícímu věcnému břemeni nemusí být totožná s právní skutečností, jež je založila. Kupříkladu pokud vzniklo věcné břemeno dohodou účastníků, může být zrušeno rozhodnutím soudu. Věcná břemena zanikají jednak zvláštními způsoby - na základě smlouvy, rozhodnutím příslušného orgánu, ze zákona, jednak způsoby obecnými. Tím je např. **smrt fyzické osoby nebo zánik osoby právnické**, patří-li právo odpovídající věcnému břemeni určité osobě. Smrt nebo zánik osoby povinné nemá z hlediska zániku věcných břemen žádnou právní relevanci. Dalším obecným důvodem zániku věcných břemen je také **splynutí** práv a povinností plynoucích z věcného břemene v téže osobě. Platí totiž zásada „*nemini res sua servit*“.¹⁰² *Na otázku, obnoví-li se práva a povinnosti z někdejšího věcného břemene, když se subjekty oprávnění i povinnosti znovu rozdvojí, nepodává platná právní úprava žádnou odpověď. Lze mít za to, že zrušené věcné břemeno neobživne.*¹⁰³ Absolutní zničení a zánik pŕdy, jak již jsem uvedla výše, není možný. Tudíž nezpůsobuje na rozdíl od zániku stavby, na které vázne věcné břemeno, zánik tohoto zatížení. Dále je možné, že věcné břemeno zanikne **uplynutím** doby, na kterou bylo věcné břemeno zřízeno (bylo-li zřízeno věcné břemeno na dobu určitou) nebo **splněním rozvazovací podmínky**, na níž byl zánik věcného břemene vázán.

Co se týče jednotlivých zvláštních způsobů zániku věcného břemene, prvním případem je **smlouva**. Bylo by možno odkázat na výklad upravující vznik věcného břemene smlouvou, protože i zde musí tato smlouva splňovat stejné formální podmínky. I v tomto případě je vyžadovaná písemná forma pod sankcí neplatnosti. Účastníky smlouvy mohou být pouze osoba povinná a osoba oprávněná z věcného

¹⁰¹ Srov. Bradáč, A. a kol.: Věcná břemena od A do Z, 4.aktualizované vydání, Praha, Linde, 2009, str. 85

¹⁰² Nikomu neslouží jeho vlastní věc

¹⁰³ Srov. Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1, 4.aktualizované a doplněné vydání, Praha, ASPI Publishing, 2005, str. 473

břemene. Tato smlouva způsobuje zánik právního vztahu až vkladem do katastru nemovitostí s účinky ke dni podání návrhu.¹⁰⁴

Rozhodnutím příslušného orgánu, konkrétně soudu a správního orgánu, resp. správního úřadu, může také zaniknout věcné břemeno. Soud je oprávněn rozhodnout o zrušení či omezení věcného břemene za přiměřenou náhradu, vznikne-li změnou poměrů hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného. *Podle soudní praxe je pro úvahu, zda změnou poměrů vznikl hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, rozhodující porovnání stavu mezi zatížením vlastníka a výhodou oprávněného v době, kdy bylo věcné břemeno zřízeno, se stavem v době rozhodování soudu. Naproti tomu se nepovažuje za vznik hrubého nepoměru skutečnost, že současná právní úprava již nepřipouští zřízení věcného břemene bez náhrady, přičemž břemeno vzniklo za účinnosti předchozí úpravy a náhrada poskytnuta nebyla.*¹⁰⁵ Nelze-li pro změnu poměrů spravedlivě trvat na věcném plnění, může soud rozhodnout, aby se namísto věcného plnění poskytovalo peněžité plnění.¹⁰⁶ Správními úřady, které mohou zrušit věcná břemena svými rozhodnutími, jsou vyvlastňovací úřad a pozemkový úřad podle stejných předpisů, podle kterých je mohou i založit.¹⁰⁷

Věcná břemena mohou též zaniknout **ze zákona**, jestliže nastanou takové trvalé změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti. Přitom přechodná nemožnost výkonu práva věcného břemena nezakládá zánik tímto způsobem. V těchto případech se jedná například o právo čerpání ze studny, vyschne-li pramen vody.

K této části práce je možné ještě dodat, že zániku věcných břemen se přibližuje otázka promlčení práva odpovídajícímu věcnému břemeni, přičemž toto právo se promlčuje, není-li po dobu deseti let vykonáváno.

¹⁰⁴ Srov. ust. § 151p odst. 1 věta 2 ObčZ

¹⁰⁵ Srov. Bradáč, A. a kol.: Věcná břemena od A do Z, 4.aktualizované vydání, Praha, Linde, 2009, str. 89

¹⁰⁶ Srov. ust. § 151p odst. 3 ObčZ

¹⁰⁷ Srov. ust. § 6 písm. d) zákona o vyvlastnění a ust. § 9 odst. 5 a § 19 odst. 2 zákona o půdě

Příklady věcných břemen upravených ve vládním návrhu nového občanského zákoníku

Jak již jsem se zmínila výše, vrací se návrh nového občanského zákoníku k dělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena. Novinkou v této oblasti oproti současné úpravě je výslovné uvedení některých konkrétních služebností a jejich podrobnější úprava. V tomto ohledu mohu zmínit služebnost inženýrské sítě, opora cizí stavby, služebnost okapu, právo na svod dešťové vody, právo na vodu, služebnost rozlivu, služebnost stezky, průhonu a cesty, právo pastvy.

Na tomto místě je jen ve stručnosti zmíněna služebnost inženýrské sítě, právo na vodu, služebnost stezky, průhonu a cesty, tak jak je navržena úprava v novém občanském zákoníku. Vychází z praxe a soudní judikatury. Služebnost inženýrské sítě zakládá právo vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení, provozovat je a udržovat. Vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě. Je-li to výslovně ujednáno, zahrnuje služebnost právo zřídit, mít a udržovat na služebném pozemku také potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti.

Právo na vodu je v návrhu upraveno takto: „*Kdo má právo na vodu na cizím pozemku, má k ní také přístup. Kdo má právo svádět vodu z cizího pozemku na svůj nebo ze svého pozemku na cizí, může na svůj náklad zřídit a udržovat zařízení k tomu potřebná; jejich rozsah se řídí potřebou panujícího pozemku.*“¹⁰⁸

Co se týče práva stezky – to zakládá právo chodit po ní nebo se po ní dopravovat lidskou silou a právo, aby po stezce jiní přicházeli k oprávněné osobě a odcházeli od ní nebo se lidskou silou dopravovali. Služebnost průhonu pak zakládá právo hnát zvířata přes služební pozemek. Se služebností průhonu je spojeno i právo jezdit jinými než motorovými vozidly

¹⁰⁸ Srov. ust. § 1138 vládního návrhu nového občanského zákoníku

Nakonec je třeba zmínit se o služebnosti cesty, které zakládá právo jezdit přes služební pozemek jakýmikoli vozidly, není v něm však zahrnuto právo průhonu. Osoba, které přísluší služebnost cesty, přispívá poměrně k udržování cesty včetně lávek a mostů, kdežto vlastník služebného pozemku přispívá, jen když tato zařízení užívá. Plocha pro výkon služebnosti stezky, cesty nebo průhonu musí být přiměřená potřebě a místu. Stanou-li se stezka, cesta nebo průhon působením náhody neschůdnými, lze se domáhat, aby byla vykázána náhradní plocha, než budou uvedeny v předešlý stav.

3.3.3. Sousedské vztahy

Vzhledem k tomu, že půda je nepřemístitelná, nejenže nelze měnit přírodou dané podmínky, v nichž se půda nachází (ať už se jedná o klima, nebo úrodnost půdy, složení půdy), ale též nelze ovlivnit, kdo vlastní okolní pozemky, ať už bezprostředně sousedící nebo vzdálenější. Vlastníci těchto sousedních pozemků se přitom navzájem velmi ovlivňují a jelikož mají všichni vlastníci rovné postavení, slouží k úpravě jejich vzájemných vztahů tzv. „sousedské právo“. Sousedské právo uspořádává vztahy těchto sousedů za cenu toho, že zároveň tyto vlastníky omezuje ve vlastnickém právu k jejich pozemkům. „*Soukromoprávní regulace tzv. sousedských práv, obsažená v § 127 ObčZ patří do skupiny tzv. skutečných omezení vlastnického práva, což znamená, že obsahuje taková omezení vlastnického práva, která jsou spojena s určitými konkrétními právními vztahy, mají původ vně vlastnického vztahu a vyplývají převážně ze střetu konkrétního vlastnického práva s jinými právními vztahy.*“¹⁰⁹

Současná platná právní úprava tohoto institutu vychází z ust. § 127 ObčZ, který na úvod stanovuje generální klauzuli, podle níž vlastník věci, rozuměj pozemku, se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Základními kritérii jsou tedy „přiměřená míra poměrům“ a „vážné ohrožení práv jiného“, které musí být posuzovány objektivně,

¹⁰⁹ Srov. Průchová, I., Chyba, J.: Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu, 1. vydání, Brno, Masarykova univerzita, 1998, str. 33. Opačný názor, tedy, že sousedské právo patří mezi vnitřní omezení vlastnického práva můžeme nalézt v Kusák, M.: Omezení vlastnického práva z důvodů ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů, České právo životního prostředí, č. 1/2005, str. 6

v případě potřeby i za pomoci znaleců, nikoliv jen subjektivně.¹¹⁰ Z kritéria „míry přeměřené poměrům“ vyplývá ta skutečnost, že vlastník pozemku je oprávněn zasahovat do práva vlastníka sousedního pozemku jen do té míry, jaká omezení je ochoten on sám od tohoto druhého subjektu snášet. Sousedské vztahy se tudíž zakládají na principu reciprocity. Rozdíl mezi obtěžováním a ohrožováním spočívá v tom, že ohrožování se přímo dotýká výkonu práv chráněného subjektu (samotné možnosti tohoto výkonu), zatímco obtěžování ještě výkonu práv nebrání, ale činí je nepříjemným nebo obtížným.¹¹¹ Pokud vlastník překročí meze dané těmito kritérii (postačí přitom překročení alespoň jednoho z kritérií), zasahuje již neoprávněně do práv druhého a zakládá poškozenému nárok na právní ochranu.

Po generální klauzuli následuje demonstrativní výčet možných omezení, které slouží k řešení či předcházení střetů mezi sousedy. Výčet konkrétně uvádí:

- ohrožení pozemku nebo stavby
- imise
- pohyb chovných zvířat
- odstraňování podrostů nebo převisů
- oplocování pozemku
- vstup na pozemky a stavby.

Ohrožení pozemku nebo stavby, jak už název sám napovídá, v sobě zahrnuje kritérium ohrožení, jelikož spočívá v zákazu omezování sousedovy stavby nebo pozemku úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez toho, aniž by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku.

Imisemi se ve smyslu zde použitým rozumí obtěžování sousedů nad míru přiměřenou poměrům hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi. *Imise je výraz latinského*

¹¹⁰ Je nutné podotknout, že míra přiměřená poměrům se vztahuje pouze k obtěžování, nikoliv ohrožování výkonu práv jiného. K tomu srov. rozsudek NS ČR sp.zn. 22 Cdo 1935/2003, www.nsoud.cz

¹¹¹ Srov. Pekárek, M., Průchová, I.: Pozemkové právo, 2. přepracované a rozšířené vydání, Brno, Masarykova univerzita, 2004, str. 126

původu (*immissio*) a pro naše účely, kvůli lepšímu pochopení obsahu, lze jej přijatelně přeložit slovy „vhánění“, popřípadě „vpuštění“ nebo „vnikání“... Míra přiměřená poměrům je pro posouzení přípustnosti významná jen u imisí, které představují pouhé obtěžování. Jde-li o vážné ohrožení práva nebo o zásah do vlastnického práva podle § 126 ObčZ, je třeba poskytnout vlastníkovu ochranu bez ohledu na tuto míru.¹¹² Je nutné zdůraznit, že tolerováním imisí v míře nepřiměřené poměrům sousedem se nestávají imise oprávněnými a se změnou vlastnictví sousedního pozemku, může nový soused uplatnit jejich neoprávněnost nehledě na chování svého právního předchůdce. Vlastník věci (zde pozemku nebo stavby) je odpovědný bez ohledu na to, zda úkony znamenající imisi prováděl sám anebo někdo jiný, např. člen jeho rodiny nebo osoba užívající nemovitost na základě vlastníkovy vůle a bez ohledu na úmysl a zavinění.¹¹³ S otázkou imisí je spojena bohatá judikatura. Pro zajímavost zde mohu uvést několik příkladů imisí: nadměrná hra na klavír zejména v nočních hodinách, únik močůvky ze zemědělských areálů, neustálé záření reflektorů na sousedův pozemek nebo stínění způsobené vzrostlými stromy.¹¹⁴ Imise výslovně nezmiňené v ust. § 127 odst. 1 ObčZ, pokud obtěžují souseda nad míru přiměřenou poměrům nebo vážně ohrožují výkon jeho práv se posuzují podle generální klauzule v ust. § 127 odst. 1 ObčZ. Míru některých imisí lze vyvodit z předpisů na ochranu životního prostředí, jež kupříkladu stanovují limity znečištění jednotlivých složek životního prostředí a předpisy na ochranu veřejného zdraví.¹¹⁵ Tyto předpisy zároveň umožňují obrátit se na příslušné správní úřady, aby zakročili v případech nadměrného obtěžování imisemi.

Dalším zde upraveným omezením je zákaz ignorance vnikání či dokonce záměrného vypouštění chovaných zvířat na sousedící pozemek. Vlastník chovaných zvířat by tedy měl zabezpečit svá zvířata, aby nevníkala na sousedův pozemek. To může být někdy ale velmi problematické, zejména vlastní-li např. toulavého kocoura. Z dikce zákona nevyplývá nutnost, aby uniknuvší zvíře způsobilo na sousedním pozemku škodu. Mezi zajímavou oblast týkající se této úpravy patří chov včelstev.¹¹⁶

¹¹² Holub, M. a kol.: Sousedská práva : praktická příručka : podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech, 4.aktualizované vydání, Praha, Linde, 2006, str. 149

¹¹³ Tamtéž, str. 150

¹¹⁴ Tamtéž

¹¹⁵ Srov. např. z. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví

¹¹⁶ K tomu více srov. rozsudek NS ČR sp.zn. 19 Co 740/97, www.nsoud.cz

Včely nelze zahrnout pod pojem „chovná zvířata“.¹¹⁷ Z povahy tohoto chovu je velmi obtížné a takřka nemožné dosáhnout takového stavu, kdy proniknutí včel na sousedův pozemek bude absolutně vyloučeno.

Další úprava sousedských práv se týká odstraňování převisů a podrostů přesahujících na pozemek od souseda šetrným způsobem a ve vhodné době. Zákon přikazuje provádět takové činnosti zásadně v době vegetačního klidu, tj. na podzim a na jaře. Kořeny sousedova stromu odebírají vláhu a živiny rostlinstvu, mohou taktéž, pokud jsou dostatečně mohutné a silné, narušovat zdivo u plotů, ale dokonce i u samotných staveb na pozemku. Ze zákona vyplývá oprávnění samotného vlastníka postiženého pozemku provést odstranění přesahujících větví či kořenů, není tedy nutné k jejich odstranění vyzývat majitele stromu a čekat na jeho činnost. *Při tomto výkladu možnost odstraňovat kořeny je vlastně akt svépomoci, jde o oprávnění, kterého sused nemusí využít.*¹¹⁸ Na druhou stranu je potřeba mít na paměti, že odstranění hlavních kořenů u stromu by s největší pravděpodobností vedlo k jeho úhynu a tím ke vzniku škody majitele stromu. Proto musí majitel sousedního pozemku s řádnou péčí odstraňovat kořeny sousedního stromu, a pakliže by i přes jím vynaloženou opatrnost došlo k úhynu stromu, bude muset svému sousedovi nahradit škodu. Je důležité si uvědomit, že ovoce ať už rostoucí na převisech nebo dokonce spadlé na sousední pozemek, zůstává stále ve vlastnictví vlastníka stromu. Jestliže by si vlastník pozemku spadané ovoce, popřípadě sklizené ovoce z převisu, přivlastnil a spotřeboval, jednalo by se o bezdůvodné obohacení.¹¹⁹

K oddělení sousedních pozemků slouží především oplocení, které je i dobrou zárukou, že nebude docházet ke vniknutí chované zvěře na sousední pozemek. V dřívějších dobách zákon ukládal oplocení pozemků, a to po pravé straně.¹²⁰ Zvyk, že

¹¹⁷ Holub, M. a kol.: Sousedská práva : praktická příručka : podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech, 4.aktualizované vydání, Praha, Linde, 2006, str. 157

¹¹⁸ Tamtéž, str. 170

¹¹⁹ Tamtéž

¹²⁰ Tímto zákonem byl obecný zákoník občanský z r. 1811, který stanovil, že každý vlastník je povinen se postarat na pravé straně od svého hlavního vchodu o nutné uzavření svého prostoru a o oddělení od cizího prostoru. Šlo o uzavření nutné, čili oplocení, které platilo u budov, městských zahrad, ale nikoli u polí, luk a lesů. Jednalo se o tzv. "pravidlo pravé ruky s orientací na vchod" nikoli na východ. Toto pravidlo přestalo platit dnem, kdy nabyl účinnosti z. č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, tj. dnem 1.1. 1951.

pozemek si vlastník oplocuje po pravé straně, se z dřívějších dob přenesl až do dnešních dnů, byť již bohužel není zakotven přímo v právní úpravě. Je-li to však potřebné a nebrání-li to účelnému využívání sousedících pozemků a staveb, může jeho zřízení uložit soud po zjištění stanoviska stavebního úřadu. K této otázce se vyjádřil i NS ČR, když ve svém rozhodnutí stanovil: „*Oplocením podle § 127 odst. 2 ObčZ je jak oplocení celého pozemku, tak i zřízení plotu jen na části jeho hranice. Uložit povinnost oplotit pozemek bude možné, pokud po žalobci nebude možno spravedlivě žádat, aby oplotil sám svůj pozemek, zejména v případě, že oplocení poskytne ochranu proti takovým neoprávněným zásahům, kterým nelze jiným způsobem zabránit, anebo sice je možný i jiný způsob ochrany, nicméně vzhledem k okolnostem konkrétní věci se oplocení pozemku jeví jako nejprůměrnější a nejvhodnější způsob poskytnutí ochrany ohroženému právu žalobce. V žalobě je třeba navrhané oplocení popsat tak, aby rozsudek byl vykonatelný; nestačí tedy jen navrhnout, aby žalovanému byla uložena povinnost jeho pozemek oplotit, je třeba oplocení specifikovat, zejména je třeba uvést rozměry a druh plotu..*“¹²¹

Poslední úprava v ust. § 127 ObčZ se věnuje právu vstupů na sousední pozemky a stavby, když stanoví, že: „*Vlastníci sousedících pozemků jsou povinni umožnit na nezbytnou dobu a v nezbytné míře vstup na své pozemky, popřípadě na stavby na nich stojící, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování sousedících pozemků a staveb. Vznikne-li tím škoda na pozemku nebo na stavbě, je ten, kdo škodu způsobil, povinen ji nahradit; této odpovědnosti se nemůže zprostit.*“ Vstupem na sousední pozemek se rozumí i pobyt na něm po dobu nezbytně nutnou pro provedení úkonů údržby a obhospodařování. Rozhodně se nejedná o trvalé právo průchodu či průjezdu. Tento vstup se považuje, bylo uvedeno výše, za zákonné neboli legální břemeno. Na rozdíl od obecné odpovědnosti upravené v ust. § 420 ObčZ, zde upravená odpovědnost je objektivní odpovědností absolutní bez možnosti liberace, jelikož je k odpovědnosti obecné ve vztahu speciality.

Úprava sousedských vztahů představuje minimum, které by při jeho dodržování, mělo sloužit k bezkonfliktnímu soužití. Zároveň ale při dodržení ústavně zaručené zásady: „*Každý může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit,*

¹²¹ Srov. rozsudek NS ČR 22 Cdo 1614/2005, www.nsoud.cz

co zákon neukládá.“¹²² je možné, že se sousedé dohodnou i na ještě vstřícnějšímu vzájemnému chování, nad rámec této úpravy – kupříkladu smluvením věcného břemene v podobě zřízení práva cesty přes sousední pozemek.

3.3.4. Veřejnoprávní omezování ze zákona nebo právním úkonem správního orgánu

Obecně k omezení vlastnického práva k půdě z důvodu veřejného zájmu

Tato podkapitola diplomové práce je věnována veřejnoprávnímu omezování vlastnického práva, pro které je typické, že vzniká buďto ze zákona nebo právním úkonem správního orgánu na základě zákona. Příčinou omezení vlastnického práva v tomto případě je ochrana určitého veřejného zájmu. Veřejný zájem se řadí mezi neurčité právní pojmy, jež nejsou platnou právní úpravou nikde vymezeny. *Z povahy věci lze vyvodit, že zájem je zájmem veřejným, jestliže je zájmem celé nebo podstatné části společnosti (veřejnosti) a směřuje k všeobecnému blahu a dobru. O veřejný zájem se nemůže jednat v případě, kdy jde o zájem individuální nebo zájem úzké skupiny subjektů.*¹²³ K otázce veřejného zájmu se vyjádřil i Ústavní soud, když ve svém nálezu stanovil: „*Veřejný zájem v konkrétní věci by měl být zjišťován v průběhu správního řízení na základě poměrování nejrůznějších partikulárních zájmů, po zvážení všech rozporů a připomínek. Z odůvodnění správního rozhodnutí pak musí zřetelně vyplynout, proč veřejný zájem převážil nad řadou jiných partikulárních zájmů. Veřejný zájem je třeba nalézt v procesu rozhodování o určité otázce (typicky např. o vyvlastňování) a nelze jej v konkrétní věci a priori stanovit. Z těchto důvodů je zjišťování veřejného zájmu v konkrétním případě typicky pravomocí moci výkonné a nikoliv zákonodárné.*“¹²⁴ Vlastnické právo je ze své povahy individualistické, vlastník, sleduje své soukromé zájmy. Aby bylo možné omezit vlastnické právo, je nutné poměřit onen veřejný zájem stanovený zákonem se zájmem soukromým a pokud v daném

¹²² Srov. čl. 2 odst. 4 Ústavy ČR a čl. 2 odst. 3 LZPS

¹²³ Srov. Havelková, S.: Veřejný zájem – aplikace pojmu v ochraně přírody, <http://www.casopis.ochranaprirody.cz/Pravo-v-ochrane-prirody/verejny-zajem-.html>

¹²⁴ Srov. náleží Ústavního soudu, sp. zn. Pl. ÚS 24/04, www.judikatura.cz

konkrétním případě v rámci testu proporcionality¹²⁵ zvítězí veřejný zájem, musí zájem soukromý představovaný zde vlastnickým právem ustoupit.

Na tomto místě je též nutné připomenout čl. 11 odst. 3 LZPS, jenž upravuje základní rámeček pro dovolené omezení vlastnického práva z důvodu veřejného zájmu, prohlašujíc zákaz zneužití vlastnictví na úkor práv druhých nebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy a zákaz výkonu vlastnictví poškozujícího lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Právních předpisů, jež provádějí tento článek LZPS, je nepřehledné množství, za všechny je možné jmenovat například ty z oblasti ochrany životního prostředí (veřejným zájmem tu je tedy ochrana životního prostředí): ZOZPF, lesní zákon, ZOPŘK, zákon o odpadech, vodní zákon a další. Z jiných oblastí se jedná např. o tyto právní předpisy: stavební zákon, zákon o pozemních komunikacích, zákon o telekomunikacích, zákon o požární ochraně, zákon o civilním letectví a jiné. Některé z povinností stanovených těmito zákony je možné považovat za věcná břemena v širším smyslu tak, jak byly zmíněny výše. Mnohá z těchto omezení slouží k zajištění určité veřejně prospěšné činnosti či k jinému veřejnému užívání¹²⁶ a nejsou tudíž spojena s konkrétní oprávněnou osobou nebo určitou nemovitostí, jak požaduje ObčZ. *Ani to by nemělo být na překážku k označení těchto omezení za věcná břemena v širším smyslu, je-li zřejmé, že mají povahu věcného práva, zavazujícího vlastníka nemovitosti, i když oprávněnou bude každá osoba, která provozuje určitou zákonem stanovenou činnost, jako je např. výkon práva myslivosti nebo veřejné užívání lesů.*¹²⁷

¹²⁵ Ústavní soud několikrát definoval test proporcionality ve svých nálezech, např. v nálezu sp. zn. IV.ÚS 1554/08 takto: „Test proporcionality se odvíjí ve třech krocích. Prvním krokem je hodnocení zásahu hlediskem vhodnosti, jehož obsahem je zvažování zásahu z pohledu možného naplnění sledovaného účelu. Není-li daný zásah způsobilý sledovaného účelu dosáhnout, jde o projev svévole, jenž se považuje za rozporný s principem právního státu. Druhým krokem testu je posouzení zásahu kritériem potřeby, jež sleduje analýzu plurality možných prostředků ve vztahu k zamýšlenému účelu a jejich subsidiaritu z hlediska omezení ústavou chráněné hodnoty - základního práva nebo veřejného statku. Lze-li sledovaného účelu dosáhnout alternativními prostředky, je pak ústavně konformní ten, jenž danou ústavně chráněnou hodnotu omezuje v míře nejmenší. Sleduje-li prověřovaný zásah ochranu určité z ústavně chráněných hodnot, současně však jinou omezuje, pak třetí hledisko principu proporcionality, jímž je poměrování, představuje metodologii vážení těchto v kolizi stojících ústavních hodnot.“

¹²⁶ Veřejným užíváním se rozumí užívání všeobecně přístupných materiálních statků, které odpovídá jejich účelovému určení, předem neomezeným okruhem uživatelů.

¹²⁷ Srov. Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 2. aktualizované a doplněné vydání, Praha, Rozkotová – IFEC, 2007, str. 75

Vzhledem k množství zákonů omezujících vlastnické právo k půdě z důvodu ochrany veřejného zájmu bude v této práci věnována větší pozornost jen omezením vyplývajících z těchto zákonů: ZOZPF a lesního zákona. Nakonec zde bude přiblížena úprava územního opatření o stavební uzávěře jako zástupci právního úkonu správních orgánů, který omezuje vlastnické právo k půdě.

Omezení vlastnického práva vyplývající ze ZOZPF

Předmětem ochrany ZOZPF je zemědělský půdní fond, který je ve smyslu ust. § 1 odst. 1 ZOZPF: „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.“¹²⁸ Cílem ochrany zemědělského půdního fondu je zajistit jak kvalitu, tak kvantitu zemědělské půdy, tzn. zabránit jejímu znečišťování a ubývání. S vlastnictvím pozemků náležejících do zemědělského půdního fondu jsou pak z důvodu ochrany zemědělského půdního fondu spojena některá omezení. Mezi tato omezení lze řadit ta, jež plynou z právní úpravy ZOZPF: povinnosti při hospodaření na zemědělském půdním fondu, povinnost umožnit orgánu ochrany zemědělského půdního fondu vstup na pozemky, změny kultur zemědělské a nezemědělské půdy, uložení změny kultury orgánem ochrany zemědělského půdního fondu a konečně odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu.

Povinností vlastníka či nájemce pozemků při hospodaření na zemědělském půdním fondu je hospodařit tak, aby neznečišťovali půdu a tím potravní řetězec a zdroje pitné vody škodlivými látkami ohrožujícími zdraví nebo život lidí a existenci živých organismů, nepoškozovali okolní pozemky a příznivé fyzikální, biologické a chemické vlastnosti půdy a chránili obdělávané pozemky podle schválených projektů pozemkových úprav. Samotná povinnost hospodařit na zemědělské půdě však nikomu uložena není. Jsou-li pro to závažné důvody, mohou orgány ochrany zemědělského půdního fondu, jimiž jsou pověřené obecní úřady, obecní úřady obcí s rozšířenou

¹²⁸ Co vše spadá pod pojem zemědělský půdní fond srov. § 1 odst 2 a 3 ZOZPF

působností, krajské úřady, správy národních parků a Ministerstvo životního prostředí, uložit odstranění zjištěných závad při hospodaření, popřípadě dokonce rozhodnout, že pozemek kontaminovaný škodlivými látkami ohrožujícími zdraví nebo život lidí nesmí být používán pro výrobu zemědělských výrobků vstupujících do potravního řetězce.¹²⁹ Tato opatření musí být předem projednána s vlastníky nebo nájemci pozemků. V těchto případech se tedy jedná o omezení vlastnického práva vyplývajícího až z konkrétního rozhodnutí správního orgánu, zde orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

Vlastníci nebo nájemci pozemků náležejících do zemědělského půdního fondu jsou povinni umožnit orgánům ochrany zemědělského půdního fondu vstup na pozemky za účelem dozorové a kontrolní činnosti. Tato dozorová a kontrolní činnost slouží především ke kontrole a tedy i zajištění řádného hospodaření tak, jak bylo uvedeno výše.

Co se týče změny kultury nezemědělské půdy na půdu zemědělskou, smí tak její vlastník učinit až na základě rozhodnutí vydaného v řízení o využití území podle stavebního zákona. Změnu louky nebo pastviny na ornou půdu lze přitom uskutečnit navíc jen na základě souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

K dalšímu omezení vlastnického práva k půdě dochází uložením změny kultury orgánem ochrany zemědělského půdního fondu, který je oprávněn z důvodu ochrany životního prostředí uložit vlastníku či nájemci zemědělské půdy změnu kultury. Rozhodnutí o uložení změny kultury zemědělské půdy opravňuje přitom vlastníka či nájemce, aby mu orgán ochrany zemědělského půdního fondu uhradil vzniklé náklady a ztráty z této změny vyplývající. Na úhradu těchto výdajů lze použít prostředky ze Státního fondu životního prostředí České republiky.¹³⁰ N rozdíl od předešlých omezení vlastnického práva k zemědělské půdě je zde tedy upravena možnost náhrady za toto omezení.

Posledním způsobem vyplývajícím ze ZOZPF, který bude v této práci zmíněn, je odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu. *Odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely je zásadně možné jen se souhlasem příslušného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Tento souhlas je jako závazné stanovisko*

¹²⁹ Srov. ust. § 3 odst. 3 ZOZPF

¹³⁰ Srov. ust. § 2 odst. 3 tamtéž

nezbytným předpokladem k vydání rozhodnutí podle zvláštních předpisů, zejména územního rozhodnutí nebo stavebního povolení podle stavebního zákona.¹³¹ Souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu je tedy závaznou součástí rozhodnutí, která budou ve věci vydána podle zvláštních předpisů. Platnost vydaného souhlasu je totožná s platností těchto rozhodnutí. Výjimky z požadavku na udělení souhlasu jsou uvedeny v § 9 odst. 2 ZOZPF.

Půdu je možné odejmout ze zemědělského půdního fondu trvale nebo dočasně. Dočasně lze půdu odejmout jen v případě, že po ukončení účelu jejího odnětí bude dotčená plocha rekultivována podle schváleného plánu rekultivace tak, aby mohla být vrácena do zemědělského půdního fondu.

Ten, v jehož zájmu byl vydán souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu je povinen zaplatit odvod ve výši stanovené podle přílohy tohoto ZOZPF. O výši odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu pak rozhodne orgán ochrany zemědělského půdního fondu podle této přílohy v návaznosti na pravomocné rozhodnutí vydané podle zvláštních předpisů. Část odvodů ve výši 40 % je příjmem rozpočtu obce, v jejímž obvodu se odnímaná půda nachází, zbytek je příjmem Státního fondu životního prostředí České republiky. Odvody, které jsou příjmem rozpočtu obce, mohou být použity jen pro zlepšení životního prostředí v obci a pro ochranu a obnovu přírody a krajiny.

Omezení vlastnického práva vyplývajícího z lesního zákona

*Účelem tohoto zákona je stanovit předpoklady pro zachování lesa, péči o les a obnovu lesa jako národního bohatství, tvořícího nenahraditelnou složku životního prostředí, pro plnění všech jeho funkcí a pro podporu trvale udržitelného hospodaření v něm.*¹³² Předmětem ochrany je tedy podle tohoto zákona les představovaný lesními porosty s jejich prostředím a pozemky určenými k plnění funkcí lesa.¹³³ Plocha lesních

¹³¹ Damohorský, M. a kol.: Právo životního prostředí, 2. přepracované a doplněné vydání, C.H.Beck, Praha, 2007, str. 288 - 289

¹³² Srov. ust. § 1 lesního zákona

¹³³ Srov. ust. § 3 písm b) lesního zákona: „Pozemky určené k plnění funkcí lesa se rozumí 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; zpevněné lesní cesty, drobné vodní plochy, ostatní plochy, pozemky nad horní hranicí dřevinné vegetace (hole), s výjimkou pozemků

pozemků představuje zhruba 33%. Cílem ochrany je stejně jako u zemědělského půdního fondu zachování kvality a kvantity lesních pozemků a lesních porostů. Les plní vedle hospodářské – produkční funkce i nezastupitelnou funkci ekologickou, když produkuje kyslík, chrání půdu před erozí, působí příznivě na klimatické poměry, jsou přirozeným prostředím pro mnohé živočichy i rostliny. *Vzhledem k tomu, že les plní významnou ekologickou funkci a aby ji mohl plnit, je zapotřebí o něj pečovat a hospodařit v něm žádoucím způsobem, ukládá lesní zákon vlastníkům lesů značný počet povinností, výrazně přesahující zatížení vlastníků jiných složek životního prostředí.*¹³⁴ Zákon též za účelem ochrany lesa stanoví povinnosti, které nejenže zavazují vlastníky, ale též i jiné osoby, velmi často dokonce každého.

Tak kupříkladu při stanovení základních povinností uvedených v ust. § 11 lesního zákona, se zavazuje každý k takovému počínání si, aby nedocházelo k ohrožování nebo poškozování lesů, jakož i objektů a zařízení sloužících hospodaření v lese. Dále stanovuje některé obecné povinnosti pro vlastníka lesa, přičemž konkrétní povinnosti vyplývají až z následujících ustanovení zákona. Na tomto místě je např. uvedeno, že vlastník lesa je povinen usilovat při hospodaření v lese o to, aby nepoškozoval zájmy jiných vlastníků lesů a funkce lesa byly zachovány a aby byl zachován genofond lesních dřevin.

Co se týče ochrany rozlohy pozemků určených plnění funkcí lesa, zákon zakazuje využití pozemků určených k plnění funkcí lesa k jiným účelům, pokud není povolena výjimka orgánem státní správy lesů na základě žádosti vlastníka lesního pozemku nebo ve veřejném zájmu. Pokud by tato výjimka přece jen byla udělena, je třeba zajistit přednostní použití pozemků méně významných z hlediska plnění funkcí lesa a musí být zajištěno, aby použití pozemků co nejméně narušovalo hospodaření v lese a plnění jeho funkcí; aby nedocházelo k nevhodnému dělení lesa z hlediska jeho ochrany; aby nebyla narušována síť lesních cest, meliorací a hrazení bystřin v lesích a jiná zařízení sloužící lesnímu hospodářství; a pokud by docházelo k zřizování

zastavěných a jejich příjezdních komunikací, a lesní pastviny a políčka pro zvěř, pokud nejsou součástí zemědělského půdního fondu a jestliže s lesem souvisejí nebo slouží lesnímu hospodářství. U těchto pozemků může orgán státní správy lesů naříditi označení jejich příslušnosti k pozemkům určeným k plnění funkcí lesa“.

¹³⁴ Kusák, M.: Omezení vlastnického práva z důvodů ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů, České právo životního prostředí, č. 1/2005, str. 41-42

pozemních komunikací a průseků v lese tak, aby jejich zřízením nedošlo ke zvýšenému ohrožení lesa, zejména větrem a vodní erozí.

Dalším institutem sloužícím k ochraně rozlohy pozemků určených k plnění funkcí lesa je odnětí a omezení využití. To je možné jen na základě rozhodnutí příslušného orgánu státní správy lesa o výjimce ze zákazu využití uvedených pozemků k jiným účelům, které bylo zmíněno v předchozím odstavci, a to po předchozím řízení na základě žádosti podané vlastníkem nebo jinou osobou ve veřejném zájmu. Odnětí pozemků plnění funkcí lesa znamená uvolnění těchto pozemků pro jiné využití, kdežto omezení využívání pozemků pro plnění funkcí lesa je stav, kdy na dotčených pozemcích nemohou být plněny některé funkce lesa v obvyklém rozsahu (úprava omezení chybí u zemědělského půdního fondu).¹³⁵ Stejně jako u zemědělského půdního fondu, se může jednat i v tomto případě o odnětí dočasné nebo trvalé. Bez odnětí lze na pozemcích určených k plnění funkcí lesa např. umístit stabilizační kameny a jiné značky pro geodetické účely, vrty a studny a jiné.

Pokud je k jinému využití pozemků potřeba předchozí rozhodnutí vydané v řízení podle zvláštních předpisů, může být podle § 14 odst. 2 lesního zákona takové rozhodnutí vydáno jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů a celé toto řízení musí předcházet řízení o odnětí či omezení.¹³⁶ Jestliže je třeba stavební povolení nebo jiné rozhodnutí podle zvláštních předpisů k dalšímu využití lesních pozemků odňatých plnění funkcí lesa, nesmí pak být započato s jejich odlesňováním dříve, než toto rozhodnutí nabude právní moci. Důležitým oprávněním orgánu státní správy lesů je možnost na návrh žadatele nebo vlastníka pozemku anebo z vlastního podnětu rozhodnutí o odnětí nebo o omezení změnit nebo zrušit, vyžaduje-li to veřejný zájem nebo přestane-li pozemek sloužit účelu, pro který bylo rozhodnutí vydáno. Žadatel, jemuž bylo povoleno trvalé nebo dočasné odnětí, je povinen zaplatit poplatek za odnětí, jehož výše je stanovena podle přílohy k lesnímu zákonu orgánem státní správy lesů v rozhodnutí podle ust. § 13 odst. 1 lesního zákona.

¹³⁵ Srov. Damohorský, M. a kol.: Právo životního prostředí, 2. přepracované a doplněné vydání, C.H.Beck, Praha, 2007, str. 298

¹³⁶ Srov. Kusák, M.: Omezení vlastnického práva z důvodů ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů, České právo životního prostředí, č. 1/2005, str. 43

Co se týče ochrany kvality lesní půdy, je vlastník lesa povinen zejména provádět těžbu dříví takovým způsobem, který minimalizuje dopady na lesní ekosystém, chránit les před znečišťujícími látkami vznikajícími při hospodářské činnosti, dopravovat dříví tak, aby nedocházelo ke zbytečnému poškozování lesa provádět meliorace a hrazení bystřin.

Dále bude následovat výklad zaměřující se na úpravu ochrany lesů, která zakládá omezení vlastnického práva k lesní půdě a k lesním porostům, jakožto součásti lesních pozemků, zejména při hospodaření v lesích, při ochraně lesa před škodlivými činiteli a ochranu lesa při obecném užívání lesů. Odlišná omezení vlastníka vyplývají především z kategorizace lesů na lesy ochranné, lesy zvláštního určení a lesy hospodářské.¹³⁷

Jak již bylo uvedeno výše, při hospodaření v lesích je vlastník lesa povinen usilovat o to, aby nepoškozoval zájmy jiných vlastníků lesů a funkce lesa byly zachovány a aby byl zachován genofond lesních dřevin. K tomu slouží koncepční nástroje: lesní hospodářské plány a lesní hospodářské osnovy, které usměrňují hospodaření v lese. Vlastník lesa je v rámci svého hospodaření povinen obnovovat lesní porosty stanovištně vhodnými dřevinami a vychovávat takovým způsobem, aby se zlepšoval jejich stav, zvyšovala jejich odolnost a zlepšovalo plnění funkcí lesa. Pokud vznikne holina na lesních pozemcích, musí být zalesněna do dvou let a lesní porosty na ní zajištěny do sedmi let od jejího vzniku. Co se týče těžby, je vlastník lesa povinen přednostně provádět těžbu nahodilou tak, aby nedocházelo k rozšíření škodlivých organismů. Hospodaření v lese je vlastník povinen zajišťovat v součinnosti s odborným lesním hospodářem. Touto funkcí je pověřována fyzická nebo právnická osoba, která k ní obdržela licenci podle lesního zákona. Vlastník lesa má právo si tuto osobu vybrat,

¹³⁷ Do kategorie lesů ochranných se zařazují lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích, vysokohorské lesy pod hranicí stromové vegetace chránící níže položené lesy a lesy na exponovaných hřebenech, a lesy v klečovém lesním vegetačním stupni. Lesy zvláštního určení jsou pak ty lesy, které nejsou lesy ochrannými a nacházejí se v pásmech hygienické ochrany vodních zdrojů I. stupně, v ochranných pásmech zdrojů přírodních léčivých a stolních minerálních vod a na území národních parků a národních přírodních rezervací. Do kategorie lesů zvláštního určení lze dále zařadit lesy, u kterých veřejný zájem na zlepšení a ochraně životního prostředí nebo jiný oprávněný zájem na plnění mimoprodukčních funkcí lesa je nadřazen funkcím produkčním – např. jde o lesy v prvních zónách chráněných krajinných oblastí a lesy v přírodních rezervacích a přírodních památkách. A konečně lesy hospodářské jsou lesy, které nejsou zařazeny v kategorii lesů ochranných nebo lesů zvláštního určení.

ale zákon mu dává možnost, pokud splňuje odborné předpoklady a praxi, aby ve svém lese tuto funkci vykonával sám.¹³⁸

Ochrana lesa před škodlivými organismy omezuje vlastníka při jeho užívání lesa, jeho hospodaření v tom smyslu, že vlastník nemůže ve svém lese hospodařit libovolně, ale takovým způsobem, jaký je mu dovolen lesním zákonem. Také je povinen činit četná preventivní opatření, zejména je povinen zjišťovat a evidovat výskyt a rozsah škodlivých činitelů, preventivně bránit vývoji, šíření a přemnožení škodlivých organismů a provádět preventivní opatření proti vzniku lesních požárů. Pokud by nastala mimořádná okolnost např. vlivem větrné kalamity, přemnožením škůdců, a kvůli tomu též vznikly nepředvídané škody v lese, je vlastník lesa povinen činit bezodkladná opatření k jejich odstranění a pro zmírnění jejich následků. V těchto případech může orgán státní správy lesů vlastníku lesa nařídit i konkrétní opatření uvedená v lesním zákoně.¹³⁹

Další povinností stanovenou nejen pro vlastníky lesů, ale i uživatelé honiteb a orgány státní správy lesů je péče o to, aby lesní porosty nebyly nepřiměřeně poškozovány zvěří. K tomuto účelu slouží především oplocení zřízené k ochraně lesních porostů před zvěří a oplocení obor. Vlastník lesa je také povinen chránit les před znečišťujícími látkami unikajícími nebo vznikajícími při jeho hospodářské činnosti, je proto povinen používat výhradně biologicky odbouratelné oleje k mazání řetězů motorových pil a biologicky odbouratelné hydraulické kapaliny. Vyskytne-li se v okolí lesů nebo na skladech dříví některý ze škodlivých organismů v nadměrném množství, může orgán státní správy lesů uložit opatření k vyhubení těchto škodlivých organismů, nebo proti jejich rozšíření i právnickým a fyzickým osobám, které skladují dříví nebo užívají pozemky v okolí lesů.

Významné omezení vlastníka lesů vyplývá především z obecného užívání lesů, kdy má každý právo vstupovat do lesa na vlastní nebezpečí, sbírat tam pro vlastní potřebu lesní plody a suchou na zemi ležící klest. Při tom je však tato osoba vstupující do lesa povinna les nepoškozovat, nenarušovat lesní prostředí a dbát pokynů vlastníka,

¹³⁸ Srov. Damohorský, M. a kol.: Právo životního prostředí, 2. přepracované a doplněné vydání, C.H.Beck, Praha, 2007, str. 315

¹³⁹ Srov. ust. § 32 odst. 2 lesního zákona.

popřípadě nájemce lesa a jeho zaměstnanců. Jak již bylo zmíněno výše, má toto omezení vlastníka povahu věcného břemene ze zákona či tzv. veřejného užívání a vlastník lesa je povinen toto chování každého strpět, aniž by měl nárok na náhradu.¹⁴⁰ Vlastník lesa může maximálně navrhnout z důvodu ochrany lesa nebo v zájmu zdraví a bezpečnosti občanů orgánu státní správy lesů, aby rozhodl o dočasném omezení nebo vyloučení vstupu do lesa, nejvýše však na dobu tří měsíců. Stanovenou dobu lze stejným způsobem prodloužit nejvýše o tři měsíce.

Aby nedocházelo k omezení veřejného užívání oplocováním lesů, zakazuje je za tímto účelem nebo z důvodu vlastnického práva lesní zákon. Svévoleným veřejným užíváním lesa by mohlo docházet k jeho znehodnocení, na to zákon pamatuje ve svém ustanovení § 20, kde jsou uvedeny jednotlivé zákazy, přičemž některé zákazy se vztahují jen na veřejnost, jiné i na vlastníky, nájemce a ostatní osoby, které v lese hospodaří. K těmto absolutním zákazům není možné ani povolit výjimku. Konkrétně se jedná o tyto zákazy: odhazování hořících nebo doutnajících předmětů, narušování vodního režimu a hrabání steliva, pasení dobytka, umožňování výběhu hospodářským zvířatům a průhonu dobytka lesními porosty a znečišťování lesu odpady a odpadky. Ostatní zákazy, které dopadají jen na veřejnost, mohou být výjimečně vlastníkem, popřípadě orgánem státní správy lesů, povoleny.

Omezení vlastnického práva k půdě na základě územního opatření o stavební uzávěře

Institut územního opatření o stavební uzávěře je upraven v ust. § 97 – 99 stavebního zákona. Územní opatření o stavební uzávěře omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo schváleno její zadání, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území. Omezit nebo zakázat udržovací práce však tímto opatřením nelze. *Zákaz nebo omezení stavební činnosti se formou stavební uzávěry vydává tehdy, má-li dojít k využití území pro jiný účel než existující, má-li se území*

¹⁴⁰ Srov. Damohorský, M. a kol.: Právo životního prostředí, 2. přepracované a doplněné vydání, C.H.Beck, Praha, 2007, str. 317

„zablokovat“ pro budoucí stavby, zejména pro stavby veřejné a technické infrastruktury.¹⁴¹

Územní opatření o stavební uzávěře se vydává jako opatření obecné povahy podle ust. § 171 a násl. SŘ. SŘ vymezuje opatření obecné povahy pouze negativně v tom smyslu, že se nejedná o právní předpis ani o rozhodnutí. *Pokud bychom chtěli uvést nějakou pozitivní charakteristiku, lze využít původní návrh správního řádu (Poslanecká sněmovna 2003, tisk 201), kde bylo opatření obecné povahy definováno jako úkon správního orgánu v určité věci, která se přímo dotýká práv, povinností nebo zájmů blíže neurčeného okruhu osob.*¹⁴² Lze tedy stanovit, že opatření obecné povahy - v tomto případě opatření o stavební uzávěře - se nachází na pomezí mezi právním předpisem, s nímž jej spojuje vlastnost závaznosti blíže neurčenému počtu osob, a mezi správním rozhodnutím, s nímž jej naopak pojí vlastnost konkrétnosti určité věci, jíž se opatření obecné povahy týká.

Územní opatření o stavební uzávěře vydává v přenesené působnosti rada obce, popřípadě rada kraje za podmínek uvedených v zákoně. Územní opatření o stavební uzávěře stanoví omezení nebo zákaz stavební činnosti ve vymezeném dotčeném území a dobu trvání stavební uzávěry. Omezuje tedy vlastníka v jeho právu pozemek užívat, když mu brání ve stavební činnosti. Součástí územního opatření o stavební uzávěře je grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území. Jediná možnost, jak se domoci opět práva stavět bez omezení uvedeného v opatření obecné povahy, kterou vlastník pozemku po vydání tohoto opatření má, je zažádat příslušnou radu o povolení výjimky z omezení nebo zákazu stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře. Povolení takové výjimky ale nesmí ohrožovat sledovaný účel. Pokud rada nepovolí výjimku, není možné se proti tomuto rozhodnutí odvolat.¹⁴³

¹⁴¹ Doležal, J. a kol.: Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami, Praha, Linde, 2006, str. 191

¹⁴² Sládeček, V.: Obecné správní právo, 2. aktualizované a přepracované vydání, Praha, ASPI-Wolters Kluwer, 2009, str. 157

¹⁴³ Srov. ust. § 99 odst. 3 stavebního zákona

3.4. Náhrada za omezení vlastnického práva

Cílem této kapitoly je zamyšlení se nad institutem náhrad za omezení vlastnického práva k půdě. Již předem je vhodné předeslat, že problematika náhrad není jednotně upravena, a proto je velmi obtížné sjednotit tento výklad tak, aby byl srozumitelný a přehledný.

Náhradou za omezení vlastnického práva je třeba rozumět peněžité či jiné plnění, na něž vzniká při splnění zákonem stanovených podmínek právní nárok, poskytované státem či jinou osobou vlastníkovi v přímé souvislosti s omezením jeho vlastnického práva z důvodu určitého veřejného zájmu jako kompenzací tohoto omezení.¹⁴⁴ Smyslem náhrad za omezení vlastnického práva je tedy kompenzovat vlastníkovi újmu, která je způsobena větším omezením jeho práv než u jiných vlastníků, a to z důvodu veřejného zájmu.

Pojem náhrad vychází už z ust. čl. 11 odst. 4 LZPS, podle něhož je odnětí či omezení vlastnického práva možné jen za náhradu. Tento článek však upravuje tzv. vnější omezení, tedy taková, která mají svůj původ vně vlastnického vztahu a vyplývají převážně ze střetu konkrétního vlastnického práva s jinými právními vztahy, např. jsou vlastníku ukládána soudem či správním úřadem či výjimečně zákonem. Druhou skupinou omezení, jak již bylo uvedeno výše, tvoří tzv. vnitřní omezení vyplývající přímo z pojmu vlastnictví a která lze vyvodit již ze zásady „vlastnictví zavazuje“. Tato omezení tedy vycházejí z ust. čl. 11 odst. 3 LZPS, který stanovuje, že: „*Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.*“ Za tato omezení, jelikož vycházejí již ze samé podstaty a specifík vlastnictví jako věcného práva k věci by náhrada vlastníkovi náležet neměla. Současná legislativa bohužel zcela jednoznačně neurčila hranice mezi tím, co je považováno ještě za vnější omezení a co za vnitřní, resp. zda se jedná o omezení za které náleží náhrada a za které už ne.¹⁴⁵

¹⁴⁴ Srov. Kusák, M.: Omezení vlastnického práva z důvodů ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů, České právo životního prostředí, č. 1/2005, str. 51

¹⁴⁵ Srov. více tamtéž

Co se týče smluvních omezení vlastnického práva, zde záleží, co si strany ujednají a je tedy pouze na vlastníkově, aby si za případné omezení svého práva sjednal náhradu. To samé platí u věcných břemen zřízených na základě smlouvy. Problematickým příkladem jsou tzv. zákonná břemena, která vznikla na našem území v minulosti, na základě již zrušených právních předpisů. Jedná se zejména o předpisy energetické upravující oprávnění k cizím nemovitostem v podobě zřizování a provozování kupříkladu plynárenských sítí a zařízení pro rozvod tepla a jiných zařízení. K otázkám náhrad se vyjádřil v těchto souvislostech i Ústavní soud, když ve svém nálezu konstatoval, že: *„Při zřizování věcných břemen na základě zákona je (a doposud vždy byla) náhrada za omezení vlastnického práva koncipována jako náhrada jednorázová, splatná v zákonem stanovených lhůtách tomu, kdo je vlastníkem nemovitosti, na níž zřizované věcné břemeno vázne. To lze dovodit z dříve i dnes platných cenových předpisů. I podle § 22 odst. 2, věta druhá elektrizačního zákona (obdobně jako i podle následných zákonů v této oblasti) mohl do tří měsíců ode dne, kdy bylo dílo uvedeno do trvalého provozu (užívání) vlastník, nebo uživatel nemovitosti, která nebyla ve státním socialistickém vlastnictví žádat, aby mu energetický podnik poskytl přiměřenou jednorázovou náhradu, pokud byl zřízením vedení podstatně omezen v užívání nemovitosti. Bezplatně tedy bylo možné zřídit věcné břemeno jen tam, kde šlo o majetek ve vlastnictví státu. To bylo logické, neboť nebyl důvod, aby stát sám sobě vyplácel náhradu. Pokud takový majetek byl po roce 1989 privatizován, pak ho nabyvatel získal s tímto zatížením a ve vztahu k němu nelze hovořit o tom, že by toto zatížení vzniklo bezúplatně. Bylo na novém nabyvateli, jako na jedné ze smluvních stran, aby zahrnul takové zatížení do ceny za převáděný majetek... Na danou problematiku je dále nutno pohlížet podle zásady nepravé retroaktivity. Podle této zásady vyplývají práva a povinnosti ze zřízeného věcného břemene nikoliv z právní úpravy, na jejímž základě vznikla, nýbrž ze současné zákonné úpravy zákonných věcných břemen. Pokud současné speciální předpisy zákonných věcných břemen neupravují náhrady, související s jejich výkonem, je třeba použít úpravu soukromoprávní. Z ustanovení § 151n odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že nositel oprávnění z věcného břemene je povinen nést přiměřené náklady na zachování (údržbu) věci zatížené věcným břemenem a na jejich opravách. Zásadně tedy nelze užívat věcné břemeno zcela*

bezplatně, ale za úplaty, která zahrnuje výdaje spojené se zachováním věci a s jejími opravami. Pokud tyto náklady oprávněný z věcného břemene nenese, získává tím bezdůvodné obohacení, neboť za něj bylo placeno majitelem věci to, co měl po právu platit sám. Stanovení konkrétní podoby této úplaty je přitom věcí dohody oprávněného z věcného břemene s povinným z věcného břemene. Pokud k dohodě nedojde je na návrh jednoho z nich povinen o této otázce rozhodnout soud.“¹⁴⁶

Pro poskytování náhrad v konkrétních případech by se měla stanovit určitá kritéria, které by určovala, zda se jedná o omezení, za něž náhrada náleží či ne. Za taková hlavní kritéria je možné považovat jednak reciprocitu, jednak spravedlivost za udělení náhrady za omezení vůči jiným vlastníkům pozemků.¹⁴⁷ Reciprocita vychází například z úpravy sousedských vztahů, kde je vlastník pozemku povinen strpět určité ObčZ upravené chování svého souseda, kterýžto je zase na oplátku povinen strpět stejné chování od něho. V těchto případech jsou si tedy vzájemně vlastníci pozemků rovni jak v právech, tak v povinnostech, není proto důvodu přiznat kterémukoliv z těchto subjektů náhradu za omezení jejich práv. Co se týče spravedlnosti v udělení náhrady za omezení vůči jiným vlastníkům pozemků, náhrada by se měla vyplácet v takových případech, kdy vlastníkům pozemků určitého druhu jsou stanoveny odlišné povinnosti a omezení, které ho znevýhodňují ve výkonu svých vlastnických oprávnění, a to jen z důvodu např. umístění pozemků určitého druhu na různých místech státu, kterým je přidělen různý stupeň ochrany. Jako příklad je možné uvést stanovení odlišných povinností vlastníkům zemědělské či lesní půdy v chráněných územích a ochranných pásmech oproti vlastníkům této půdy mimo tyto oblasti.

Náhrada za omezení se zpravidla poskytuje v penězích, výjimečně v naturální podobě.¹⁴⁸ Ukázkou úpravy úhrady náhrad v penězích za omezení vlastnického práva představuje ust. § 58 ZOPŘK. Finanční náhrada je tu poskytována vlastníku zemědělské půdy nebo lesního pozemku nebo rybníka s chovem ryb nebo vodní drůbeže, nebo nájemci, který tyto pozemky oprávněně užívá, pokud jim vznikne nebo

¹⁴⁶ Srov. náleží Ústavního soudu, sp. zn. Pl. ÚS 25/04, www.judikatura.cz. Stejně rozhodoval Ústavní soud i ve věci sp. zn. I. ÚS 137/2003

¹⁴⁷ Alespoň podle mého názoru.

¹⁴⁸ Srov. ust. § 59 odst. 2 ZOPŘK, který stanovuje: „Vyžaduje-li vytváření systému ekologické stability změnu v užívání pozemku, se kterou jeho vlastník nesouhlasí, nabídne mu pozemkový úřad výměnu jeho pozemku za jiný ve vlastnictví státu v přiměřené výměře a kvalitě, jako je původní pozemek, a to pokud možno v téže obci, ve které se nachází převážná část pozemku původního.“

trvá v důsledku omezení vyplývajících z části třetí až páté ZOPŘK včetně prováděcích právních předpisů nebo rozhodnutí vydaného na jejich základě a nebo z omezení vyplývajících z opatření v plánech systémů ekologické stability krajiny újma. Finanční náhradu nelze poskytnout současně vlastníkovi a nájemci téhož pozemku. Požádají-li o náhradu včas oba, poskytne se v tomto případě finanční náhrada pouze vlastníkovi pozemku.

Dalším problémem současné právní úpravy je nejednotné řešení otázky stanovení výše náhrad za omezení vlastnického práva k půdě. *Tam, kde vznikají konkrétní ztráty či náklady v souvislosti s omezením hospodaření na pozemcích, bývá zpravidla využívána metoda náhrad skutečné majetkové újmy. V právní úpravě ochrany životního prostředí se jedná o většinu případů.*¹⁴⁹ V případech, kde nevznikají konkrétní penězi ocenitelné náklady při omezení je otázka stanovení výše náhrad podstatně složitější.

Subjektem vyplácejícím náhrady je většinou stát, který tak činí prostřednictvím svých orgánů. Není tomu tak však vždy – např. v případě prokázaného omezení užívání pozemků a staveb v ochranných pásmech vodních zdrojů náleží vlastníkům těchto pozemků a staveb náhrada, kterou jsou povinni na jejich žádost poskytnout v případě vodárenských nádrží vlastníci vodních děl umožňujících v nich vzdouvání vody.¹⁵⁰ Nedojde-li o poskytnutí náhrady k dohodě, rozhodne o jednorázové náhradě soud.

Od stanovení náhrad za omezení vlastnického práva je nutné odlišit nárok vlastníka pozemku na náhradu škody, která mu vznikne výkonem oprávnění určité osoby, která například vstupuje na jeho pozemek.

Na tomto místě jsou uvedeny některé případy omezení za náhradu v rámci právních úprav zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Náhrady vyplývající ze ZZPF

K příkladům oprávnění vlastníka zemědělské půdy k náhradě náleží případ, kdy orgán ochrany zemědělského půdního fondu rozhodne z důvodu ochrany životního

¹⁴⁹ Kusák, M.: Omezení vlastnického práva z důvodů ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů, České právo životního prostředí, č. 1/2005, str. 55

¹⁵⁰ Tamtéž str. 64

prostředí o uložení vlastníku či nájemci zemědělské půdy změny kultury. Výše náhrady by se měla odvíjet od vzniklých nákladů a ztrát z této změny vyplývajících. Na úhradu výdajů lze použít prostředky ze Státního fondu životního prostředí České republiky.

Náhrady vyplývající z lesního zákona

Lesní zákon upravuje poskytování náhrad za omezení vlastnického práva v několika rozdílných případech a různými způsoby. Jednou takovou úpravou je kompenzace ztrát vlastníkům lesů vzniklých z omezení hospodaření v lesích. V ustanovení lesního zákona upravujícího základní povinnosti je zakotvena zásada, že vlastník lesa má právo na náhradu újmy vzniklé v důsledku omezení hospodaření v lese vůči orgánu státní správy, který o tomto omezení rozhodl. Způsob určení výše náhrady však není stanoven.

S tímto ustanovením souvisí i zvláštní úprava náhrady za omezení vlastnického práva v lesích ochranných a v lesích zvláštního určení stanovená v ust. § 36 lesního zákona. Přitom pouze vlastníkům lesů zvláštního určení náleží náhrada zvýšených nákladů, pokud jim z omezeného způsobu hospodaření v nich vzniknou. Takovéto omezení hospodaření může vyplývat ze zákona, z lesního hospodářského plánu nebo lesních hospodářských osnov, anebo z rozhodnutí orgánu státní správy lesů. Náhrada v tomto případě nenáleží v případech, kdy byly lesy v uznaných oborách a v samostatných bažantnicích vyhlášeny za lesy zvláštního určení, a v případech, kdy je úhrada zvýšených nákladů poskytována podle zvláštních předpisů. Naproti tomu se vyplácí náhrada jak vlastníkům lesů ochranných, tak v lesích zvláštního určení – a to náhrada zvýšených nákladů za zajištění opatření uložených orgánem státní správy lesů ke splnění účelu sledovaného jejich vyhlášením. Podrobněji upravuje poskytnutí náhrady a způsob určení výše náhrady 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.

Dalším případem poskytování náhrad souvisí s užíváním cizích pozemků k lesní dopravě. Užívat cizí pozemky k lesní dopravě vlastníkem lesa nebo osobou provádějící činnost v zájmu vlastníka lesa je možné jen za takových okolností, kdy nelze účelu dosáhnout jinak, jen v odůvodněných případech na nezbytnou dobu a v nezbytném rozsahu, ve vhodné době a za náhradu. Zde zmíněné okolnosti si musí vlastník lesa

nebo osoba provádějící činnost v zájmu vlastníka lesa předem sjednat s vlastníkem, popřípadě nájemcem dotčených pozemků. Pokud by mezi nimi nedošlo k dohodě, rozhodnul by o podmínkách lesní dopravy po cizích pozemcích a o výši náhrady orgán státní správy lesů.

Náhrada nákladů dle lesního zákona se uhrazuje ještě v mnoha jiných případech: např. za újmu vzniklou v důsledku provádění opatření k zajištění bezpečnosti osob a majetku před ohrožením majícím původ v lese, za výsadbu minimálního podílu melioračních a zpevňujících dřevin a jiných.¹⁵¹

¹⁵¹ Více srov. Kusák, M.: Omezení vlastnického práva z důvodů ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů, České právo životního prostředí, č. 1/2005, str. 66 - 69

4. Závěr

Cílem této diplomové práce bylo poskytnout ucelený výklad o právní úpravě jedné z oblastí pozemkového práva, o příčinách a právních formách omezování vlastnického práva k půdě, přičemž z práce vyplynulo, že pro tuto oblast je specifické, že je upravena jak právem soukromým, tak právem veřejným. Při studiu dané problematiky je tudíž nutné vycházet z právního řádu jako celku, nikoliv jen hodnotit jednotlivé právní předpisy nezávisle na sobě.

V úvodu bylo nutné nejdříve analyzovat pojem vlastnického práva, jakožto institutu především práva soukromého. Ochranu vlastnického práva, základního a nejdůležitějšího věcného a zároveň lidského práva zajišťují především dokumenty mezinárodního práva a LZPS, ze které vychází i další právní úprava na zákonné úrovni.

Z práce vyplynulo, že pozemkové vlastnictví odlišuje od ostatního vlastnictví právě předmět, neboli objekt vlastnictví – jímž je půda, respektive pozemek, a to navíc pozemek v podobě parcely. Bylo zjištěno, že zvláštní úprava pozemkového vlastnictví platným právem je odůvodněna zvláštnostmi půdy, jimiž jsou polyfunkční charakter, nepostradatelnost, omezená rozloha, nerozmnožitelnost, nepřenositelnost, neopotřebitelnost a nespotřebitelnost, to, že není produktem lidské činnosti, ale přírody.

Příčinami omezení vlastnického práva k půdě jsou právě zmíněná specifika půdy, jež způsobují nutnost řešit různé spory ve společenských vztazích vycházejících z jejích vlastností. Jedná se o střety individuálních zájmů jednotlivých vlastníků půdy, o střet individuálního zájmu vlastníka a zájmu veřejného, nebo o střet různých zájmů veřejných. Právní úprava těchto kolizí často směřuje k omezení vlastnického práva – ať už dobrovolně nebo nuceně.

Omezení vlastnického práva spočívá zpravidla v povinnosti vlastníka něco nekonat, tedy opominout (*omittere*), něco strpět (*pati*), výjimečně něco konat (*facere*), a to ve prospěch jiného vlastníka pozemku nebo určité osoby či osob, nebo ve veřejném zájmu, nebo ve prospěch každého. Z rozboru tématu vyplynulo, že mezi jednotlivé právní formy, jež upravují omezení vlastnického práva patří: smluvní závazek stran, věcná břemena, sousedské vztahy, veřejnoprávní omezování ze zákona nebo právním úkonem správního orgánu na základě zákona.

Smluvní závazek stran vychází především z ústavní zásady, že každý může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá. Záleží tedy na samotných smluvních stranách v jakém směru a v jaké intenzitě omezí svá vlastnická práva k půdě.

Dalším, velmi často používaným způsobem omezení jsou věcná břemena, jež vznikají na základě různých právních skutečností - písemnou smlouvou, děděním, rozhodnutím příslušného orgánu, ze zákona nebo vydržením práva odpovídajícího věcnému břemeni. Za nejdiskutovanější případ mezi odbornou veřejností patří tzv. legální věcná břemena. Tato věcná břemena zřizovaná přímo ze zákona jsou, dle mého názoru, určitým druhem veřejnoprávního omezení vlastníka nemovitosti. V souladu s judikaturou Ústavního soudu, nevidím problém v tom, že jsou upravena jak předpisy práva soukromého, tak i veřejného. Pokud tedy speciální v podstatě veřejnoprávní předpisy nemají zvláštní úpravu, řídí se jejich režim obecnou úpravou občanskoprávní. Souvisí to s již mnou několikrát zmiňovanou tezí, kdy odlišování práva na oblast soukromoprávní a veřejnoprávní slouží studijním účelům k zjednodušení a určité systematizaci práva, v samotné právní praxi, je však nutné vycházet z celého právního řádu. Usuzuji i z toho, že žádný předpis neobsahuje své označení jako předpis soukromoprávní nebo veřejnoprávní. Až právní teorie zkoumající právo řadí pro zjednodušení určité oblasti práva mezi tyto dvě kategorie.

Za věcná břemena v širším smyslu považuji i ta omezení vlastnického práva, která vznikají přímo ze zákona, jež zavazují vlastníka nemovitosti, ačkoliv oprávněnou z věcného práva bude každá osoba, nikoliv jen ta, která vlastní určitou nemovitost nebo je jedinou oprávněnou osobou, jak jsou upravena věcná břemena v ObčZ. V tomto případě mám na mysli především věcná práva vyplývající z veřejného užívání, sloužící k veřejně prospěšné činnosti. Vyřešit spor, zda tato věcná práva vyplývající z veřejného užívání jsou věcnými břemeny, by bylo vhodné de lege ferenda přímo v právní úpravě.

Další doktrinální spor se týká tzv. sousedských práv, konkrétně otázky, zda je považovat za vnitřní či vnější omezení vlastnického práva. Pro praxi nemá zřejmě řešení této otázky žádný praktický dopad a tudíž není až tak významné. Já osobně bych spíše řadila sousedské vztahy mezi vnější omezení, která mají svůj původ vně vlastnického vztahu a vyplývají převážně ze střetu konkrétního vlastnického práva

s jinými právními vztahy – konkrétně s jiným vlastnickým právem, přičemž je to především zákon, který omezuje vlastníka tím, že stanovuje určitá pravidla pro vzájemné užívání sousedních pozemků. Ač je velmi často vytýkána právní úprava sousedských vztahů přílišná stručnost, považuji platnou úpravu za dostačující. Jsem zastáncem obecnějších, ale přesto stručných a přesných norem, nikoliv kazuisticky upravených ustanoveních, která stejně nemohou předvídat každý případ, se kterým se pak aplikační praxe setká.

Posledními právními formami určenými k omezení vlastnického práva z důvodu ochrany veřejného zájmu jsou zákony nebo právní úkony správního orgánu na základě zákona. Jedná se o veřejnoprávní omezování vlastnického práva. Z rozboru vyplývá, že konkrétní veřejný zájem, jakožto neurčitý právní pojem, musí být zjišťován individuálně v každém jednotlivém konkrétním případě. Z nepřeberného množství právních předpisů sloužících k ochraně veřejného zájmu jsem se věnovala ZZPF a lesnímu zákonu. Příslušné právní předpisy na těchto úsecích obsahují rozmanitou škálu možných omezení vlastnických práv. Nejčastěji stanovují tyto předpisy vlastníkům povinnosti něčeho se zdržet, opatřovat si vydání kladného rozhodnutí příslušným orgánem státní správy k možnosti provádění určitých činností, dále velmi často ukládají povinnost strpět vstup na pozemky atd. Jako příkladu právního úkonu správního orgánu omezujícího vlastnické právo k půdě byla věnována pasáž pojednávající o územním opatření o stavební uzávěře.

Na závěr práce jsem shrnula právní úpravu náhrad za omezení vlastnického práva k půdě. Tato úprava je rozdrobena mezi jednotlivé právní předpisy, kde je navíc řešena velmi nejednotně. Pojem náhrad vychází už z ust. čl. 11 odst. 4 LZPS, podle něhož je odnětí či omezení vlastnického práva možné jen za náhradu. Tento článek však upravuje tzv. vnější omezení, tedy taková, která mají svůj původ vně vlastnického vztahu a vyplývají převážně ze střetu konkrétního vlastnického práva s jinými právními vztahy, např. jsou vlastníku ukládána soudem či správním úřadem či výjimečně zákonem. Druhou skupinou omezení, jak již bylo uvedeno výše, tvoří tzv. vnitřní omezení vyplývající přímo z pojmu vlastnictví a která lze vyvodit již ze zásady „vlastnictví zavazuje“. Tato omezení tedy vycházejí z ust. čl. 11 odst. 3 LZPS, který stanovuje, že: „*Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v*

rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.“ Za tato omezení, jelikož vycházejí již ze samé podstaty a specifik vlastnictví jako věcného práva k věci by náhrada vlastníkovi náležit neměla. Současná legislativa bohužel zcela jednoznačně neurčila hranice mezi tím, co je považováno ještě za vnější omezení a co za vnitřní, resp. zda se jedná o omezení za které náleží náhrada a za které už ne.

Dle mého názoru, by ke zpřehlednění náhrad velmi prospělo obecné zpracování rámcovým zákonem, který by stanovil předpoklady pro stanovování a uhrazování náhrad a jenž by se uplatnil subsidiárně v případech, kdy speciální normy by některou tuto otázku neupravovaly. Měla by se stanovit společná kritéria pro přisuzování náhrad. Není totiž možné poskytovat náhrady za všechna omezení. Za taková hlavní kritéria by bylo vhodné považovat jednak recipocitu, jednak spravedlivost v udělování náhrad za omezení vůči jiným vlastníkům pozemků. Co se týče spravedlnosti v udělování náhrad, náhrada by se měla vyplácet především v takových případech, kdy vlastníkům pozemků určitého druhu jsou stanoveny odlišné povinnosti a omezení, které jej znevýhodňují ve výkonu svých vlastnických oprávnění, a to jen z důvodu např. umístění pozemků určitého druhu na různých místech státu, kterým je přidělen různý stupeň ochrany.

Úplně na závěr bych zhodnotila celkovou úpravu omezování vlastnického práva v České republice kladně. Považuji ji až na určité výhrady zde uvedené za dostačující. Je velmi důležité, aby se v otázkách omezování základního lidského práva – práva vlastnického – vždy postupovalo v souladu s právem. Obzvláště v případech poměrování veřejného zájmu se zájmy individuálními - v otázkách nuceného zásahu či dokonce odejmutí vlastnického práva k půdě, se vždy musí právní úprava využívat jen v těch nejzazších případech, není-li jiného řešení.

Seznam použité literatury

1. Knižní publikace

Bakeš, M., Karlíková, M., Kotáb, P., Marková, H. a kol.: Finanční právo, 5. upravené vydání, Praha, C.H.Beck, 2009

Bradáč, A. a kol.: Věcná břemena od A do Z, 4.aktualizované vydání, Praha, Linde, 2009

Damohorský, M. a kol.: Právo životního prostředí, 2. přepracované a doplněné vydání, C.H.Beck, Praha, 2007

Doležal, J. a kol.: Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami, Praha, Linde, 2006

Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 2. aktualizované a doplněné vydání, Praha, Rozkotová – IFEC, 2007

Hendrych, D. a kol.: Správní právo, 6.vydání, Praha, C.H.Beck, 2006

Holub, M. a kol.: Sousedská práva : praktická příručka : podle současné právní úpravy občanského zákoníku, správního práva a podle Evropské úmluvy o lidských právech, 4.aktualizované vydání, Praha, Linde, 2006

Karfík, Z., Karlíková, M., Spáčil, J.: Pozemky a právo, 1.vydání, Praha, Orac, 2001

Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1, 4.aktualizované a doplněné vydání, Praha, ASPI Publishing, 2005

Němec, J.: Pozemkové právo a trh půdy v České republice, 1.vydání, Praha: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, 2004

Pekárek, M., Průchová, I.: Pozemkové právo, 2. přepracované a rozšířené vydání, Brno, Masarykova univerzita, 2004

Průchová, I.: Základní pojmy a instituty pozemkového práva, 1.vydání, Brno, Masarykova univerzita, 1996

Průchová, I., Chyba, J.: Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu, 1. vydání, Brno, Masarykova univerzita, 1998

Sládeček, V.: Obecné správní právo, 2. aktualizované a přepracované vydání, Praha, ASPI-Wolters Kluwer, 2009

Spáčil, J.: Věcná břemena v občanském zákoníku, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2006

2. Časopisecké články

Baudyš, P.: Intabulační princip, Právní rozhledy, č. 3/2006

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

Cepek, B.: Obmedzenie vlastníckeho práva a náhrada za obmedzenie bežného užívania pozemku v zmysle zákona č. 543/2002 Z.Z. o ochrane prírody a krajiny, České právo životního prostředí, Ročník IX, č. 1/2009

Handrlica, J.: K některým aspektům stávající právní úpravy zřizování a provozu veřejné technické infrastruktury na cizích nemovitostech, Právní rozhledy, č. 18/2008

Havelková, S.: Veřejný zájem – aplikace pojmu v ochraně přírody, Ochrana přírody, č. 3/2008

Kindl, M.: Poznámka k vlastnictví vod, Právník: teoretický časopis pro otázky státu a práva, č. 136/2, 1997

Knotek, J.: Omezení pro vlastníky vyplývající z ochrany zvláště chráněných území, České právo životního prostředí, č. 1/2005

Kocourek, T.: Vyvlastnění a jeho vztah k ochraně životního prostředí, Správní právo č. 5/2009

Kusák, M.: Omezení vlastnického práva z důvodů ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů, České právo životního prostředí, č. 1/2005

Spáčil, J.: K vymezení pojmu „věcná práva“ a o problematice věcných břemen, Časopis pro právní vědu a praxi č. 1/2006

Tomek, M.: Právo nezbytné cesty, Právní rádce, č. 2/2009

3. Internetové zdroje

<http://pravniradce.ihned.cz/>

<http://spravni.juristic.cz/615472>

<http://stavitel.ihned.cz/c1-40891920-omezeni-vlastnickeho-prava-k-pozemku>

<http://www.casopis.ochranaprirody.cz/>

<http://www.cspzp.com/>

<http://www.nsoud.cz>

<http://www.mze.cz>

Resumé

Účelem této práce je vymezení a zamyšlení se nad příčinami a právními formami omezování vlastnického práva k půdě. Vzhledem k tomu, že vlastnické právo k půdě a jeho omezení vychází jak z práva soukromého, tak z práva veřejného, je toto téma spojeno téměř se všemi obory práva našeho právního řádu.

Tato práce se skládá ze čtyř částí. První část je úvodní a popisuje celkový obsah, o kterém pojednává tento dokument.

Část druhá vymezuje základní pojmy, jejichž znalost je nutná pro celou tuto práci. Jedná se o tyto pojmy: vlastnické právo, pozemek, parcela, nemovitost a vlastnické právo k půdě. Tato část je rozdělena do tří kapitol. První kapitola popisuje vlastnické právo jako jedno z lidských práv, jehož ochranu zajišťují dokumenty mezinárodního práva a LZPS, ze které vychází i další právní úprava na zákonné úrovni. Další kapitola se zabývá zvláštnostmi půdy – těmi jsou polyfunkční charakter, nepostradatelnost, omezená rozloha, nerozmnožitelnost, nepřenositelnost, neopotřebitelnost a nespotřebitelnost, to, že není produktem lidské činnosti, ale přírody. Tato kapitola dále vysvětluje další příbuzné právní pojmy. Poslední kapitola této části pojednává o vlastnickém právu k půdě, konkrétně o jeho předmětu, možných subjektech a jeho obsahu.

Třetí část se soustředí na samotnou podstatu tohoto textu, tedy na příčiny a právní formy omezení vlastnického práva k půdě. Tato část se dělí na čtyři kapitoly. První z nich se zabývá podstatou omezení vlastnického práva k půdě. Omezení vlastnického práva spočívá zpravidla v povinnosti vlastníka něco nekonat, tedy opominout (*omittere*), něco strpět (*pati*), výjimečně něco konat (*facere*), a to ve prospěch jiného vlastníka pozemku nebo určité osoby či osob, nebo ve veřejném zájmu, nebo dokonce ve prospěch každého.

Kapitola druhá se zaměřuje na příčiny omezení vlastnického práva k půdě. Příčiny omezení vyplývají především ze specifik půdy tak, jak jsou popsány výše. Zvláštnosti půdy mají za následek nutnost řešit různé spory ve společenských vztazích vycházejících z jejích vlastností. Jedná se o střety individuálních zájmů jednotlivých vlastníků půdy, o střet individuálního zájmu vlastníka a zájmu veřejného, nebo o střet

různých zájmů veřejných. Právní úprava těchto kolizí často směřuje k omezení vlastnického práva – ať už dobrovolnému nebo nucenému.

Kapitola třetí se věnuje právním formám omezení vlastnického práva k půdě. Tato kapitola zahrnuje čtyři podkapitoly, které jsou označeny podle jednotlivých právních forem omezení. Mezi jednotlivé právní formy, jež upravují omezení vlastnického práva patří: smluvní závazek stran, věcná břemena, sousedské vztahy, veřejnoprávní omezování ze zákona nebo právním úkonem správního orgánu na základě zákona.

Poslední kapitola třetí části popisuje právní úpravu náhrad za omezení vlastnického práva k půdě. Tato úprava je rozdrobena mezi jednotlivé právní předpisy, kde je navíc řešena velmi nejednotně, a celkově patří mezi největší slabinu právní úpravy omezení vlastnického práva k půdě.

Shrnutí práce je obsaženo ve své poslední, čtvrté části, kde především navrhuji přijetí rámcového zákona, který by obecně stanovil předpoklady pro stanovování a uhrazování náhrad a jenž by se uplatnil subsidiárně v případech, kdy speciální normy by některou tuto otázku neupravovaly. Měla by se v něm stanovit též společná kritéria pro přisuzování náhrad – vzájemnost a spravedlnost. Až na tuto výhradu považuji právní úpravu této problematiky v České republice za dostačující.

Abstract

Reasons for and legal forms of the restriction of land ownership rights

The purpose of my thesis is to analyse the reasons for and the legal forms of the restriction of land ownership rights. Because the land ownership rights relate to both the private law and the public law, this theme is linked with almost all fields of our legal order.

The thesis consists of four chapters. Chapter One is introductory and describes the content the paper is about.

Chapter Two defines basic terminology used in the thesis: the proprietary rights, the land, the allotment, the real property and the proprietary rights to land. The chapter is subdivided into three parts. Part One describes proprietary right as one of the human right, which is protected by international conventions and the Declaration of basic rights and freedom. Part Two deals with the land specialities – such as the multifunctional character, the indispensableness, the limited extent, the impossibility of multiplication, the impossibility of placing the land elsewhere, the everlasting existence, the impossibility of consumption and the natural, not human origin. This part also explains other related legal concepts. Part Three discusses the land ownership rights and is subdivided into three sections, which provide the knowledge of object, subject and content of land ownership rights.

Chapter Three concentrates on the essence of this text – the causes and the legal forms of restrictions in proprietary rights to land. The chapter consists of four parts. Part One engages in the explanation of the restrictions of proprietary rights to land concept. The restrictions embody in the duty to omit, the duty to suffer and rarely the duty to act for the benefit of the other land proprietor or of some other definite individual or individuals or of the public interest or finally for the benefit of everybody.

Part Two focuses on the causes of restrictions in proprietary rights to land. These causes flow from the land specialities as provided hereinbefore. The land specialities implicate the necessity of solving different disputes in social relations resulting from the land features. As far as the controversies, which must be settled, are concerned, there are collisions of individual interests, collisions of public interests and

collisions of the individual interest on the one hand and the public interest on the other hand in social relations. The legal regulations of these collisions focus in the restrictions in proprietary rights to land – whether it is voluntarily or unwillingly.

Part Three addresses to the legal forms of the restrictions of land ownership rights. This part includes four sections, which are designated after particular legal forms of the restrictions. The legal forms are namely the contractual obligation, the real burden, the legal regulations of neighbour's relationship and finally the restrictions arising from legal regulations and legal acts of administration governed by public law.

Last part characterises the compensations for the restriction in proprietary rights to land. The legal regulation of compensations for the restriction in proprietary rights to land is solved very inequably and it is the blind spot of the whole regulation of the restrictions in proprietary rights to land.

Conclusions are drawn in Chapter Four. I suggest that the skeleton law governing generally the compensations for the restriction in proprietary rights to land should be passed. There should be determined the common criteria for providing the compensation. The main criteria should be the reciprocity and the justice. Otherwise I think of the legal regulations of the restriction in proprietary rights to land as sufficient.

Klíčová slova

- pozemkové vlastnictví
- půda
- vlastnické právo

The key words

- the landed property
- the land
- the proprietary rights