

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

Právnická fakulta

Katedra práva životního prostředí

Omezení vlastnického práva k pozemkům

Diplomová práce

Tomáš Kaláb

Vedoucí diplomové práce:

doc. JUDr. Jaroslav Drobník, CSc.

Praha, prosinec 2010

Prohlášení

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

Podpis

V Praze 11.12.2010

Tomáš Kaláb

Poděkování

Děkuji panu doc. JUDr. Jaroslavu Drobníkovi, CSc., vedoucímu mé diplomové práce za cenné připomínky a účinnou pomoc při zpracování.

Podpis

V Praze 11.12.2010

Tomáš Kaláb

Abstrakt

Tato práce se věnuje omezení vlastnického práva k pozemkům. To je omezováno intenzivněji než vlastnická práva k jiným věcem především díky specifčnosti pozemku jako předmětu tohoto vlastnického práva. Omezení vlastnického práva k pozemkům může vznikat jednak ze zákona, jednak na základě rozhodnutí správního orgánu a jednak na základě smluv. Způsobem omezení je pak vždy povinnost něco strpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Omezení vlastnického práva k pozemkům je institut, jehož existence přímo souvisí s vyspělostí dané společnosti, a tak určitá omezení vlastnického práva k pozemkům lze vyčíst již z Chamurappiho zákoníku. Tato práce ale hlavně pojednává o jednotlivých omezeních vlastnického práva k pozemkům vyplývajících ze zákonné úpravy, konkrétně z Listiny základních práv a svobod, z předpisů o ochraně přírody, z lesního zákona, z předpisů o ochraně zemědělského půdního fondu, z vodoprávních předpisů, ze stavebního zákona, z předpisů o pozemkových úpravách, ze zákona o pozemních komunikacích a z předpisů upravujících sousedské vztahy. Nakonec se práce věnuje i omezení vlastnického práva k pozemkům vyplývajících z věcných práv k věcem cizím a ze smluv se závazky inter partes.

Abstract

This paper disserts land ownership restrictions. Land ownership is restricted more intensively than other kinds of ownership due to the specificity of land as its object. Land ownership restrictions can arise either under law, under administrative decisions, or under contracts. The restrictions are always represented by obligations either to allow, to omit, or to do something. The existence of land ownership restrictions is directly related to the level of social development. That is why land ownership restrictions can be found in very ancient documents such as the Code of Hammurabi. This paper, however, mainly focuses on various land ownership restrictions contained in the Charter of fundamental rights and freedoms, in legislation on nature protection, the forest act, legislation on agricultural land resources protection, water management regulations, building code, legislation on land consolidation, law on roads and in legislation on neighborly relations. In the end the dissertation analyzes the land ownership restrictions arising from rights to property of another and from contracts with inter partes obligations.

Obsah:

Úvod.....	7
1. Vlastnictví pozemku	8
1.1. Specifika vlastnictví pozemku	8
1.2. Subjekt vlastnictví pozemku	12
2. Důvody a způsob omezování vlastnického práva k pozemkům	14
3. Stručný historický exkurz omezení vlastnictví pozemků	16
4. Omezení vlastnického práva k pozemkům z pohledu základních práv a svobod...	19
5. Omezení vlastnického práva k pozemkům ze zákona	22
5.1. Omezení vyplývající z předpisů o ochraně přírody	22
5.1.1. Obecné povinnosti	22
5.1.2. Zvláště chráněná území	25
5.2. Omezení vyplývající z lesního zákona.....	29
5.2.1. Obecné užívání lesa	29
5.2.2. Omezení oprávnění lesní pozemky užívat	30
5.2.3. Plánované hospodaření v lese	33
5.3. Omezení z předpisů o ochraně zemědělského půdního fondu	34
5.3.1. Omezení vlastníka při hospodaření na zemědělském půdním fondu	34
5.3.2. Změny kultur.....	35
5.4. Omezení vyplývající z vodoprávních předpisů.....	36
5.4.1. Vlastnictví vod.....	36
5.4.2. Základní povinnosti při nakládání s vodami.....	37
5.4.3. Povolení a souhlas vodohospodářského orgánu	38
5.4.4. Povinnosti stanovené ke zlepšování vodohospodářských toků	40
5.4.5. Omezení k ochraně pitné vody	40
5.4.6. Omezení při ochraně života ryb a množství vod	41
5.4.7. Některé další omezení vlastníků pozemků vyplývající z vodního zákona.....	41
5.5. Omezení podle stavebního zákona.....	43
5.5.1. Postavení vlastníka pozemků v územním plánování	44
5.5.2. Činnosti podmíněné územním rozhodnutím.....	45
5.5.3. Omezení vyplývající z nečinnosti vlastníka v průběhu územního řízení ..	46
5.5.4. Předkupní právo ve stavebním zákoně	47
5.5.5. Omezení vlastníka vyplývající ze stavebního řádu.....	47
5.5.6. Užívání staveb.....	48
5.5.7. Opatření na sousedním pozemku nebo stavbě.....	49
5.5.8. Vstup na pozemek cizími osobami dle stavebního zákona.....	49
5.6. Omezení z předpisů o pozemkových úpravách.....	50
5.7. Omezení ze zákona o pozemních komunikacích	54
5.8. Omezení z předpisů upravujících sousedské vztahy	55
5.9. Závěr kapitoly omezení vlastnického práva k pozemkům ze zákona	61
6. Omezení vyplývající z věcných práv k věci cizí	62
6.1. Věcná břemena.....	62
6.1.1. Vznik věcných břemen	63
6.1.2. Zánik Věcných břemen	67
6.1.3. Judikatura k věcným břemenům	68

6.2. Omezení vyplývající z dalších věcných práv k věcem cizím	69
7. Omezení vlastnického práva ze smluv se závazky inter partes	71
7.1. Omezení vyplývající z předkupního práva	71
7.2. Omezení vyplývající z nájemní smlouvy	72
Závěr	74
Seznam zkratk	77
Použitá literatura	78
Odborná literatura	78
Zákony	78
Judikatura.....	79
Internetové zdroje	80
Resume.....	81
Klíčová slova	81

Úvod

Stejně jako vlastnické právo k jiným druhům věcí je i vlastnické právo k pozemkům určitým způsobem omezováno. Děje se tak především z důvodu ochrany veřejných zájmů a ochrany práv ostatních osob. Pozemky mají nicméně jako věci některé specifické vlastnosti. Důsledkem těchto specifických vlastností pozemků je pak to, že je vlastnické právo k pozemkům omezeno intenzivněji než vlastnická práva k jiným věcem. V extrémním případě by totiž stav, kdy by vlastníci měli úplnou volnost nakládat se svými pozemky až do jejich úplného zničení, vedlo k vážným a nevratným důsledkům v rozsahu dalece přesahujícím dotčené pozemky.

Pro vlastníka jakékoliv věci jsou ve vztahu k omezení jeho práv nejvýznamnější dva principy vyplývající také z Listiny základních práv a svobod, úst. z. č. 2/1993 Sb. Podle ustanovení čl. 11 odst. 4 LZPS princip “nuceného **omezení** vlastnického práva **jen ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu**“ a princip sociální vazby vlastnictví vyjádřený v ustanovení čl. 11 odst. 3 LZPS textem “**vlastnictví zavazuje**”.¹ Z praktického hlediska je zásadní rozdíl mezi těmito dvěma principy hlavně v tom, že zatímco první z nich předpokládá, že omezení musí být kompenzováno náhradou, druhý počítá s omezením zásadně bezplatným.²

Pro komplexní porozumění problému omezení vlastnického práva k pozemkům je pak důležité znát i jejich vznik a vývoj v minulosti. Na našem území má totiž tento institut mnohaletou historii. Hlavním cílem této práce je nicméně popsat konkrétní omezení vlastnického práva vyplývající z právních předpisů, tedy jednak z Listiny základních práv a svobod, jednak z předpisů nižší právní síly – konkrétně z předpisů o ochraně přírody, z lesního zákona, z předpisů o ochraně zemědělského půdního fondu, z vodoprávních předpisů, ze stavebního zákona, z předpisů o pozemkových úpravách, ze zákona o pozemních komunikacích a z předpisů upravujících vztahy mezi sousedy. Tato práce nakonec pojednává i o omezeních vlastnického práva k pozemkům vyplývajících z věcných práv k věcem cizím a ze smluv se závazky inter partes.³ Celá diplomová práce vychází z právní úpravy platné ke dni 11. 12. 2010.

¹ FLORA, M. K LESU JAKO PŘEDMĚTU VLASTNICTVÍ. Lesnická práce. Ročník 82 (2003) číslo 4.

² FLORA, M. K LESU JAKO PŘEDMĚTU VLASTNICTVÍ. Lesnická práce. Ročník 82 (2003) číslo 4.

³ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 25. Viz blíže FIALA, J. a kol. Občanské právo hmotné, MÚ, 1998, druhé vydání, s. 102 a násl.

1. Vlastnictví pozemku

Vlastnictví pozemku, respektive vlastnické právo k pozemku je typický soukromě právní vztah upravený pozemkovým právem. Vlastnické právo obecně je ve svobodné společnosti jedním z nejdůležitějších druhů majetkových práv.⁴ Důležitost tohoto práva koresponduje s jeho obecnou úpravou v ustanovení čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, které stanoví, že „každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.“ Ustanovení § 124 z. č. 40/1964, občanského zákoníku tuto otázku upravuje téměř totožně, když stanoví, že „všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana.“ Vlastnické právo je tedy jednotné. Současná právní úprava na rozdíl od minulosti již nerozlišuje různé formy vlastnictví. Dříve se naopak rozlišovalo vlastnictví na vlastnictví osobní, soukromé, společenské, a tato diskriminační úprava se pak odrážela například i při oceňování pozemků.⁵

Současný stav jednotnosti vlastnického práva potvrzuje i nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 268/06 ze dne 9. ledna 2008, když říká: „Vlastnické právo náleží svou povahou do kategorie „základních“ práv a svobod jednotlivce („core-rights“), a tvoří tedy jádro personální autonomie jednotlivce ve vztahu k veřejné moci. Podle liberální tradice, která stála u zrodu ideologie základních práv a svobod, je vlastnické právo všezahrnující kategorií autonomního postavení jednotlivce vůči veřejné moci.“ Proto je omezování vlastnického práva možné jen za předem stanovených podmínek.

Důvody omezování vlastnického práva k pozemkům pak mimo jiné souvisejí se specifíčností pozemků jako předmětu vlastnického práva. V této kapitole je pak dále pojednáno i o omezení vlastnického práva k pozemkům, co se jeho nabývání různými subjekty týče.

1.1. Specifika vlastnictví pozemku

Specifíčnost vlastnictví pozemků je dána specifíčností objektů tohoto vlastnictví, tedy specifíčností pozemků, resp. půdy. Půdu jako pojem lze chápat dvěma různými způsoby. Jednak jako část zemského povrchu. A jednak jako hmotný substrát. Půda jako hmotný substrát je nicméně předmětem pozemkového práva jen potud, pokud jsou

⁴ BRADÁČ, A; FIALA, J. Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy. Praha : Linde, 2004. s 15. Platnost k 1.1.2004.

⁵ BRADÁČ, A; FIALA, J. Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy. Praha : Linde, 2004. s 15-16. Platnost k 1.1.2004.

její vlastnosti spoluurčující pro charakter a způsob využití určité části zemského povrchu.⁶

Půda ve smyslu části zemského povrchu je produktem přírodních sil a procesů. Lidé tak mohou ovlivnit pouze její kvalitu tím, že zhodnocují, respektive znehodnocují hmotný substrát, který daný druh půdy činí cenným, ať už z ekonomického, nebo z ekologického hlediska. Půda je jako část zemského povrchu nezničitelná a nespotebovává se, přesto je jí ale **omezené a konečné množství** (až na výjimečné případy vysoušení mořského dna v Nizozemí).⁷ Nové ekonomické potřeby lze tedy uspokojit jen přerozdělováním stávající půdy. Toto přerozdělování je tedy nutné rozumně regulovat. Zajímavostí pak je to, že vzhledem k tomu, že půda není produktem lidské činnosti, nelze vyjádřit její cenu náklady na její vznik. Nejčastěji se tedy používá rentová (výnosová) metoda stanovení ceny.⁸

Dalšími specifickými vlastnostmi půdy je to, že je **nepřenosná** a **nenahraditelná** jako stanoviště pro lidskou činnost, je základním výrobním prostředkem pro zemědělství a lesnictví, je rezervoárem nerostných surovin a má nepostradatelnou ekologickou funkci jako úložiště podzemní vody. Půda tak téměř vždy splňuje hned několik důležitých funkcí v jednom okamžiku.⁹ Proto je nutné užívání půdy omezovat tak, aby mohla sloužit svým účelům dlouhodobě.

Důležitějším pojmem než „půda“ je nicméně v pozemkovém právu pojem „pozemek“. Pozemek je pojmem velmi podobným pojmu půda ve smyslu části zemského povrchu. Pozemek je ale na rozdíl od půdy **určitá** plocha zemského povrchu, k níž se váží práva a povinnosti subjektů pozemkového práva.¹⁰ Každý pozemek je pak unikátní svojí výlučnou polohou.¹¹

⁶ PEKÁREK, M; PRŮCHOVÁ, I. Pozemkové právo. Brno : Masarykova Univerzita, 2000. s 15. Platnost k 31.1.1996. DROBNÍK, J. Základy pozemkového práva. 2. aktualiz. znění. Beroun : Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 7 a 11. Platnost k 30.9.2005.

⁷ PEKÁREK, M; PRŮCHOVÁ, I. Pozemkové právo. Brno : Masarykova Univerzita, 2000. s 14. Platnost k 31.1.1996.

⁸ DROBNÍK, J. Základy pozemkového práva. 2. aktualiz. znění. Beroun : Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 13.

⁹ PEKÁREK, M; PRŮCHOVÁ, I. Pozemkové právo. Brno : Masarykova Univerzita, 2000. s 13. Platnost k 31.1.1996. DROBNÍK, J. Základy pozemkového práva. 2. aktualiz. znění. Beroun : Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 11 - 12.

¹⁰ DROBNÍK, J. Základy pozemkového práva. 2. aktualiz. znění. Beroun : Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 7.

¹¹ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 7. Platnost k 1.7.1998. DROBNÍK, J. Základy pozemkového práva. 2. aktualiz. znění. Beroun : Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 12.

Důvodem pro rozdělení zemského povrchu na pozemky je dělené vlastnictví pozemků, různý účel pozemků i různé důvody spojené s administrativním členěním státu. Jedním pozemkem je tak například i hřiště uprostřed louky nebo naopak pole skládající se z mnoha parcel, pokud má jednoho uživatele, a to i přesto, že má mnoho vlastníků.¹² Hranice mezi pozemky jsou někdy viditelné, tak jako mezi lesem a polem, někdy vidět nejsou, pokud mají dva pozemky stejný druh a různé vlastníky.¹³ Hranice pozemku jsou pak omezení vlastnického práva k pozemku v té nejobecnější rovině. Tam kde jeden pozemek končí a druhý začíná, tam obvykle končí jedny vlastnická práva a začínají vlastnická práva druhá. Jasně vymezení hranic pozemků je tedy z hlediska právní jistoty jednotlivých vlastníků zásadní otázkou. Tuto otázku by pak měly řešit geometricky přesné katastrální mapy.

Ustanovení § 2 odst. 3 z. č. 344/1992 Sb., katastrálního zákona pozemky člení na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Součástí pozemku jsou porosty rostoucí na pozemku a nerosty. Naopak dna řek jsou jako pozemky součástí vodních toků. Příslušenstvím pozemku jsou ploty, terasy, zavlažovací kanály, zpevněné plochy. Důležité je ale upozornit, že vlastnictví pozemku a budovy na něm je oddělené. Vlastníkem budovy tedy může být někdo jiný, než vlastník pozemku, na němž budova stojí.¹⁴ Tento rozpor může pak například u neoprávněné stavby řešit dle ustanovení § 135c odst. 3 ObčZ soud zřízením věcného břemene za náhradu ve prospěch vlastníka stavby.

K situaci, kdy vlastník svůj pozemek pronajme vlastníku stavby a následně tento nájem vypoví, se nicméně soudy staví nejednotně. Dle rozsudku Vrchního soudu v Praze sp. zn. 3 Cdo 45/92 se totiž vlastník takto zastavěného pozemku ani po výpovědi nájmu vyklizení svého pozemku zpravidla nedomůže. „Při řešení vztahů vzniklých z konkurence dvou relativně samostatných vlastnických práv (práva k pozemku a práva ke stavbě) bude zpravidla přihlíženo k hlediskům hospodárnosti, ke stáří a ke stavebnímu stavu stavby, jakož i k dalším individuálním i společenským

¹² DROBNÍK, J. Základy pozemkového práva. 2. aktualiz. znění. Beroun : Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 8.

¹³ DROBNÍK, J. Základy pozemkového práva. 2. aktualiz. znění. Beroun : Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 9.

¹⁴ PEKÁREK, M; PRŮCHOVÁ, I. Pozemkové právo. Brno : Masarykova Univerzita, 2000. s 17. Platnost k 31.1.1996.

zájmům.“ Naopak dle rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 9. 10. 2000 sp. zn. 22 Cdo 1997/2000 pokud stavebník zřídí na základě dohody s vlastníkem pozemku stavbu na pozemku, který je podle této dohody oprávněn užívat jen dočasně, ztrácí po uplynutí sjednané doby (případně po jiném způsobu zániku práva) právo mít nadále na tomto pozemku umístěnou stavbu a neoprávněně tak zasahuje do vlastnického práva vlastníka pozemku, který se může domáhat odstranění stavby. Tomuto rozsudku Nejvyššího soudu je pak třeba dát za pravdu. Hledisko hospodárnosti a jiné společenské zájmy by měly být důvodem pro neplnění soukromoprávních závazkových vztahů jen ve velmi výjimečných případech.

Výše uvedená specifika půdy, respektive pozemků jako předmětu pozemkově právních vztahů přináší hned několik dilemat, jež se snaží právní úprava řešit:

- Půda má omezenou rozlohu, přestože potřeby lidí neustále rostou.
- Hospodářsky nejefektivnější využívání půdy nebývá zpravidla ekologické.
- Do rozporu se dostává i to, jak je území aktuálně využíváno, s tím, jak by území využíváno být mělo.

Tyto rozpory se v rámci pozemkového práva projevují hned ve třech rovinách. Za prvé je to rozpor mezi individuálním a veřejným zájmem. Takovýto rozpor bývá řešen například zákazem činnosti. Za druhé to je rozpor mezi jedním veřejným zájmem a druhým veřejným zájmem. Například mezi zájmem ekonomickým a ekologickým, nebo jedním zájmem ekonomickým a druhým zájmem ekonomickým. A za třetí je to rozpor mezi jedním individuálním zájmem a druhým individuálním zájmem, jimiž jsou typicky spory mezi sousedy.¹⁵ Právní úprava se přitom snaží tyto rozpory řešit tím, že vlastnická práva k pozemkům omezuje buď tím anebo tím směrem.

Specifické vlastnosti půdy zároveň vtiskují specifický ráz pozemkově právním vztahům. Vlastnický vztah, tedy typicky vztah soukromoprávní, tak nabývá řadu veřejnoprávních aspektů. Zajištění všech funkcí, které půda nabízí, totiž někdy vyžaduje omezení vlastnického práva buď ve prospěch jiných subjektů, nebo ve veřejném zájmu.

¹⁵ DROBNÍK, J. Základy pozemkového práva. 2. aktualiz. znění. Beroun : Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 15.

Veřejnoprávní aspekt má, jak již bylo zmíněno výše, především úprava územního plánování, vedení katastru nemovitostí a ochrana půdy.¹⁶

Specifika pozemkově právních vztahů jsou důvodem, proč je využívání pozemků, změny druhů jejich využití, změny jejich vlastníků, scelování a dělení pozemků vázáno na právní podmínky. Nepřenosnost půdy je pak navíc důvodem, proč právo upravuje vztahy mezi sousedy.¹⁷

1.2. Subjekt vlastnictví pozemku

Subjektem vlastnického práva k pozemku, tedy vlastníkem pozemku může být fyzická osoba, právnická osoba nebo jím může být i stát. Toto se nicméně netýká všech osob bez rozdílu. Právo nabývat, a tedy i vlastnit, některé pozemky na území České republiky je totiž omezeno. Právo nabývat pozemky, jež tvoří zemědělský půdní fond, a pozemky určené k plnění funkcí lesa je dle ustanovení § 17 z. č. 219/1995 Sb., devizového zákona omezeno jen na fyzické osoby s trvalým pobytem v České republice, právnické osoby se sídlem v ČR, ostatní fyzické osoby s českým státním občanstvím nebo s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropské Unie, pokud jsou ovšem evidovány v evidenci zemědělských podnikatelů a pokud zde trvale pobývají alespoň 3 roky. Ostatní fyzické a právnické osoby pak mohou tyto pozemky nabývat jen z taxativně vyjmenovaných důvodů, například děděním nebo na základě předkupního práva z titulu podílového spoluvlastnictví.

Pozemky, jež netvoří zemědělský půdní fond a nejsou určené k plnění funkcí lesa, pak mohou nabývat jen fyzické osoby s trvalým pobytem v ČR, právnické osoby se sídlem v ČR, ostatní fyzické osoby s českým státním občanstvím nebo s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu EU a cizozemské právnické osoby, které v ČR umístí podnik nebo organizační složku podniku a jsou tu oprávněny podnikat. Ostatní fyzické a právnické osoby mohou tyto pozemky nabývat jen z podobných taxativně vyjmenovaných důvodů, jako tomu bylo v předchozím případě.¹⁸

¹⁶ PEKÁREK, M; PRŮCHOVÁ, I. Pozemkové právo. Brno : Masarykova Univerzita, 2000. s 16. Platnost k 31.1.1996. DROBNÍK, J. Základy pozemkového práva. 2. aktualiz. znění. Beroun : Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 17.

¹⁷ DROBNÍK, J. Základy pozemkového práva. 2. aktualiz. znění. Beroun : Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 12.

¹⁸ O obou pojmech více v kapitolách Omezení z předpisů o ochraně zemědělského fondu a Omezení vyplývající z lesního zákona.

Cílem této úpravy je chránit zejména pozemky, jež tvoří zemědělský půdní fond, a pozemky určené k plnění funkcí lesa před jejich hromadným výkupem zahraničními osobami. Domnívám se však, že tato úprava je důsledkem přílišných obav, které předcházely našemu vstupu do Evropské Unie. A ačkoliv tato úprava byla v roce 2005 z tohoto hlediska pochopitelná, rozhodně nemá opodstatnění v dnešní době.

Zvláštní postavení v pozemkově právních vztazích má pak stát. Ten totiž může ve vztahu k vlastnickému právu k pozemkům vystupovat ve dvou rolích. Může být jednak samotným vlastníkem pozemku, například prostřednictvím Pozemkového fondu, což je k výkonu vlastnického práva zvlášť zřízená právnická osoba. Zároveň však může stát vystupovat i jako mocnár prostřednictvím příslušného státního orgánu. Například k zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku, má vlastník příslušného pozemku povinnost opatřit si závazné stanovisko orgánu ochrany přírody.¹⁹

¹⁹ PEKÁREK, M; PRŮCHOVÁ, I. Pozemkové právo. Brno : Masarykova Univerzita, 2000. s 18. Platnost k 31.1.1996. DROBNÍK, J. Základy pozemkového práva. 2. aktualiz. znění. Beroun : Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 17.

2. Důvody a způsob omezování vlastnického práva k pozemkům

Vlastnické právo k pozemkům je v rámci ustanovení čl. 11 odst. 3 LZPS, které stanoví, že vlastnictví zavazuje a nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy, a v rámci ustanovení § 123 ObčZ, které stanoví, že vlastník je oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním v mezích zákona, omezeno více než vlastnické právo k jiným věcem především z důvodů, které korespondují se specifiky pozemků jako objektů vlastnického práva. O této otázce více v předchozí kapitole.

Půda bývá používána hned k několika účelům zároveň. Provozovatelé jedné činnosti tak musejí být omezeni tak, aby zároveň umožnili provozování činností jiných. Například les může být souběžně používán k hospodaření, k myslivosti a k užívání dle ustanovení § 19 odst. 1 z. č. 289/1995 Sb., lesního zákona, tedy k procházkám a sbírání lesních plodů a klesti. Přitom ten, kdo v lese hospodaří, je na svých právech omezen právě právy těch, kdo les využívají k myslivosti, respektive procházkám a sbírání lesních plodů a klesti.

Dalším důvodem k omezování vlastnických práv k pozemkům je to, že vlastník může bezhlavým vykonáváním svých práv velmi vážně ztížit, respektive znemožnit zásobování sídel vodou, elektřinou, plynem, může komplikovat dopravu a telekomunikaci.²⁰ Nepřiměřeným užíváním svého pozemku pak může narušovat i půdu samotnou, životní prostředí, lidské zdraví apod. To, že jsou pozemky nepřenositelné, pak souvisí s tím, že vlastníci přímo sousedících i od sebe vzdálenějších pozemků nabývají obvykle daleko intenzivnějších vzájemných práv a povinností než vlastníci jiných druhů věcí.²¹

Ze všech těchto důvodů je tak vlastnické právo k pozemkům omezeno ve větším rozsahu než vlastnického práva k jiným věcem. Co se **právní formy** vzniku konkrétních omezení týče, mohou jednotlivá omezení vznikat:

1. ze závazku smluvních stran,

²⁰ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 7.

²¹ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 7. Platnost k 1.7.1998 a DROBNÍK, J. Základy pozemkového práva. 2. aktualiz. znění. Beroun : Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 70-71.

2. ze zákona a
3. z rozhodnutí správního orgánu na základě zákona. Pokud by rozhodnutí správního orgánu, nemělo oporu v zákoně, dostávalo by se totiž do rozporu s čl. 4 odst. 1 LZPS, jež stanoví, že povinnosti mohou být ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích.²²

Nejčastěji je pak vlastnické právo omezeno tak, že je určitým způsobem omezeno právo pozemek užívat. Omezení vlastnického práva k pozemku navenek vždy nabývá formy povinnosti určitého jednání. **Způsobem omezení vlastnického práva** je tedy povinnost buď:

- něco strpět (například vstup na pozemek dle ustanovení § 127 odst. 3 ObčZ),
- něčeho se zdržet (například činností, k nimž je třeba stavebního povolení dle ustanovení § 103 a násl. stavebního zákona), nebo
- něco konat (například povinnost udržovat silnici ve sjízdném stavu vyplývající z ustanovení § 27 odst. 2 z. č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích).²³

²² DROBNÍK, J. Základy pozemkového práva. 2. aktualiz. znění. Beroun : Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 71-72.

²³ DROBNÍK, J. Základy pozemkového práva. 2. aktualiz. znění. Beroun : Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 71.

3. Stručný historický exkurz omezení vlastnictví pozemků

V historii lze vysledovat různé vzájemně protichůdné tendence, co se úpravy vlastnictví pozemků týče. Jednak je to na jedné straně tendence k emancipaci právních subjektů, a na straně druhé tendence ke vzrůstajícímu omezení vlastníků pozemků.²⁴ Od začátku 90. let 20. století se v České republice tyto tendence projevují tak, že se na jednu stranu například ruší ustanovení zákonů omezující vlastnictví k pozemkům bez náhrady (viz. LZPS čl. 11, odst. 4) - tedy z velké části důsledky období let 1948 až 1990, kdy po roce 1948 byla půda postupně konfiskována a vlastník pozemků byl omezen nejen v užívání, ale v ochraně a dispozici se svým majetkem.²⁵ Vlastník tehdy navíc nevystupoval ani jako účastník v řízení, v rámci něhož se rozhodovalo o případné změně ve využívání pozemku. Existenci několika hierarchicky rozdílných druhů vlastnictví zrušil až ústavní zákon č. 100/1990 Sb. - a na stranu druhou je v zájmu vyšší ochrany životního prostředí nově například zavedena úprava věcných břemen k ochranným pásmem dotčených pozemků obsažená v ustanovení § 30 z. č. 254/2001 Sb., vodního zákona.²⁶

Vznik právní úpravy vlastnictví pozemků souvisí s přechodem lidí od loveckého způsobu života k pastevectví a zemědělství. Už Chamurappiho zákoník, který pochází z první poloviny druhého tisíciletí před Kristem, upravuje řadu povinností a omezení vlastníků pozemků v tehdejší Mezopotámii. Už tehdy museli vlastníci pozemků budovat a udržovat vodní hráze a kanály, dělit se o studny apod.²⁷ Ve starověkém Římě měla omezení vlastnického práva především soukromoprávní charakter. V konkrétní podobě se pak projevovala jako služebnosti (například jako servitus aquaeductus – právo vodovodu, nebo jako servitus aquae haustus – právo čerpat vodu na cizím pozemku). Na druhé straně existovala ale veřejnoprávní omezení vlastnického práva, jako byla například povinnost strpět odvádění odpadních vod přes svůj pozemek v rámci ius cloacae (práva stoky) ve městech. Justiniánské reformy omezily právo vlastníka

²⁴ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 7. Platnost k 1.7.1998.

²⁵ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 19, resp. PEKÁREK, M.: Pozemkové právo ČSSR, Brno, UJEP, 1984, s. 18.

²⁶ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 17-18. Platnost k 1.7.1998.

²⁷ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 7. Platnost k 1.7.1998.

pozemku užívat vodu dešťovou, vyvěrající a přitékající. Vlastník pozemku mohl pak tuto vodu užívat jen v rámci svých hospodářských potřeb a zbytek měl nechat odtéct.²⁸

Na našem území platili v 19. století ve vodním právu Všeobecný občanský zákoník z roku 1811 a na něj navazující Říšský zákon vodní z roku 1869 a zemské zákony vodní z roku 1870. Tyto předpisy omezovaly právo vlastníků pozemků například povinností strpět kotvení k břehu řeky, strpět obecné užívání vody v soukromých řekách a potocích, strpět použití soukromé vody pro veřejné účely při požárech nebo povinností nuceného zakládání vodních společenstev na ochranu před povodněmi.²⁹

Co se horního práva týče, musel vlastník pozemku umožnit těžbu, průzkum, musel dát k dispozici dříví z lesa v okolí apod. Jako kompenzaci měl právo na vlastní těžební lán (vedle nálezce a krále), na třetinu urbury, což byl podíl panovníka na zisku při dolování kovů,³⁰ a na jednu dvaatřicetinu výnosu z těžby. Všeobecný horní zákon z roku 1854 pak omezoval vlastníky pozemků tím, že na jejich úkor upřednostnil svobodu průzkumu a právo těžby. I zde ale měl vlastník pozemku právo na přiměřenou náhradu. Za socialismu pak byla práva prospektorů a těžařů na úkor práv vlastníků pozemků ještě posílena.³¹

Co se ochrany přírody týče, je důležité zmínit, že v 18. a 19. století byly pro potřebu hutí vykáčeny v Anglii a Irsku téměř všechny lesy, čímž byli postiženi i vlastníci lesů, kteří se na kácení lesů nepodíleli. Poprvé se zde výrazně projevila úzká provázanost jednotlivých systémů životního prostředí. Na našem území stanovil lesní zákon z roku 1852 například povinnost strpět na základě správního rozhodnutí dopravu dříví přes pozemek, možnost správního orgánu nařídit nucenou správu lesa, možnost změnit kulturu jen na základě povolení, povinnost řádného hospodaření (vlastník nesměl nechat les ladem) nebo opatření na ochranu lesů před požáry.³²

²⁸ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 10. Platnost k 1.7.1998.

²⁹ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 11.

³⁰ JANOŠÍKOVÁ, PETRA. Urbura jako nástroj finanční politiky státu ve 13. a 14. století. Ostrava : MARQ, 2007. s. 39-40.

³¹ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 12-13.

³² PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 14 - 15.

Omezení vlastnického práva k pozemkům je tedy institut velmi starý a v průběhu lidské historie jeho intenzita často souvisela jednak se stupněm vyspělosti společnosti a jednak s mírou využívání půdy v určitém území. Vyspělá společnost, využívající půdu velmi intenzivně, jako je například ta naše, se pak bez omezení vlastnických práv k pozemkům neobejde.

4. Omezení vlastnického práva k pozemkům z pohledu základních práv a svobod

Stát výrazně zasahuje do vlastnického práva k pozemkům. Ve veřejném zájmu harmonizuje způsoby užívání a současně chrání vlastnické vztahy.³³ Omezení vlastnictví, která platí za určitých podmínek pro všechny vlastníky a která vyplývají přímo z právních předpisů, jsou vnitřními omezeními a bývají označována jako tzv. pojmová omezení.³⁴ Toto omezení absolutního panství nad věcí je v Listině základních práv a svobod obsaženo v ustanovení čl. 11 odst. 3, které stanoví, že „vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých nebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.“ Omezení dle tohoto ustanovení LZPS tak vyplývá buď z práv druhých, nebo ze zákona.³⁵ Dle nálezu Ústavního soudu publikovanému pod č. 9 ve svazku č. 3 Sbírký nálezů a usnesení Ústavního soudu už toto samotné ustanovení čl. 11 odst. 3 LZPS umožňuje zákonodárci stanovit zákonem omezení vlastnického práva. Zákonodárci jsou nicméně samotnou Listinou základních práv a svobod omezeni tak, že musejí dle ustanovení čl. 4 odst. 4 LZPS šetřit podstatu a smysl základních práv a svobod. Z pohledu omezování vlastnického práva k pozemkům je dalším důležitým ustanovením LZPS její ustanovení čl. 11 odst. 4. To stanoví, že nucené omezení vlastnického práva je možné jen, pokud jsou kumulativně splněny 3 podmínky:

1. Musí se tak stát **ve veřejném zájmu**.
2. Musí se tak stát **na základě zákona**, což znamená, že vlastnické právo k pozemku může být omezeno i správním rozhodnutím vydaným na základě zákona.
3. A za nucené omezení vlastnického práva musí být poskytnuta **náhrada**.³⁶

Veřejný zájem uváděný v ustanoveních čl. 11 odst. 2 a 4 LZPS je subkategorií obecného zájmu zmiňovaného v ustanovení čl. 11 odst. 3 LZPS.³⁷ Veřejný zájem musí

³³ DROBNÍK, J. Základy pozemkového práva. 2. aktualiz. znění. Beroun : Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 16.

³⁴ BRADÁČ, A; FIALA, J. Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy. Praha : Linde, 2004. s 16. Platnost k 1.1.2004.

³⁵ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 27-28.

³⁶ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 28.

dle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 2859/2004 dosahovat takové intenzity, která vede zákonodárce k zákonné úpravě omezení vlastnického práva. Není tedy možné, aby správní orgán omezil něčí vlastnické právo pro veřejný zájem, jehož intenzita je v daném případě nepřiměřeně nižší, než je předpokládáno v příslušném zákoně. Zároveň ne každý kolektivní zájem je veřejným zájmem společnosti. Některé kolektivní zájmy mohou být dokonce s veřejným zájmem společnosti v přímém rozporu.³⁸

Dle nálezu Ústavního soudu ze dne 9. ledna 2008 sp. zn. II. ÚS 268/06 musí být míra a rozsah omezení proporcionální jednak ve vztahu k cíli, který omezení sleduje, a jednak ve vztahu k prostředkům, jimiž je omezení dosahováno. Pokud chybí ze všech třech výše zmíněných podmínek pro nucené omezení jen jedna z nich, už se jedná se o neústavní porušení vlastnického práva. Stačí tedy, aby chyběla jen jedna podmínka, a už lze ústavně konformně omezit vlastnické právo pouze se souhlasem vlastníka.

Důležité je, že tento nálezn Ústavního soudu³⁹ vyjadřuje výslovně jako podmínku souladu s ústavou souhlas vlastníka, pokud zákon stanoví jakékoliv omezení vlastnického práva a zároveň s ním nespojuje poskytnutí náhrady. Ještě v roce 1998 byl totiž někdy tento právní postoj považován za diskutabilní.⁴⁰ Náhrada za omezení vlastnického práva má pak charakter pohledávky. Právní teorie i soudní praxe je jednotná v názoru, že pohledávka je vztahem závazkovým, a nikoliv právem věcným, a tudíž ani nemůže požívat ochrany, která je ústavně zaručena právu vlastnickému.⁴¹ Určitou potíž ale představuje určování náhrady za omezení vyplývající ze zákona, která vznikla v minulosti.⁴²

Pokud před nabytím účinnosti Listiny základních práva a svobod bylo na základě tehdy platného právního předpisu právo vlastníka omezeno, lze náhradu za toto omezení poskytnout jen za podmínek stanovených právními předpisy účinnými ke dni omezení.⁴³ Přestože se v posledních letech právo náhrady za omezení vlastnických práv

³⁷ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 31. Platnost k 1.7.1998.

³⁸ Viz. Sbírka nálezů a usnesení ÚS, svazek 5, ročník 1996 – I. díl, s. 193 a násl.

³⁹ Nález Ústavního soudu ze dne 9. ledna 2008 sp. zn. II. ÚS 268/06.

⁴⁰ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 19.

⁴¹ Viz. usnesení Ústavního soudu ze dne 1. června 2000 sp. zn. I. ÚS 131/2000.

⁴² DROBNÍK, J. Základy pozemkového práva. 2. aktualiz. znění. Beroun : Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 79.

⁴³ viz. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10. března 2003, sp. zn. 22 Cdo 2093/2001

rozšiřuje, stále se ale jedná o náhrady za omezení pouze z nově přijatých zákonů. Bezplatné omezení je přípustné i tam, kde se subjekty stávají recipročně oprávněnými a povinnými zároveň, tak, jak to například vyplývá z ustanovení § 127 odst. 1 ObčZ, nebo tam, kde se ukládá stejné omezení všem vlastníkům určitého druhu pozemku na základě zásady rovnosti. Od náhrady za omezení vlastnického práva je pak třeba vždy odlišovat náhradu za škodu oprávněného z omezení vlastnického práva.⁴⁴

Vlastníkovi lze ukládat i jiné povinnosti než jen ty, které pro něj představují omezení práv. Takovou povinností je například povinnost platit daň z nemovitosti. Tyto povinnosti mohou být vlastníkům v souladu s ustanoveními čl. 4 odst. 1 a čl. 11 odst. 5 LZPS ukládány jen na základě zákona, v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod. O těchto povinnostech ale tato diplomová práce nepojednává.

⁴⁴ DROBNÍK, J. Základy pozemkového práva. 2. aktualiz. znění. Beroun : Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 79-80.

5. Omezení vlastnického práva k pozemkům ze zákona

Omezení vlastnického práva k pozemkům vyplývající z Listiny základních práv a svobod jsou konkretizovány jejich úpravou v zákonech. Listina základních práv a svobod před bezhlavým výkonem vlastnického práva ve svém ustanovení čl. 11 odst. 3 výslovně chrání práva druhých. Další vyjmenované zájmy – lidské zdraví, přírodu a životní prostředí – pak chrání před poškozením nad míru stanovenou právě zákony. Při ochraně dalších obecných zájmů pak Listina základních práv a svobod na zákony odkazuje také. V této kapitole jsou proto popsány omezení vlastnického práva k pozemkům vyplývající ze zákonné úpravy, konkrétně z předpisů o ochraně přírody, z lesního zákona, z předpisů o ochraně zemědělského půdního fondu, z vodoprávních předpisů, ze stavebního zákona, z předpisů o pozemkových úpravách, ze zákona o pozemních komunikacích a nakonec i omezení vyplývající z předpisů upravujících sousedské vztahy.

5.1. Omezení vyplývající z předpisů o ochraně přírody

Důvodů k ochraně přírody existuje hned několik. Jsou jimi důvody jednak estetické, shrnutelné do jednoduchého: „Přírodu je třeba chránit, protože je krásná,“ jednak důvody etické, člověk jakožto tvor obdařený schopnostmi přírodu vážně poškodit, by se totiž měl spíš snažit o její ochranu, a vlastnické právo k pozemkům je omezováno i z důvodů ekologických. Biodiverzitu každopádně v přírodě potřebujeme, neboť je nutná k ochraně funkcí krajiny a ekosystémů. Vyhubení jednoho klíčového druhu může totiž představovat vážný problém i pro jiné druhy. Nepostradatelným nástrojem k ochraně přírody je pak její právní úprava, obsažená zejména v z. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.⁴⁵

5.1.1. Obecné povinnosti

Obecná povinnost strpět při užívání přírody a krajiny omezení vyplývající ze zákona je v zákoně o ochraně přírody a krajiny výslovně vyjádřena v ustanovení § 58 odst. 1. Povinnost dodržovat zákony a z nich vyplývající omezení je nicméně dána obecně, a toto ustanovení je tak spíše nadbytečné.⁴⁶ O něco konkrétněji upravuje

⁴⁵ http://cs.wikipedia.org/wiki/Ochrana_p%C5%99%C3%ADrody (heslo Ochrana přírody)

⁴⁶ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 61. Platnost k 1.7.1998.

omezení vlastnického práva kvůli ochraně přírody ustanovení § 68 ZoOPaK, které říká, že vlastníci pozemků jsou podle svých možností povinni zlepšovat stav dochovaného přírodního a krajinného prostředí za účelem zachování druhového bohatství přírody a udržení systému ekologické stability. Jedná se tedy o relativně přísné omezení vlastnického práva k pozemku odpovídající povinnosti nejen se určitého konání zdržet, ale i něco konat. Sankcí za nesplnění této primární povinnosti ani po výzvě orgánu ochrany přírody je pak povinnost vlastníků pozemků strpět provádění zásahů orgány ochrany přírody. Tyto orgány jsou ale při tom povinny vlastníky předem informovat o rozsahu a době zásahu a přirozeně také odpovídají za vzniklé škody.

Dalším omezením vlastnického práva je to, že vlastník pozemků je dle ustanovení § 4 ZoOPaK povinen chránit systém ekologické stability. Ten je přitom definován v ustanovení § 3 ZoOPaK jako vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Všechna opatření uskutečňovaná k zajištění podmínek pro vytváření systému ekologické stability však musí být prováděna dle ustanovení § 59 odst. 1 ZoOPaK v dohodě s vlastníkem pozemku.⁴⁷

Další omezení vyplývající ze zákona o ochraně přírody a krajiny je obsaženo v ustanovení § 5 ZoOPaK. To stanoví, že „fyzické a právnické osoby jsou povinny při provádění zemědělských, lesnických a stavebních prací, při vodohospodářských úpravách, v dopravě a energetice postupovat tak, aby nedocházelo k nadměrnému úhynu rostlin a zraňování nebo úhynu živočichů nebo ničení jejich biotopů, kterému lze zabránit technicky i ekonomicky dostupnými prostředky.“ Neučiní-li tak povinná osoba, v našem případě vlastník dotčeného pozemku, sama, orgán ochrany přírody jí zajištění či použití takovýchto prostředků uloží. Přestože taxativní výčet prací, vyjmenovaných v uvedeném ustanovení, je na první pohled vyčerpávající, chybí v něm bohužel například práce geologicko-průzkumné a těžební.⁴⁸ Domnívám se tedy, že by bylo vhodné tento výčet o chybějící činnosti doplnit. Změna tohoto taxativního výčtu na výčet demonstrativní (například vložení slova „zejména“ za text „jsou povinny při

⁴⁷ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 62. Platnost k 1.7.1998.

⁴⁸ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 64. Platnost k 1.7.1998.

provádění“) by byla dle mého názoru řešením alibistickým, umožňujícím širší výklad, než bylo v tomto případě zákonodárcovým záměrem.

Vlastnické právo k pozemkům je dále omezeno ustanovením § 7 a násl. ZoOPaK, které chrání dřeviny a zakazuje vlastníkům dřeviny poškozovat a ničit a přikazuje je ošetřovat a udržovat. Kácet dřeviny je tedy možné jen na základě povolení orgánu ochrany přírody. To však platí až na tyto výjimky:

- kácení dřevin z důvodů pěstebních, které ale musí být nejméně 15 dní předem ohlášeno orgánu ochrany přírody, který je může pozastavit, omezit nebo zakázat,
- kácení dřevin, je-li jejich stavem zřejmě a bezprostředně ohrožen život či zdraví nebo hrozí-li škoda značného rozsahu, takovéto kácení je nutno nahlásit orgánu ochrany přírody do 15 dnů od provedení,
- kácení dřevin se stanovenou velikostí, popřípadě jinou charakteristikou. Tuto velikost, popřípadě jinou charakteristiku stanoví Ministerstvo životního prostředí vyhláškou č. 395/1992 takto: obvod kmene do 80 cm měřeného ve výšce 130 cm nad zemí nebo souvislé keřové porosty do celkové plochy 40 m².

Vlastník pozemku je dále omezen tím, že je na základě ustanovení § 62 ZoOPaK povinen strpět, aby pracovníci orgánů ochrany přírody vstoupili na jeho pozemek. To platí ale jen v případě,

- že se pracovníci prokáží služebním průkazem,
- že jde o nezbytný případ a
- že jde o plnění úkolů pracovníka vyplývajících ze zákona, respektive jiných předpisů.

Další omezení vlastnického práva k pozemkům plyne z ustanovení § 63 odst. 2 ZoOPaK, podle kterého má každý právo na volný průchod přes pozemky ve vlastnictví či nájmu státu, obce nebo jiné právnické osoby. To ale jen za předpokladu, že tímto průchodem:

- nezpůsobí škodu na majetku či zdraví jiné osoby a
- nezasahuje do práv na ochranu osobnosti či do práv sousedských.

Z práva volného průchodu jsou nicméně úplně vyloučeny zastavěné a stavební pozemky, dvory, zahrady, sady, vinice, chmelnice a pozemky určené k faremním

chovům zvířat. Orná půda, louky a pastviny jsou pak z práva volného průchodu vyloučeny v době, kdy může dojít k poškození porostů či půdy nebo při pastvě dobytka.

Ustanovení § 63 ZoOPaK je problematické v tom, že tím, že není povinnost strpět a zajistit volný průchod přes pozemky stanovena i pro fyzické osoby, vzniká kolize s druhou větou ustanovení čl. 11 odst. 1 LZPS, která říká, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.⁴⁹ Do výčtu vlastníků v ustanovení § 63 odst. 2 ZoOPaK by tedy dle mého názoru měly být přidány i fyzické osoby.

5.1.2. Zvláště chráněná území

Velmi výrazná omezení vlastnického práva k pozemkům pak představují zvláště chráněná území. To jsou území, která jsou přírodovědecky či esteticky velmi významná nebo jedinečná. Takováto území se dle ustanovení § 14 ZoOPaK zařazují do následujících kategorií:

- 1. Národní parky**
- 2. Chráněné krajinné oblasti**
- 3. Národní přírodní rezervace**
- 4. Přírodní rezervace**
- 5. Národní přírodní památky**
- 6. Přírodní památky**

Druh předpisu, kterým se jednotlivé kategorie zvláště chráněného území vyhlášují, koresponduje se stupněm jejich významu. Zatímco se tak národní parky vyhlášují zákonem, chráněné krajinné oblasti vládním nařízením, národní přírodní rezervace a národní přírodní památky vyhláškou ministerstva, přírodní rezervace a přírodní památky se vyhlášují rozhodnutím orgánu ochrany přírody. Vlastníci dotčených pozemků jsou přitom ve výkonu svých práv omezení nejintenzivněji na území národních parků, v dalších kategoriích zvláště chráněných území jsou pak omezení méně intenzivně.

Významné omezení práv vlastníka pozemku ležícího na zvláště chráněném území představuje předkupní právo státu vyplývající z ustanovení § 61 odst. 1 ZoOPaK. Toto ustanovení totiž stanoví vlastníkům nezastavěných pozemků ležících mimo sídelní útvary na území národních parků, národních přírodních rezervací a národních přírodních

⁴⁹ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 75. Platnost k 1.7.1998.

památek povinnost v případě zamýšleného prodeje těchto pozemků nabídnout pozemky přednostně ke koupi orgánu ochrany přírody. Až po marném uplynutí lhůty 60 dnů mohou vlastníci zamýšlený prodej uskutečnit.

Z následujícího výkladu o jednotlivých kategoriích zvláště chráněných území je patrné, že vyhlášení jakéhokoliv z nich znamená pro vlastníky dotčených pozemků omezení skutečně velmi výrazná.

ad 1. Národní parky a chráněné krajinné oblasti jsou dle ZoOPaK rozsáhlá území, jimž se poskytuje nejvyšší stupeň ochrany. Na celém území národních parků jsou přitom vlastníci pozemků omezeni tím, že je v nich podle ustanovení § 16 odst. 1 ZoOPaK zakázáno:

- a) hospodařit na pozemcích způsobem vyžadujícím intenzivní technologie,
- b) zneškodňovat odpady mimo místa vyhrazená orgánem ochrany přírody,
- c) tábořit a rozdělávat oheň mimo místa vyhrazená orgánem ochrany přírody,
- d) až na výjimky vjíždět a setrávat s motorovými vozidly a obytnými přívěsy mimo silnice a místní komunikace a místa vyhrazená se souhlasem orgánu ochrany přírody
- e) pořádat a organizovat hromadné sportovní, turistické a jiné veřejné akce a provozovat vodní sporty mimo místa vyhrazená se souhlasem orgánu ochrany přírody,
- f) provozovat horolezectví a létání na padácích a závěsných kluzácích a jezdit na kolech mimo silnice, místní komunikace a místa vyhrazená se souhlasem orgánu ochrany přírody,
- g) sbírat rostliny kromě lesních plodů či odchyťovat živočichy, není-li stanoveno jinak,
- h) povolovat nebo uskutečňovat záměrné rozšiřování geograficky nepůvodních druhů rostlin a živočichů,
- i) zavádět intenzivní chovy zvěře a používat otrávených návnad,
- j) měnit stávající vodní režim pozemků,
- k) stavět nové dálnice, silnice, železnice, průmyslové stavby, sídelní útvary, plavební kanály, elektrická vedení velmi vysokého napětí a dálkové produktovody,

- l) provádět chemický posyp cest,
- m) až na výjimky těžit nerosty, horniny a humolity
- n) pořádat vyhlídkové lety motorovými vzdušnými dopravními prostředky a
- o) měnit dochované přírodní prostředí v rozporu s bližšími podmínkami ochrany národního parku.

Na území první zóny národního parku, tedy v zóně nepřísnějšího režimu ochrany, je pak navíc zakázáno:

- p) povolovat a umísťovat nové stavby,
- q) pro osoby odlišné od vlastníků a nájemců pozemků vstupovat mimo cesty vyznačené se souhlasem orgánu ochrany přírody
- r) měnit současnou skladbu a plochu kultur, hnojit, používat kejdu, silážní šťávy a ostatní tekuté odpady.

ad 2. Na území chráněných krajinných oblastí jsou vlastníci pozemků omezeni tím, že dle ustanovení § 26 ZoOPaK nesmějí dělat totéž, co bylo uvedeno výše u národních parků v bodě c), d), h), l) a o). Zakázáno je též, přestože méně přísně, to stejné, co bylo uvedeno v bodě k). Dále je na území chráněných krajinných oblastí zakázáno používání otrávených návnad při výkonu práva myslivosti a pořádání automobilových a motocyklových soutěží.

ad 3. Národní přírodní rezervace jsou menší území mimořádných přírodních hodnot, kde jsou na přirozený reliéf s typickou geologickou stavbou vázány ekosystémy významné a jedinečné v národním či mezinárodním měřítku. Přitom na celém území národních přírodních rezervací jsou vlastníci dotčených pozemků omezeni tím, že dle ustanovení § 29 ZoOPaK nesmějí:

- a) hospodařit na pozemcích způsobem vyžadujícím intenzivní technologie,
- b) povolovat a umísťovat stavby,
- c) těžit nerosty a humolity
- d) až na výjimky vstupovat a vjíždět mimo cesty vyznačené se souhlasem orgánu ochrany přírody,
- e) povolovat nebo uskutečňovat záměrné rozšiřování geograficky nepůvodních druhů rostlin a živočichů,

- f) provozovat horolezectví, létání na padácích a závěsných kluzácích a jezdit na kolech mimo silnice, místní komunikace a místa vyhrazená orgánem ochrany přírody,
- g) zavádět intenzivní chovy zvěře a používat otrávených návnad,
- h) až na výjimky vjíždět motorovými vozidly,
- i) sbírat či odchyťovat rostliny a živočichy, nejde-li o výkon rybářského a mysliveckého práva se souhlasem orgánu ochrany přírody,
- j) tábořit a rozdělávat ohně mimo místa vyhrazená orgánem ochrany přírody a
- k) měnit dochované přírodní prostředí v rozporu s bližšími podmínkami ochrany národní přírodní rezervace.

ad 4. Přírodní rezervace jsou menší území soustředěných přírodních hodnot se zastoupením ekosystémů typických a významných pro příslušnou geografickou oblast. Tedy na rozdíl od národní přírodní rezervace, jejíž ekosystémy by měly být významné alespoň v národním měřítku, zde stačí, aby byly významné pro příslušnou oblast. Přitom na celém území přírodních rezervací jsou vlastníci tavních pozemků omezeni tím, že dle ustanovení § 34 ZoOPaK nesmějí používat biocidy – v národních přírodních rezervacích je tento zákaz zobecněn na zákaz jakékoliv chemizace – a dále nesmějí činit totéž, co bylo zakázáno u národních přírodních rezervací pod bodem a), b), e), i) a k).

ad 5. a ad 6. Národní přírodní památky a přírodní památky jsou zejména geologické a geomorfologické útvary menší rozlohy s mezinárodním respektive regionálním ekologickým, vědeckým či estetickým významem. Vlastnické právo k dotčeným pozemkům je přitom na těchto územích omezeno tím, že tato území je zakázáno měnit, poškozovat a nevhodným způsobem hospodářsky využívat.

Tento výčet omezení vyplývající z předpisů o ochraně přírody však není úplně vyčerpávající. Další omezení vlastnického práva k pozemkům tak například představují Evropsky významné lokality⁵⁰ a Ptačí oblasti⁵¹.

⁵⁰ dle ustanovení § 45a ZoOPaK

⁵¹ dle ustanovení § 45c odst. 2 ZoOPaK

5.2. Omezení vyplývající z lesního zákona

Lesní zákon definuje ve svém ustanovení § 2 písm. a) lesy jako „lesní porosty s jejich prostředím a pozemky určené k plnění funkcí lesa“. Tato definice však k pochopení, co je to les, dle mého názoru nepostačuje. Podle obecně přijímané lesnické definice se za les považuje porost, v němž stromy dosahují výšky alespoň 5 m a zápoj korun, což je míra vzájemného dotyku a prostupování větví stromů,⁵² dosahuje alespoň 25 %.⁵³ Les je tedy území, kde stromy dosahují alespoň určité výšky a jejich koruny alespoň určité hustoty.

Vlastníci lesních pozemků jsou ve svých vlastnických právech omezováni především proto, že mají lesy zásadní hospodářský význam. Lesy totiž poskytují dřevo, velmi cennou a navíc obnovitelnou surovinu využívanou jak ve stavebnictví, tak v papírenství či při výrobě nábytku. České lesnictví je charakteristické v celku propracovanými metodami hospodaření a je prvním hospodářským odvětvím, kde se již v 18. století začaly uplatňovat myšlenky trvale udržitelného rozvoje.⁵⁴ Lesy ale mají kromě svého nezanedbatelného hospodářského významu zásadní význam i jako složka životního prostředí. Lesy totiž čistí vzduch, zadržují a čistí povrchovou a podzemní vodu a jsou domovem pro mnoho různých druhů rostlin a živočichů.⁵⁵ Lesy navíc také plní nezanedbatelnou funkci místa pro rekreaci.⁵⁶

5.2.1. Obecné užívání lesa

Funkce lesa jako místa pro rekreaci je důvod k tomu, proč může dle ustanovení § 19 odst. 1 lesního zákona každý na vlastní nebezpečí do lesa vstupovat. V lese může navíc každý sbírat pro vlastní potřebu lesní plody a na zemi ležící suchou klest. Vlastníci lesních pozemků jsou tedy ve výkonu svých vlastnických práv omezeni tím, že musejí toto obecné užívání lesa ostatním umožnit. Vlastníci lesa, popřípadě nájemci lesa a jejich zaměstnanci mohou ale zase na druhou stranu toto obecné užívání lesa svými pokyny korigovat. Ti, kdo les užívají, jsou přitom povinni těchto pokynů dbát. Všichni, tedy i samotní vlastníci, pak nesmějí při obecném užívání les **poškozovat**, což

⁵² <http://leccos.com/index.php/clanky/zapoj>

⁵³ <http://cs.wikipedia.org/wiki/Les>

⁵⁴ <http://cs.wikipedia.org/wiki/Les>

⁵⁵ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 77. Platnost k 1.7.1998.

⁵⁶ Za turisticky nejatraktivnější krajinu je Čechy považována krajina, v níž jsou les a bezlesí v poměru asi 2:1 (citováno z <http://cs.wikipedia.org/wiki/Les>)

plyne z ustanovení § 19 odst. 1 lesního zákona, a dokonce ho nesmějí dle ustanovení § 11 odst. 1 lesního zákona ani **ohrožovat**.

Dle ustanovení § 19 odst. 3 lesního zákona mohou vlastníci lesa navrhnout orgánu státní správy lesů, který tak ale může učinit i z vlastního podnětu, aby rozhodl o dočasném nejvýše tři měsíce trvajícím omezení nebo vyloučení vstupu do lesa. O tomto zákazu může orgán státní správy lesů rozhodnout ale jen buď z důvodu ochrany lesa, nebo v zájmu zdraví a bezpečnosti občanů.

Vlastníci lesů jsou ve výkonu svých práv, konkrétně v oprávnění se svými pozemky nakládat, dále omezeni tím, že na základě ustanovení § 12 odst. 3 lesního zákona je dělení lesních pozemků, při kterém výměra jednoho dílu klesne pod jeden hektar, vázán na souhlas orgánu státní správy lesů. Tento orgán přitom souhlas vydat nesmí, pokud by tímto dělením vznikly pozemky takového tvaru nebo velikosti, jež by v daném lese neumožňovaly řádné hospodaření. Vlastníci lesních pozemků navíc musejí do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy o nájmu, podnájmu, respektive výpůjčky, pokud tyto mají trvat méně než 5 let, oznámit tuto skutečnost orgánu státní správy lesů. Omezení této povinnosti jen na vztahy trvající méně než 5 let je však zvláštní. Povinnost evidovat v katastru nemovitostí nájem a výpůjčku lesního pozemku na dobu alespoň 5 let totiž skončila ke dni 1. 7. 1996, kdy nabyla účinnosti novela katastrálního zákona č. 89/1996 Sb. Protože lesní zákon tuto novou situaci nezohlednil, orgánům státní správy lesů tak unikají o těchto vztazích informace.⁵⁷ Dle mého názoru by bylo dobré buď zavést povinnost evidovat nájem a výpůjčku lesního pozemku na dobu alespoň 5 let v katastru nemovitostí znovu, nebo nově zavést povinnost oznámit uzavření smlouvy o nájmu, podnájmu, respektive výpůjčky lesního pozemku orgánu státní správy lesů bez ohledu, na jak dlouhou dobu je tato smlouva uzavírána.

5.2.2. Omezení oprávnění lesní pozemky užívat

Velmi výrazné omezení vlastnických práv k lesním pozemkům, konkrétně omezení oprávnění pozemek užívat, vyplývá z ustanovení § 13 lesního zákona. Na jeho základě musejí totiž vlastníci zajistit, aby byly jejich lesní pozemky účelně obhospodařovány. Přitom jiné než účelné obhospodařování je zakázáno, pokud nerozhodne orgán státní správy lesů

⁵⁷ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 81. Platnost k 1.7.1998.

- na základě žádosti vlastníka lesního pozemku nebo
- ve veřejném zájmu

o výjimce. V případě této výjimky musejí být i tak přednostně použity méně významné pozemky z hlediska plnění funkcí lesa a musí být například dále zajištěno, aby toto jiné využívání lesních pozemků co nejméně narušovalo hospodaření v lese a plnění jeho dalších funkcí.

Vlastníci lesních pozemků jsou ještě více v užívání omezeni tehdy, provádějí-li stavební, těžební nebo průmyslovou činnost. Další povinnosti, které s prováděním těchto činností souvisí, taxativně vyjmenovává ustanovení § 13 odst. 3 lesního zákona. Jde například o povinnost provádět dané činnosti tak, aby na pozemcích a lesních porostech docházelo k co nejmenším škodám, a pokud nějaké škody nakonec vzniknou, k odstranění učinit bezprostředně potřebná opatření.

Některé činnosti jsou pak v lesích zakázány úplně. Tyto činnosti ze všech uvedených v ustanovení § 20 odst. 1 lesního zákona jsou pak zakázány i pro vlastníky lesů, nájemce lesů a ty, kdo užívají les z jiného právního důvodu:

- odhazování hořících nebo doutnajících předmětů,
- narušování vodních režimů a hrabání steliva,
- pasení dobytka, umožňování výběhu hospodářským zvířatům a průhonu dobytka lesními porosty a
- znečišťování lesu odpady a odpadky.

Lesní zákon stanoví vlastníkům lesních pozemků celou řadu omezení tím, že jim přikazuje, jak s lesy nakládat s řádnou péčí.⁵⁸ Obecně jim plyne z ustanovení § 11 odst. 2 lesního zákona povinnost usilovat při hospodaření v lese o to, aby nebyly poškozovány zájmy jiných vlastníků lesů, aby byly zachovány funkce lesa a genofond⁵⁹ lesních dřevin. Konkrétní povinnosti při hospodaření v lesích pak upravují ustanovení § 29 až 36 lesního zákona. Vlastník lesa je povinen zejména:

- obnovovat lesní porosty vhodnými dřevinami,
- zlepšovat stav a zvyšovat odolnost lesních porostů,

⁵⁸ Viz. například ustanovení § 11 odst. 2 LZ

⁵⁹ Genofond = soubor všech živých organismů v určité oblasti (zdroj: <http://slovník-cizich-slov.abz.cz/web.php/slovo/genofond>)

- omezit holou seč⁶⁰ při úmyslné mýtní těžbě na maximálně 1 ha,
- zjišťovat a evidovat výskyt a rozsah škodlivých činitelů,
- preventivně bránit vývoji, šíření a přemnožení škodlivých organismů,
- provádět preventivní opatření proti vzniku požárů
- dbát, aby lesní porosty nebyly nepřiměřeně poškozovány zvěří,
- neohrožovat lesy sousedních vlastníků,
- neoplocovat les (to se netýká lesních školek, oplocení zřízeného k ochraně lesních porostů před zvěří a oplocení obor a farmových chovů zvěře),
- přednostně provádět nahodilou těžbu,
- zdržet se úmyslné mýtní těžby v lesních porostech mladších než 80 let (výjimku z této povinnosti může dát orgán státní správy lesů) a
- provádět meliorace a hrazení bystřin (pokud jsou ale tato opatření prováděna z rozhodnutí orgánu státní správy lesů **ve veřejném zájmu**, hradí náklady s tím spojené stát. Vlastník lesa je pak povinen provedení takových opatření strpět).

Významným nástrojem, který lesní zákon vytváří, je z tohoto hlediska institut odborného lesního hospodáře. Vlastník lesa je s ním totiž, pokud on sám nesplňuje podmínku odborného lesnického vzdělání a odborné lesnické praxe, dle ustanovení § 37 odst. 1 lesního zákona povinen při hospodaření v lese spolupracovat. Odborný lesní hospodář mu pak zabezpečuje odbornou úroveň hospodaření v lese.

Interpretačně zajímavé je ustanovení § 22 odst. 1 lesního zákona, z kterého vyplývají další omezení vlastníků lesních pozemků. Z tohoto ustanovení na první pohled vyplývají stejná omezení, která už na jiných místech stanoví jednak lesní zákon samotný nebo například vodní zákon. Ale vzhledem k subsidiárnímu vztahu tohoto ustanovení k ostatním ustanovením omezujícím vlastníka lesních pozemků podobným způsobem, tohoto ustanovení se použije právě jen v případech přesahujících například rozsah řádného hospodaření v lese. Jedná se především o havarijní situace typu sesuvů

⁶⁰ Holá seč je z ekologického pohledu nežádoucí druh těžby dřeva. Je tedy třeba, aby byla, pokud je vůbec dovolena, alespoň omezena. Zdroj: POLENO, Z. ZPŮSOBY HOSPODAŘENÍ VE VYSOKOKMENNÉM LESE - III. Lesnická práce. Ročník 78 (1999) číslo 7.

půdy, padání kamenů a lavin z pozemků určených k plnění funkcí lesa, které právě ustanovení § 22 odst. 1 lesního zákona předpokládá.⁶¹

5.2.3. Plánované hospodaření v lese

Jak již bylo uvedeno výše, plánování trvale udržitelného hospodářství v lese má na našem území svoji dlouholetou tradici. Lesní zákon upravuje tři typy dokumentů pro takové hospodaření v lesích. Jsou jimi:

- a) Oblastní plány rozvoje lesů**
- b) Lesní hospodářské plány a**
- c) Lesní hospodářské osnovy**

ad a) Oblastní plány rozvoje lesů jsou metodickým nástrojem státní lesnické politiky. Zpracovávají se obvykle na období 20 let, a přestože nejsou bezprostředně závazné pro vlastníky lesních pozemků, jsou podkladem pro zpracování lesních hospodářských plánů a osnov.⁶²

ad b) Lesní hospodářské plány jsou dle ustanovení § 24 lesního zákona nástrojem vlastníka lesa a zpracovávají se zpravidla na deset let. Vlastníci lesních pozemků, pro něž byly lesní hospodářské plány zpracovány, jsou přitom omezeni těmito závaznými ustanoveními plánu:

- maximální celkovou výší těžeb a
- minimálním podílem melioračních a zpevňujících dřevin při obnově porostu.

Zpracování plánů je povinné pro všechny fyzické a právnické osoby, které vlastní více než 50 ha lesa. Jeden plán může přitom být zpracován pro lesy o výměře nejvýše 20 000 ha.

ad c) Lesní hospodářské osnovy se zpracovávají obvykle na deset let pro všechny lesy o výměře menší než 50 ha ve vlastnictví fyzických a právnických osob, pokud pro ně není zpracován lesní hospodářský plán. Jejich zpracování zadává orgán státní správy lesů. Všichni vlastníci lesa mohou obdržet lesní hospodářskou osnovu týkající se jeho lesa od orgánu státní správy lesů bezplatně. Pro ty, kdo lesní hospodářskou osnovu dobrovolně převezmou, se stává v případě, že vlastní víc než

⁶¹ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 82. Platnost k 1.7.1998.

⁶² PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 83. Platnost k 1.7.1998.

3 ha lesa, závaznou stejně jako u lesních hospodářských plánů maximální celková výše těžeb a minimální podíl melioračních a zpevňujících dřevin při obnově porostu. V případě, že jde o vlastníka lesa o výměře menší než 3 ha, stává se pro něj závaznou jen maximální celková výše těžeb.

V souvislosti s plánováním hospodaření v lesích má vlastník lesa dle ustanovení § 28 lesního zákona o inventarizaci lesů navíc ještě tyto dvě povinnosti:

- povinnost strpět provádění potřebných úkonů spojených s inventarizací lesů a
- povinnost poskytovat orgánům státní správy lesů nezbytné údaje.

5.3. Omezení z předpisů o ochraně zemědělského půdního fondu

Stejně jako lesy plní i zemědělský půdní fond kromě svých hospodářských funkcí také nezanedbatelnou funkci jakožto základní složka životního prostředí. A to už jen proto, že jeho kvalita přímo ovlivňuje kvalitu vod a ovzduší.⁶³ Podle ustanovení § 1 odst. 1 z. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu je zemědělský půdní fond „...základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a...“ „...jednou z hlavních složek životního prostředí.“ Proto k ochraně zemědělského půdního fondu stanoví zákon⁶⁴ jeho vlastníkům a nájemcům řadu povinností, a to zejména při jeho obhospodařování.

Dle ustanovení § 1 odst. 2 ZoOZPF je zemědělský půdní fond tvořen pozemky zemědělsky obhospodařovanými, čímž je myšlena orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny. Tento fond ale tvoří také půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, přestože dočasně obdělávána není.

5.3.1. Omezení vlastníka při hospodaření na zemědělském půdním fondu

Vlastníci pozemků, které jsou součástí zemědělského půdního fondu, jsou omezováni především povinnostmi, jež pro ně vyplývají ze zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Ten ve svém ustanovení § 3 odst. 1 naprosto v souladu s ustanovením čl. 11 odst. 3 LZPS stanovuje povinnost vlastníka na svých pozemcích hospodařit tak, aby

⁶³ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 87. Platnost k 1.7.1998.

⁶⁴ zákon o ochraně zemědělského půdního fondu

- neznečišťoval půdu a tím potravní řetězec a zdroje pitné vody škodlivými látkami ohrožujícími zdraví nebo život lidí a existenci živých organismů,
- nepoškozoval okolní pozemky a příznivé fyzikální, biologické a chemické vlastnosti půdy a
- chránil obdělávané pozemky podle schválených projektů pozemkových úprav.

Za účelem kontroly dodržování těchto povinností jsou pak vlastníci součástí zemědělského půdního fondu povinni dle ustanovení § 3 odst. 2 ZoOZPF umožnit orgánům ochrany zemědělského půdního fondu vstup na své pozemky.

Dle ustanovení § 3 odst. 3 ZoOZPF pak mohou orgány ochrany zemědělského půdního fondu z vážných důvodů přikázat vlastníkovi, aby odstranil zjištěné nedostatky. Pokud orgán ochrany zemědělského půdního fondu zjistí, že je daný pozemek kontaminovaný škodlivými látkami ohrožujícími zdraví nebo život lidí, je dále oprávněn rozhodnout o tom, že pozemek nesmí být používán pro výrobu zemědělských výrobků vstupujících do potravního řetězce. Vzhledem ale k tomu, že se v těchto případech jedná o velmi intenzivní zásahy správního orgánu do práv vlastníků pozemků, je nutné tato opatření s vlastníky předem projednat.

Je-li vlastníkovi pozemku náležejícího do zemědělského půdního fondu přikázáno odstranit vady, jež on sám nezavinil, může po jejich odstranění požádat Státní fond životního prostředí o poskytnutí příspěvku na zmírnění ekonomických důsledků s tímto odstraněním souvisejících. To ovšem neznamená, že má vlastník daného pozemku na poskytnutí příspěvku právní nárok.

5.3.2. Změny kultur

Kvůli ochraně životního prostředí může orgán ochrany zemědělského půdního fondu uložit vlastníkovi zemědělské půdy změnu kultury.⁶⁵ V tomto případě ale toto rozhodnutí zakládá vlastníkovi právní nárok na úhradu vzniklých nákladů a ztrát z této změny vyplývajících. Zatímco změnu orné půdy na louky a pastviny tak může vlastník daných pozemků učinit libovolně, změnu louky nebo pastviny na ornou půdu lze dle ustanovení § 2 odst. 2 ZoOZPF uskutečnit jen na základě souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Smyslem tohoto ustanovení je to, aby orgán ochrany

⁶⁵ Změna kultury znamená dle ustanovení §2 ZoOZPF změnu louky nebo pastviny na ornou půdu nebo změnu orné půdy na louky nebo pastviny

zemědělského půdního fondu posoudil, nakolik je tato změna vhodná vzhledem k tomu, že zatravněné plochy, louky a pastviny, plní v zemědělsky využívané krajině důležitou ekologickou funkci.⁶⁶

5.4. Omezení vyplývající z vodoprávních předpisů

Důvodem velmi intenzivního omezování vlastnického práva vyplývajícího z vodoprávních předpisů je především ten fakt, že voda je základní podmínkou života na Zemi. Voda je totiž drahocenná a pro člověka ničím nenahraditelná surovina. Dle Evropské vodní charty vyhlášené 6. května 1968 ve Štrasburku není bez vody života. Znečišťování vody tak způsobuje škody jak člověku, tak ostatním živým organismům.

Zásoby sladké vody nejsou nevyčerpatelné, a proto je nezbytné tyto zásoby udržovat, chránit a podle možností rozhojňovat. Voda je dále nejdůležitější surovinou v mnoha průmyslových odvětvích – používá se například ke chlazení, ohřevu, oplachu, k výrobě nápojů a elektrické energie. Vodní toky hrají také významnou roli v dopravě. Ze všech těchto důvodů je nutné vlastníky pozemků ve výkonu jejich vlastnických práv omezovat.⁶⁷

5.4.1. Vlastnictví vod

Až do účinnosti nového vodního zákona existovaly na vlastnictví povrchových a podzemních vod na území České republiky, s výjimkou vodních nádrží a rybníků, které měly svého vlastníka i své vlastní parcelní číslo,⁶⁸ různé právní názory.

Ivana Průchová a Jaroslav Chyba zastávali ten názor, že ke dni 31.12.1992 byla Ústavou ČSFR prohlášena veškerá povrchová i podzemní voda za vlastnictví státu a vzhledem k tomu, že od té doby (do roku 1998) nevznikl žádný právní důvod k přechodu vlastnictví povrchových a podzemních vod na jiný subjekt, lze usoudit, že tato voda je stále státním vlastnictvím.⁶⁹

V právní teorii se ale poměrně často objevoval názor zcela opačný. Totiž že povrchové a podzemní vody a vztahy k nim jsou předmětem hlavně veřejnoprávních úprav a klade se otázka, zda a případně za jakých podmínek vůbec mohou být také

⁶⁶ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 90. Platnost k 1.7.1998.

⁶⁷ KRAVČÍK M. A KOL., WATER FOR THE recovery of the climate. Praha 2008, str. 17.

⁶⁸ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 51. Platnost k 1.7.1998.

⁶⁹ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 51. Platnost k 1.7.1998.

předmětem práva soukromého, především práv majetkových, zejména pak práva vlastnického.⁷⁰ Mnohdy totiž odborníci nepovažovali povrchové a podzemní vody dokonce vůbec za věci v právním smyslu. Někdy byli sice zase povrchové a podzemní vody za věci v právním smyslu považovány, ale zároveň byli považovány za věci nezpůsobilé být předmětem vlastnického práva (tj. za věci, které nepatří ani státu ani jiným subjektům a které nejsou ani předmětem právního obchodu).⁷¹

Nový vodní zákon z 28. června 2001 však tuto situaci vyjasnil, když dal poslednímu zmiňovanému odbornému názoru za pravdu tím, že v ustanovení § 3 odst. 1 vodního zákona upravil, že povrchové a podzemní vody nejsou předmětem vlastnictví a nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku, na němž nebo pod nímž se vyskytují.

5.4.2. Základní povinnosti při nakládání s vodami

Základní omezení při nakládání s vodami stanovuje vlastníkům pozemků ustanovení § 5 vodního zákona. Pro vlastníka pozemku má význam zejména povinnost dbát o ochranu vod a zabezpečovat jejich hospodárné a účelné užívání a dále povinnost dbát o to, aby nedocházelo k znehodnocování energetického potenciálu vod. Dle ustanovení § 5 odst. 2 vodního zákona je dále každý, kdo nakládá s povrchovými nebo podzemními vodami k výrobním účelům, povinen provádět ve výrobě účinné úpravy vedoucí k hospodárnému využívání vodních zdrojů a zohledňující nejlepší dostupné technologie.

Pokud vlastník pozemku zamýšlí využít svůj pozemek ke stavbě nebo k provedení její změny nebo změny jejího užívání, je dle ustanovení § 5 odst. 3 vodního zákona omezen tím, že je povinen podle charakteru a účelu užívání stavby zabezpečit stavbu zásobováním vodou a odváděním, čištěním, popřípadě jiným zneškodňováním odpadních vod ze stavby.⁷² Bez splnění těchto podmínek nesmí stavební úřad vydat stavební povolení, rozhodnutí o dodatečném povolení stavby, rozhodnutí o povolení změn stavby před jejím dokončením, rozhodnutí kolaudační ani rozhodnutí o změně užívání stavby.

⁷⁰ KINDL, M. Poznámka k vlastnictví vod. Časopis právník. Praha. Publikováno v čísle 02/1997. Str. 186.

⁷¹ KINDL, M. Poznámka k vlastnictví vod. Časopis právník. Praha. Publikováno v čísle 02/1997. Str. 186.

⁷² PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 52. Platnost k 1.7.1998.

5.4.3. Povolení a souhlas vodohospodářského orgánu

Vlastníci pozemků jsou dále omezeni tím, že potřebují k taxativně ve vodním zákoně vyjmenovaným činnostem povolení nebo souhlas vodohospodářského orgánu. Tyto dva typy rozhodnutí se od sebe odlišují v tom, že povolení je meritorním rozhodnutím, tedy rozhodnutím ve věci samé, kdežto souhlas řeší jen předběžnou otázku. Souhlasem je typicky stanovisko vodohospodářského orgánu ve správním řízení probíhajícím před jiným orgánem.⁷³

Vodní zákon zná tato povolení vodohospodářského orgánu:

- 1. Povolení k nakládání s povrchovými nebo podzemními vodami**
- 2. Povolení k některým činnostem**
- 3. Stavební povolení k vodním dílům**
- 4. Povolení k vypouštění odpadních vod s obsahem zvláště nebezpečné závadné látky do kanalizace**

Povolení k nakládání s povrchovými nebo podzemními vodami se vydává na časově omezenou dobu a stanoví se v něm účel, rozsah, povinnosti a popřípadě podmínky, za kterých se toto povolení vydává. Účel, rozsah, povinnosti a podmínky pak vlastníka pozemku omezují v jeho vlastnických právech. Povolení k nakládání s vodami, která byla vydána pro účely spojené s vlastnictvím k pozemkům anebo stavbám, dle ustanovení § 11 odst. 1 vodního zákona umožňují, aby práva a povinnosti z nich vyplývající přešli na jejich nabyvatele, pokud tyto pozemky anebo stavby budou i nadále sloužit účelům uvedených v povolení. Nabyvatelé těchto pozemků nebo staveb však musejí převod nebo přechod pozemku nebo stavby oznámit do 2 měsíců příslušnému vodoprávnímu úřadu.

Pokud však oprávněný své povolení nevyužívá a toto povolené nakládání s vodami je nezbytně nutné ve veřejném zájmu, může mu vodoprávní úřad přikázat, aby umožnil využít svého vodního díla nebo zařízení jinou, vodoprávním úřadem určenou osobou. Vodoprávní úřad může také za podmínek uvedených v ustanovení § 12 vodního zákona platné povolení k nakládání s vodami z vlastního podnětu nebo na žádost oprávněného změnit nebo zrušit. Jinak povolení k nakládání s vodami automaticky zaniká uplynutím doby, na kterou bylo uděleno, zánikem vodního díla nebo zánikem oprávněného subjektu.

⁷³ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 52. Platnost k 1.7.1998.

Vlastníci pozemků jsou dále omezeni v právu užívat své pozemky tím, že k provádění některých činností potřebují získat povolení od vodoprávního úřadu. Vodoprávní úřad může, když **povolení k některým činnostem** vydá, omezit vlastníky pozemků navíc tím, že stanoví podmínky a dobu, na kterou se povolení uděluje.

Omezení vlastníků pozemků představuje i jejich povinnost k provedení vodních děl, k jejich změnám a změnám jejich užívání, jakož i k jejich zrušení a odstranění získat od vodoprávního úřadu **stavební povolení k vodním dílům**. Vodoprávní úřad přitom ve stavebním povolení dle ustanovení § 15 vodního zákona stanoví povinnosti, popřípadě podmínky, za kterých je vydává, a účel, kterému má vodní dílo sloužit. Stavební úpravy vodovodů a kanalizací, pokud se tedy nemění jejich trasa, není ale třeba úřadu ani ohlašovat.

Slouží-li vodní dílo k určitému nakládání s vodami a je-li nutné k takovému nakládání s vodami získat samostatné povolení⁷⁴, musí příslušné povolení k nakládání s vodami vždy předcházet stavebnímu povolení k vodnímu dílu. Zanikne-li pak příslušné povolení k nakládání s vodami po vydání stavebního povolení k vodnímu dílu, rozhodne vodoprávní úřad o podmínkách dalšího trvání, popřípadě o odstranění vodního díla. Plánuje-li tedy vlastník pozemku provést vodní dílo k nakládání s vodami, jež vyžaduje samostatné povolení, je tak vlastně omezen hned dvakrát.

Vlastník pozemku je dále omezen i tím, že nesmí bez **povolení vypouštět odpadní vody s obsahem zvláště nebezpečné závadné látky do kanalizace**. Seznam zvláště nebezpečných závadných látek je pak uveden v příloze č. 1 k vodnímu zákonu. O vydání, zrušení, změně a zániku povolení k vypouštění odpadních vod s obsahem zvláště nebezpečné závadné látky do kanalizace pak platí obdobně to, co bylo uvedeno u povolení k nakládání s povrchovými nebo podzemními vodami.

Určité omezení vlastnického práva k pozemkům představuje i ten fakt, že k některým činnostem je potřeba získat **souhlas vodoprávního úřadu**. Tento souhlas je třeba ke stavbám, zařízením nebo činnostem, které současně splňují dvě podmínky. Na jednu stranu k nim není třeba povolení dle vodního zákona. Na druhou stranu ale tyto stavby, zařízení a činnosti mohou ovlivnit vodní poměry.

⁷⁴ Viz. výklad o povolení k nakládání s povrchovými nebo podzemními vodami

Na rozdíl od povolení však nelze vydaný souhlas vodoprávního úřadu změnit, pokud nejde o změnu skrze opravné prostředky dle správního řádu. Jak již bylo výše řečeno, souhlasem se řeší pouze předběžná otázka. Pokud by byl tedy souhlas změněn, dostal by se do rozporu s nezměněným meritorním rozhodnutím jiného správního orgánu.⁷⁵

5.4.4. Povinnosti stanovené ke zlepšování vodohospodářských toků

Z vodního zákona vyplývají i omezení vlastnického práva k pozemkům, jejichž cílem je zlepšování vodohospodářských toků. Dle ustanovení § 27 vodního zákona jsou vlastníci pozemků povinni, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak, (například zákon o ochraně zemědělského půdního fondu), zajistit péči o své pozemky tak, aby nedocházelo ke zhoršování vodních poměrů. Zejména jsou pak vlastníci povinni zajistit, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů, odnosu půdy erozní činností vody a dbát o zlepšování retenční schopnosti krajiny.

Ačkoliv pro vodohospodáře je nejvýhodnější co nejrychlejší odvedení povodňových vod, a k tomu účelu vyčištění a případně napřímení koryta vodních toků, z pohledu ochrany přírody je žádoucí přírodě blízký stav, k němuž patří i překážky v toku a možnost vylití vody z koryta.⁷⁶ Ve světle intenzity povodní posledních let (1997-2010) se nicméně zdá, že v minulosti byly zájmy ochrany přírody často potlačeny na úkor zájmů vodohospodářů.

5.4.5. Omezení k ochraně pitné vody

Z vodního zákona vyplývá celá řada omezení vlastnického práva k pozemkům vztahujícím se primárně k ochraně pitné vody.⁷⁷ Oblasti, které pro své přírodní podmínky tvoří významnou přirozenou akumulaci vod, tak vyhláší vláda nařízením za chráněné oblasti. V těchto oblastech přirozené akumulace vod se tímto nařízením určuje rozsah, jímž se zakazuje zmenšovat rozsah lesních pozemků, tyto lesní pozemky odvodňovat, odvodňovat zemědělské pozemky, těžit rašelinu, těžit nerosty povrchovým způsobem nebo provádět jiné zemní práce, které by vedly k odkrytí souvislé hladiny

⁷⁵ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 54. Platnost k 1.7.1998.

⁷⁶ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 55. Platnost k 1.7.1998.

⁷⁷ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 56. Platnost k 1.7.1998.

podzemních vod, těžit a zpracovávat radioaktivní suroviny a ukládat radioaktivní odpady. Ministerstvo životního prostředí však může po předchozím souhlasu vlády povolit z těchto zákazů výjimku. Pokud prvními třemi výše uvedenými zákazy, vznikne vlastníkově škoda, má pak nárok na náhradu.

K ochraně vydatnosti, jakosti a zdravotní nezávadnosti zdrojů podzemních nebo povrchových vod využívaných nebo využitelných pro zásobování pitnou vodou stanoví vodoprávní úřad opatřením obecné povahy ochranná pásma. Přitom za prokázané 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, v ostatních případech ti, kteří jsou oprávněni k odběru vody z vodního zdroje.

5.4.6. Omezení při ochraně života ryb a množství vod

U vodárenských nebo jiných vodních nádrží nebo na úsecích vodních toků může vodoprávní úřad uložit jejich vlastníkově, správci vodního toku a uživateli rybářského revíru omezení, co se způsobu rybářského obhospodařování týče.

Vláda svým nařízením dle ustanovení § 36 vodního zákona stanovuje způsob a kritéria stanovení minimálního zůstatkového průtoku, jímž se má na mysli takový průtok povrchových vod, který ještě umožňuje obecné nakládání s povrchovými vodami a který zároveň umožňuje ekologické funkce vodního toku.

5.4.7. Některé další omezení vlastníků pozemků vyplývající z vodního zákona

Vlastníci pozemků, na nichž se nacházejí koryta vodních toků, jsou dle ustanovení § 50 vodního zákona omezeni tím, že jsou povinni strpět na svém pozemku břehové porosty, udržovat břehy koryta vodního toku ve stavu potřebném k zajištění neškodného odtoku vody, odstraňovat překážky a cizorodé předměty ve vodním toku, strpět na svém pozemku vodní díla umístěná v korytě vodního toku, vybudovaná před datem 1. 1. 2002, umožnit vodoprávnímu úřadu, České inspekci životního prostředí, stejně jako i správci vodního toku výkon jejich oprávnění a strpět na svém pozemku přirozené koryto vodního toku.

Vlastníci pozemků sousedících s koryty vodních toků jsou pak dle ustanovení § 51 vodního zákona povinni zejména umožnit správci vodního toku výkon jeho oprávnění, strpět na svém pozemku umístění zařízení ke sledování stavu povrchových a podzemních vod a ekologických funkcí vodního toku a především strpět na svém pozemku přirozené koryto vodního toku.

Dle ustanovení § 56 odst. 4 je **vlastník pozemku, na kterém je umístěna stavba k vodohospodářským melioracím**, která souvisí s více pozemky nebo byla zřízena ve veřejném zájmu, a která byla vybudována před 1. 1. 2002, omezen povinností:

- strpět stavbu k vodohospodářským melioracím pozemků na svém pozemku,
- užívat pozemek tak, aby neovlivnil negativně funkci stavby k vodohospodářským melioracím pozemků,
- ohlašovat vlastníkově stavby k vodohospodářským melioracím pozemků, případně vodoprávnímu úřadu zjevné závady ve funkci stavby a
- strpět, aby se jeho pozemku užilo v nezbytné míře k údržbě stavby k vodohospodářským melioracím pozemků.

Obecně pak mají **vlastníci pozemků, jež se nacházejí v záplavovém území** nebo zhoršují průběh povodně dle ustanovení § 85 vodního zákona povinnost zajistit to, aby nebyly zhoršovány odtokové podmínky a průběh povodně. Dle ustanovení § 63 odst. 3 a 4 vodního zákona je k zajištění ochrany před povodněmi každý povinen umožnit vstup, případně vjezd na své pozemky těm, kteří řídí, koordinují a provádějí zabezpečovací a záchranné práce, přispět na příkaz povodňových orgánů osobní a věcnou pomocí k ochraně životů a majetku před povodněmi a řídit se příkazy povodňových orgánů. Pokud při této činnosti vznikne vlastníkově pozemku škoda, má pochopitelně nárok na její náhradu.

Nakonec dle ustanovení § 67 vodního zákona nesmí v **aktivní zóně záplavových území** nikdo, přirozeně ani vlastník dotčeného pozemku, umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných

staveb dopravní a technické infrastruktury. Mimo aktivní zónu v záplavovém území může přitom vodoprávní úřad stanovit omezující podmínky také. Takto postupuje i v případě, není-li tato aktivní zóna vůbec stanovena.

Omezení vlastníka pozemku vyplývající z vodoprávních předpisů tedy chrání jak životní prostředí, konkrétně kvalitu a množství vod, tak práva ostatních vodu jednak využívat a jednak nebýt jejím využíváním poškozován.

5.5. Omezení podle stavebního zákona

Vzhledem k tomu, že požadavky na stavební využívání území přesahují podmínky jeho optimálního využívání, je nutno je regulovat. S celým procesem této regulace, tedy s tím, jak je regulováno plánované využívání území, s rozhodováním o způsobu využívání jednotlivých pozemků a s rozhodováním o povolování, užívání, údržbě a odstraňování staveb velmi úzce souvisí i omezení vlastnického práva k dotčeným pozemkům. Omezení vlastnického práva podle stavebního zákona je tématem složitým a samozřejmě i velice zajímavým, protože se v těchto procesech vzájemně střetávají jednak různé vzájemné veřejné zájmy, jednak individuální a veřejné zájmy a jednak i individuální zájmy několika vlastníků pozemků.

S účinností od 1. ledna 2007 začal platit nový stavební zákon (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu). Jde o předpis, jenž oproti stávajícímu stavebnímu zákonu č. 50/1976 Sb. nastavuje územní plánování, územní rozhodování a stavební řád koncepčně zcela nově. Cílem nového stavebního zákona bylo posílit právní jistoty občanů a investorů v jeho řízeních a umožnit obcím a krajům rozhodovat ve vzájemné spolupráci o rozvoji svých území. K tomu měly přispět především zcela nové postupy a procesy, které jsou v novém zákoně upraveny. Nový stavební zákon se totiž snaží zjednodušit a zrychlit dosavadní povoloovací řízení tím, že některé administrativní úkony úplně vypouští nebo alespoň snižuje jejich formálnost. Snaží se zintenzivnit kontrolu nad prováděním staveb, a tím umožnit jejich co nejrychlejší užívání. Cílem nového stavebního zákona je i to, aby správní řízení vedená stavebními úřady byla využívána jen v odůvodněných případech a aby se zmenšil

rozsah nezbytné administrativy.⁷⁸ Praxe má přesto často na reálnost uvedených cílů nového stavebního zákona názor zcela opačný.

5.5.1. Postavení vlastníka pozemků v územním plánování

Vlastníci pozemků jsou při výkonu svých vlastnických práv omezováni jak schválenou územně plánovací dokumentací, tak v jejím souladu vydanými pravomocnými rozhodnutími, co se způsobu využívání pozemků týče. Především jsou pak omezováni územními, stavebními a kolaudačními rozhodnutími.⁷⁹

Na celý proces pořizování, schvalování a změn nástrojů územního plánování se lze dívat z pohledu vlastníka dotčených pozemků v některých konkrétních případech jednak jako na proces přípravy změny ve způsobu využívání daného území a jednak jako na proces, jímž se zároveň potvrzuje využívání stávající. Jinými slovy tedy proces pořizování, schvalování a změn nástrojů územního plánování má i funkci „verifikace optimálnosti a funkčnosti stávajícího využívání území“.⁸⁰

Vlastníkům pozemků se přitom výslovně týkají ta ustanovení stavebního zákona o územním plánování, která jim dávají právo vyjadřovat se k obsahu pořizovaného nástroje územního plánování. Z těchto ustanovení tedy vlastníkům pozemků nevyplývají žádná omezení. Naopak jim tato ustanovení umožňují, aby svá práva chránili. Tak je tomu například v ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona, které stanoví: „Námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch...“ V některých ustanoveních se ale stanoví, že právo vyjádřit se má každý, tak jako je tomu například v ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona: „Nejpozději při veřejném projednání může každý uplatnit své připomínky...“ V takovém případě mají vlastníci pozemků v řízení stejné postavení jako jakákoliv jiná osoba.

Přestože z těchto a podobných ustanovení nevyplývá žádné omezení vlastnického práva k pozemkům přímo, je třeba interpretovat pasivitu vlastníků v řízení

⁷⁸ <http://www.mmr.cz/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Pravo-Legislativa/Pravni-predpisy/Novy-stavebni-zakon>

⁷⁹ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 117. Platnost k 1.7.1998.

⁸⁰ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 117. Platnost k 1.7.1998.

tak, že se podřizují cílům územního plánování.⁸¹ Velmi výrazná omezení vlastnického práva k pozemkům pak často přímo vyplývají z pravomocných nástrojů územního plánování a vlastníci pozemků jsou při realizaci svého vlastnického práva povinni respektovat jejich obsah. Proto je aktivita vlastníků pozemků v procesu územního plánování pro ně samotné naprosto zásadní.⁸²

Výrazným omezením vlastnických práv k pozemkům je ale samozřejmě i samotná skutečnost, že vlastník má povinnost při činnostech předpokládaných stavebním zákonem jednat určitým způsobem (musí umístit stavbu v souladu s územním rozhodnutím, musí provést stavbu dle projektové dokumentace schválené ve stavebním povolení atd.). O těchto omezeních vlastníků pozemků pak pojednává následující text.

5.5.2. Činnosti podmíněné územním rozhodnutím

Proces územního řízení slouží ke konkretizaci obsahu schválené územně plánovací dokumentace, a to jak co do jejího obsahu, tak co do jejích adresátů. V územním řízení se rozhoduje o umístování staveb, jejich změnách a o ochraně důležitých zájmů v území. Územní rozhodnutí, respektive souhlas tak, jakožto výsledek územního řízení, představuje významný zásah do vlastnických práv k pozemkům, protože ovlivňuje možné způsoby jejich využívání. Omezením vlastníků pozemků je samozřejmě ale i samotná skutečnost, že územní rozhodnutí musejí vlastníci vůbec získat. Bez územního rozhodnutí totiž nemohou celou řadu činností provést.

Územním rozhodnutím je rozhodnutí o

- a) umístění stavby,**
- b) změně využití území,**
- c) změně stavby a změně vlivu stavby na využití území,**
- d) dělení nebo scelování pozemků a**
- e) ochranném pásmu.**

Územním rozhodnutím se schvaluje navrhovaný záměr a stanoví se jím podmínky pro využití a ochranu území a podmínky pro další přípravu a realizaci záměru. Místo územního rozhodnutí může stavební úřad vydat územní souhlas, a to na

⁸¹ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 117. Platnost k 1.7.1998.

⁸² PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 118-120. Platnost k 1.7.1998.

základě oznámení o záměru, pokud záměr splňuje podmínky uvedené v ustanovení § 96 odst. 1 stavebního zákona. Stavební úřad také může rozhodnout o některých záměrech ve zjednodušeném územním řízení, a to za podmínek uvedených v ustanovení § 95 stavebního zákona. Na základě ustanovení § 78 odst. 1 stavebního zákona může stavební úřad podle správního řádu dokonce spojit územní a stavební řízení, jsou-li podmínky v území jednoznačné, zejména je-li pro území schválen územní nebo regulační plán.

5.5.3. Omezení vyplývající z nečinnosti vlastníka v průběhu územního řízení

Ačkoliv, jak již bylo výše uvedeno, z úpravy územního řízení vlastníkům pozemků přímo vyplývají především práva, sankcí za jejich nevyužívání mohou být velmi výrazná omezení jejich vlastnických práv. Pokud totiž například vlastník svojí nečinností dopustí, že se z jeho pozemku stane územním rozhodnutím území ochranného pásma, bude napříště významně omezen ve svém právu na svém pozemku provádět stavby nebo jejich změny. Proto je žádoucí práva, která z úpravy o územním řízení vyplývají, znát a využívat jich.

Tak například dle ustanovení § 76 odst. 2 stavebního zákona mají vlastníci sousedních pozemků nárok, aby byl každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, šetrný k jejich zájmům. Na základě ustanovení § 82 odst. 2 stavebního zákona je rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků možné vydat pouze na žádost podanou všemi vlastníky všech dotčených pozemků. Vlastník pozemku má tedy možnost se k této žádosti nepřipojit, a danému rozhodnutí tak zamezit.

Velmi důležité právo vlastníka pozemku je jeho právo být dle ustanovení § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona účastníkem územního řízení, pokud tedy má být požadovaný záměr uskutečněn na jeho pozemku. Toto právo se týká i těch osob, které mají k dotčenému pozemku jakékoliv jiné věcné právo. Na základě ustanovení § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona jsou ale účastníky územního řízení i ti, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům může být územním rozhodnutím přímo dotčeno.

Oznámení o zahájení řízení, respektive územní rozhodnutí musí být vlastníkovi dotčeného pozemku doručeno. Z ustanovení § 87 odst. 1, § 92 odst. 3 a § 85 odst. 2 stavebního zákona ale vyplývá, že je-li v území vydán územní nebo regulační plán,

doručuje se oznámení o územní řízení a územní rozhodnutí vlastníkům pozemků a staveb, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, nejsou-li sami žadateli, a osobám, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno, pouze veřejnou vyhláškou. Oznámení veřejnou vyhláškou v případě oznamování o zahájení územního řízení nicméně považují za nedostačující.

Dle ustanovení § 86 odst. 3 stavebního zákona nemusí vlastník pozemku vydat souhlas s územním rozhodnutím, a tomuto vydání tak zamezit. To ovšem jen pokud žadatel o územní rozhodnutí nemá zároveň doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemku nebo stavbě a nelze-li pozemek nebo stavbu vyvlastnit nebo vyměnit.

Vlastník pozemku tak má dle stavebního zákona práva, jejichž nevyužití ho může v jeho právech na příště velmi výrazně omezit. Už toto lze tedy svým způsobem považovat za omezení vlastnických práv v té nejjobecnější rovině.

5.5.4. Předkupní právo ve stavebním zákoně

Na základě ustanovení § 101 stavebního zákona má k pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo pro veřejně prospěšné opatření obec nebo kraj, který je vymezil v územně plánovací dokumentaci, nebo stát podle příslušnosti k vlastnictví v souladu se zvláštními právními předpisy (například se zákonem o pozemních komunikacích), předkupní právo. Obec má též předkupní právo k pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejné prostranství. Vlastník pozemku je pak omezen v případě zamýšleného převodu v tom, že musí pozemek nabídnout nejdříve obci, kraji nebo státu ke koupi za cenu obvyklou zjištěnou posudkem znalce. Toto ustanovení tak představuje omezení vlastníka s pozemky nakládat.

5.5.5. Omezení vlastníka vyplývající ze stavebního řádu

Vlastník pozemku je dále omezen tím, že některé činnosti může na svém pozemku provádět jen na základě ohlášení stavebnímu úřadu nebo na základě stavebního povolení. Činnosti, které upravuje stavební řád, tedy IV. část stavebního zákona lze tedy rozdělit do tří skupin, a to na:

1. Činnosti, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu a které jsou uvedeny v ustanovení § 103 stavebního zákona.
2. Činnosti, které vyžadují pouze ohlášení stavebnímu úřadu a které již představují určité omezení práv vlastníka pozemků, vzhledem k tomu, že provádění těchto činností musejí alespoň ohlásit. Ohlášení stavebnímu úřadu vyžadují činnosti uvedené v ustanovení § 104 stavebního zákona. Přitom toto ohlášení musí obsahovat údaje o stavebníkovi, o pozemku, ohlášené stavbě, jejím rozsahu a účelu, o způsobu a době provádění stavby a její jednoduchý technický popis. A
3. Činnosti, které vyžadují stavební povolení a které jsou a contrario činnostmi neuvedenými ani v ustanovení § 103 stavebního zákona, kde jsou uvedeny činnosti nevyžadující stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu, ani v ustanovení § 104 stavebního zákona, kde jsou uvedeny činnosti vyžadující ohlášení stavebnímu úřadu. Získat stavební povolení na určitou činnost je pak z podstaty věci náročnější než tuto činnost pouze ohlásit.

5.5.6. Užívání staveb

Omezení vlastníka pozemku při užívání staveb spočívá v jeho povinnosti se tohoto užívání zdržet, dokud záměr započít s užíváním stavby buď stavebnímu úřadu neoznámí, anebo dokud nezíská jeho kolaudační souhlas. Přitom kolaudační souhlas je potřeba k užívání těch staveb, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit. Jde například o nájemní bytové domy, školy a nemocnice. Pro užívání všech ostatních staveb postačuje oznámení záměru s užíváním stavby započít. Pokud pak stavební úřad do 30 dnů od doručení tohoto oznámení užívání nezakáže, což může učinit, jestliže nejsou splněny podmínky ochrany života a zdraví osob nebo zvířat anebo životního prostředí nezbytné pro její užívání, jestliže stavba ohrožuje bezpečnost nebo nejsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu, včetně zajištění bezbariérového užívání stavby, s užíváním stavby pak může být započato.

V těch případech, kdy je nutný kolaudační souhlas, stanoví stavební úřad do 15 dnů ode dne doručení žádosti termín provedení závěrečné kontrolní prohlídky stavby a současně uvede, které doklady při ní stavebník předloží. Při této prohlídce pak zkoumá navíc oproti kontrole na základě oznámení o užívání stavby ještě soulad

provedené stavby s ohlášením, respektive stavebním povolením a projektovou dokumentací.

Stavbu lze po celou dobu jejího života užívat pouze k účelu vymezenému zejména v ohlášení stavby, ve stavebním povolení, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu. Dle ustanovení § 126 odst. 2 stavebního zákona je změna v účelu užívání stavby, v jejím provozním zařízení, ve způsobu výroby nebo v jejím podstatném rozšíření, a změna v činnosti, jejíž účinky by mohly ohrozit život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost nebo životní prostředí, přípustná jen na základě písemného souhlasu stavebního úřadu.

5.5.7. Opatření na sousedním pozemku nebo stavbě

Omezení vlastnického práva k pozemkům vyplývá i z ustanovení § 141 stavebního zákona. Pokud totiž nedojde mezi vlastníkem stavby a těmi, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům, k dohodě, může stavební úřad uložit vlastníkům sousedních pozemků, respektive oprávněným osobám z věcných práv k sousedním pozemkům, aby ze svých pozemků umožnili provedení některých prací. Pokud by ale byla povinnost vlastníkům sousedních pozemků takto uložena, musí ten, co na stavbě provádí dané práce dbát toho, aby co nejméně rušil užívání sousedních pozemků a aby prováděnými pracemi nevznikly škody, kterým bylo možné zabránit. Po skončení prací je pak povinen uvést sousední pozemek do předchozího stavu.

5.5.8. Vstup na pozemek cizími osobami dle stavebního zákona

Vstup na pozemky úředními osobami, tedy výrazná omezení vlastnického práva k pozemkům, upravuje ve stavebním zákoně koncentrovaně ustanovení § 172. Podle ustanovení § 172 odst. 1 stavebního zákona může pověřený zaměstnanec stavebního úřadu, orgánu územního plánování a orgánu obce vstupovat na cizí pozemky v případě,

- že tak činí v souvislosti s plněním úkolů podle stavebního zákona a zároveň
- s vědomím vlastníků pozemků

při zjišťování stavu stavby a pozemku nebo při opatřování důkazů a dalších podkladů pro vydání správního rozhodnutí nebo opatření.

Bez vědomí vlastníka může oprávněná úřední osoba vstoupit dle ustanovení § 172 odst. 2 stavebního zákona pouze tehdy, jde-li o bezprostřední ohrožení života

nebo zdraví osob či zvířat, které nastalo v souvislosti s přípravou a prováděním neodkladného odstranění stavby, nutných zabezpečovacích prací nebo vyklizení stavby ve veřejném zájmu. I tehdy ale o tom musí oprávněná úřední osoba vlastníka bez zbytečného odkladu informovat a uvést důvody, které k tomuto postupu vedly.

Oprávněná úřední osoba se musí v každém případě prokázat průkazem, ve kterém je uvedeno její jméno, příjmení, zaměstnavatel a funkce, dále rozsah jejího oprávnění a vymezení platnosti průkazu. Průkaz musí být opatřen úředním razítkem a podepsán s uvedením jména, příjmení a funkce osoby, která pověření vydala. Pokud je to třeba, musí navíc tato oprávněná osoba přizvat na pozemek znalce, autorizovaného inspektora⁸³ nebo popřípadě další osoby. Oprávněné úřední osoby i přizvané osoby jsou nicméně vždy povinny dbát, aby při vstupu na pozemek nedošlo ke škodě, které bylo možno zabránit.

Sankcí za zabránění oprávněné úřední osobě vstoupit na pozemek, je to, že stavební úřad vlastníkovi pozemku nařídí, aby vstup umožnil. A pokud se v případě bránění vstupu oprávněné úřední osobě jedná o závažné ztěžování postupu v řízení, provedení kontrolní prohlídky, nebo plnění jiných úkolů, může dokonce stavební úřad rozhodnutím uložit vlastníkovi pozemku pořádkovou pokutu do 50 000 Kč.

Omezení práv vlastníků pozemků vyplývající ze stavebního zákona je potřebné především proto, že je stavební činnost nutné na každém území určitým způsobem regulovat. Některá omezení vyplývají ze stavebního zákona přímo. Omezení vlastníků pozemků ovšem spočívá i v tom, že stavební zákon nepřímo vyžaduje po vlastnících pozemků větší či menší aktivitu.

5.6. Omezení z předpisů o pozemkových úpravách

Pozemkové úpravy mají u nás dlouholetou tradici. V minulosti vždy představovaly nástroj pro racionální využívání především zemědělské půdy. V rámci pozemkových úprav tak docházelo k:

- Scelování a dělení pozemků
- Vyrovnávání hranic pozemků a

⁸³ Viz. ustanovení §143 stavebního zákona

- Organizačně technických zásahů do území typu výstavby melioračních opatření a komunikačních sítí.

Všechna tato opatření vyžadují vždy zároveň i určitý zásah do vlastnických práv k pozemkům. Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech definuje pozemkové úpravy jako změny v uspořádání pozemků provedené za účelem vytvoření půdně ucelených hospodářských jednotek podle potřeb jednotlivých vlastníků půdy a s jejich souhlasem a podle celospolečenských požadavků na tvorbu krajiny, životního prostředí, investiční výstavbu a ochranu vodního hospodářství.⁸⁴

O provedení pozemkových úprav, o změnách vlastnických práv a zrušení věcných břemen, které s prováděním úprav souvisejí, se musejí vlastníci mezi sebou dohodnout. Pokud tak neučiní, rozhoduje pozemkový úřad v řízení o pozemkových úpravách, jež je upraveno zákonem o pozemkových úpravách. Vlastníci pozemků a ti, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům mohou být řešením pozemkových úprav přímo dotčena, jsou pak dle ustanovení § 5 odst. 1 písm. a) zákona o pozemkových úpravách účastníky tohoto řízení. Předmětem pozemkových úprav jsou přitom dle ustanovení § 3 odst. 1 zákona o pozemkových úpravách všechny pozemky v obvodu pozemkových úprav, a to bez ohledu na dosavadní způsob využívání a existující vlastnické a užívací vztahy k nim.

Některé pozemky však lze v pozemkových úpravách řešit dle ustanovení § 3 odst. 3 zákona o pozemkových úpravách jen se souhlasem jejich vlastníka a zároveň příslušného správního úřadu. Tak tomu je například u pozemků určených pro obranu státu, pozemků zastavěných stavbou ve vlastnictví státu a pozemků vodních toků. Některé pozemky lze zase řešit v pozemkových úpravách jen se souhlasem jejich vlastníka. Tak to mu je například u pozemků zastavěných stavbou, které nejsou ve vlastnictví státu, a pozemků funkčně souvisejících s touto stavbou včetně přístupové cesty. Z tohoto ustanovení navíc a *contrario* vyplývá povinnost vlastníků ostatních pozemků se pozemkových úprav zúčastnit.

Vlastníci dotčených pozemků si mohou zvolit nadpoloviční většinou přítomných sbor zástupců, který je pak v řízení zastupuje, přičemž vlastníkovi takové výměry

⁸⁴ DUDOVÁ, J. Pozemkové právo. Brno : KEY Publishing v koedici s B.I.B.S., 2007, s. 92. Platnost k 31.5.2007

pozemků, jež tvoří alespoň desetinu celkové výměry dotčených pozemků, nemůže být právo být členem sboru zástupců upřeno.

Osoby pověřené pozemkovým úřadem pak mohou v rámci řízení o pozemkových úpravách po předchozím upozornění vstupovat na pozemky vlastníků a vykonávat na nich určité činnosti. Vznikne-li ale při tom vlastníkovi nebo oprávněnému uživateli pozemku újma majetku, mají právo na náhradu v penězích. Pozemkový úřad zabezpečí dle ustanovení § 8 zákona o pozemkových úpravách vypracování soupisu nároků vlastníků pozemků dle jejich ceny, výměry, vzdálenosti a druhu. V tomto soupisu zohlední i omezení vyplývající zástavního práva, předkupního práva, věcného břemene a nájemního vztahu na dobu určitou. Pozemkový úřad dále zajistí odborné zpracování návrhu pozemkových úprav. Přičemž nové pozemky pak musí pozemkový úřad navrhnout tak, aby cenou, výměrou, vzdáleností a podle možností i druhem přiměřeně odpovídaly původním vlastnickým pozemkům.

Ze zákona o pozemkových úpravách vyplývá nicméně oprávnění pozemkového úřadu velmi výrazně zasáhnout do práv vlastníka pozemku bez jeho souhlasu. Nové pozemky totiž dle ustanovení § 10 zákona o pozemkových úpravách splňují zmiňovanou přiměřenost, pokud:

- cena nového pozemku není ve srovnání s původní cenou nižší o více než 4 %. Překročit cenu o více jak 4% ve prospěch vlastníka je možné jen, pokud souhlasí s uhrazením rozdílu ceny.
- rozdíl výměry původních a navrhovaných pozemků nepřesahuje 10 % výměry původních pozemků a
- rozdíl ve vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků není vyšší nebo nižší než 20 %.

Kompenzaci za možnou ekonomickou újmu, způsobenou zásahem v neprospěch vlastníka, lze spatřovat v tom, že pozemkový úřad, respektive stát hradí náklady na přípravu zahájení pozemkových úprav, identifikaci parcel, místní šetření, zaměření skutečného stavu, vypracování návrhu, vytyčení pozemků, vyhotovení geometrických plánů, záznamů podrobného měření změn, popřípadě nového souboru geodetických informací, náklady na ocenění věcí, náklady spojené s aktualizací bonitovaných půdně ekologických, dále hradí peněžité náhrady poskytované pozemkovým úřadem, zřízení věcných břemen a realizaci společných zařízení a technickou pomoc při vytváření

ucelených hospodářských jednotek. Ale vzhledem k tomu, že jsou takto kompenzováni všichni vlastníci dotčených pozemků, nejen tedy například vlastníci těch pozemků, jejichž cena se snížila o méně než 4%, jedná se zřejmě v tomto případě o porušení principu rovnosti.⁸⁵

O schválení návrhu pozemkových úprav pozemkový úřad rozhodne dle ustanovení § 11 odst. 4 zákona o pozemkových úpravách tehdy, pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň tří čtvrtin výměry půdy dotčených pozemků. Takto schválený návrh je pak závazným podkladem pro rozhodnutí pozemkového úřadu:

- o výměně nebo přechodu vlastnických práv,
- o určení výše úhrady, kterou musí zaplatit vlastník, jenž souhlasil s uhrazením rozdílu mezi cenou svého původního a cenou nového pozemku,
- o určení lhůty, do kdy ji musí vlastník zaplatit a
- popřípadě o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům.

Je-li tedy některý vlastník pozemku při hlasování o schvalování pozemkových úprav přehlasován, má povinnost se schváleným pozemkovým úpravám podřídit. Zřídil-li pozemkový úřad podle schváleného návrhu věcné břemeno k pozemku, poskytne vlastníku takto zatíženého pozemku dle § 9 odst. 15 zákona o pozemkových úpravách náhradu stanovenou podle ustanovení § 18 z. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Tato úprava je tedy naprosto v souladu s ustanovení čl. 11 odst. 4 LZPS, které stanoví jako nutnou podmínku při nuceném omezení vlastnického práva, jímž zřízení věcného břemene bezpochyby je, kromě jiného i nárok vlastníka na náhradu.

Významným zásahem do vlastnických práv k pozemkům v obecném zájmu je také rozhodování pozemkového úřadu o společných zařízeních, což jsou dle ustanovení § 9 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách:

- opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků (cesty),
- protierozní opatření pro ochranu půdního fondu (např. meze),
- vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami a

⁸⁵ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 97. Platnost k 1.7.1998.

- opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí a zvýšení ekologické stability.

Vzhledem k tomu, že při rozhodování o společných zařízeních musí být řešeno i vlastnické právo k nim, a jejich obvyklí vlastníci, tedy stát a obce, o jejich vlastnictví, především s ohledem na jejich následnou údržbu a péči, o ně nemají většinou zájem,⁸⁶ stanoví zákon o pozemkových úpravách (§ 9 odst. 4) povinnost pro společná zařízení použít nejprve pozemky ve vlastnictví státu a potom ve vlastnictví obce. Pokud však nelze pro společná zařízení použít jen pozemky ve vlastnictví státu, popřípadě obce, podílejí se na vyčlenění potřebné výměry půdního fondu poměrnou částí ostatní vlastníci pozemků.

Přinejmenším podivné důsledky vyplynuly z ustanovení § 8 odst. 10 a 11 dnes již neplatného z. č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech. Na základě těchto ustanovení totiž mohl okresní pozemkový úřad přidělit vlastníkům do zatímního užívání pro nepřístupnost pozemky jiné. Vlastníkovi dotčených pozemků tak vzniklo omezení v jeho oprávnění pozemky užívat. Toto omezení vlastníka ale mělo trvat jen nejpozději do dne účinnosti rozhodnutí o schválení pozemkových úprav, jinak ho bylo možno ukončit jen dohodou nebo výpovědí ze strany uživatele. Vzhledem ale k tomu, že pozemkové úpravy nebyly v některých oblastech doposud schváleny, omezuje tak toto zatímní užívání i všechny následné vlastníky pozemku. Celý problém tkví v tom, že toto omezení není evidováno v katastru nemovitostí, a nový vlastník tak může být nemile překvapen, že vůbec existuje. Tento stav je tedy z hlediska právní jistoty těch, co kupují nové pozemky, naprosto nevyhovující. Řešením by však mohla být nově zavedená povinnost evidovat omezení vlastnického práva plynoucího z tohoto zatímního užívání v katastru nemovitostí.

5.7. Omezení ze zákona o pozemních komunikacích

Cesty, respektive silnice⁸⁷ slouží již od starověku jako spojnice jednotlivých území. Vlastníci pozemků, respektive cest na nich jsou tedy omezováni především proto, aby tuto komunikaci mezi jednotlivými územími umožnili.

⁸⁶ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 97. Platnost k 1.7.1998.

⁸⁷ Slovo *silnice* má původ v dobách, kdy císař Karel IV. nechal zesílit tehdejší hlavní cesty (silná cesta = silnice). Zdroj: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Silnice>

Přestože se komunikace budují přednostně na pozemcích, k tomuto účelu vykoupných, respektive vyvlastněných, je někdy nutné zřídit na cizích pozemcích v souladu s ustanovením § 17 z. č. 13/1997, o pozemních komunikacích věcné břemeno, jež odpovídá oprávnění stavebníka ke zřízení požadované stavby na dotčeném pozemku.⁸⁸

Omezení jsou také vlastníci pozemků účelových cest, jež jsou definovány ustanovením § 7 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích jako komunikace, které slouží „ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků.“ Omezení vlastníka komunikací pak vyplývá z ustanovení § 19 zákona o pozemních komunikacích. Každý totiž smí užívat pozemní komunikace bezplatně obvyklým způsobem a k účelům, ke kterým jsou určeny, pokud tak činí:

1. v mezích zvláštních předpisů upravujících provoz na pozemních komunikacích. Zejména v mezích zákona č. 12/1997 Sb., o bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích, a
2. za podmínek stanovených zákonem o pozemních komunikacích. Například dálnice, silnice, místní komunikace, jejich součásti a příslušenství nesmí dle tohoto zákona nikdo poškozovat a znečišťovat.

V souvislosti s údržbou, umístěním zásněžek, odstraňováním následků nehod a jiných překážek omezujících silniční provoz, je dle ustanovení § 34 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích omezen i vlastník přilehlého pozemku, pokud je na něm ovšem zřízeno silniční ochranné pásmo. V takovém případě je totiž povinen umožnit vlastníkovvi dálnice, silnice nebo místní komunikace I. nebo II. třídy na nezbytnou dobu a v nezbytné míře vstup na svůj pozemek. Obdobná povinnost platí dle ustanovení § 34 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích i pro vlastníka pozemku sousedícího s komunikací, pro kterou se ochranné pásmo nezřizuje.

5.8. Omezení z předpisů upravujících susedské vztahy

Přestože susedství neexistuje jako nějaký zvláštní relativní právní vztah, a jde tedy pouze o stav faktický, mají susedé daleko více příležitostí mít mezi sebou

⁸⁸ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 135. Platnost k 1.7.1998.

konflikty, než jiní lidé.⁸⁹ Proto je sousedství jednou z hlavních příčin omezování vlastnického práva k pozemkům. Soukromoprávní regulace obsažená v ustanovení § 127 ObčZ patří do skupiny skutečných omezení vlastnického práva. To znamená, že obsahují omezení, 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.⁹⁰

Platná právní úprava sousedských práv je přitom koncipována jako kombinace generální klauzule a demonstrativního výčtu omezení vlastníka. Dle generální klauzule, která je obsažena v první větě ustanovení § 127 odst. 1 ObčZ, se vlastník pozemku musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Odborníci se shodují v tom, že zatímco obtěžování druhého vlastním výkonu práv nebrání, a pouze je znepříjemňuje nebo ztěžuje, ohrožování se výkonu práv druhého přímo dotýká, a toto jednání je tedy závažnější.⁹¹

Demonstrativní výčet omezení vlastníka je pak obsažen ve zbytku ustanovení § 127 ObčZ. Vlastník věci tak zejména nesmí:

1. ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez toho, že by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku,
2. nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy imisemi, tedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi,
3. nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek a
4. nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze svého pozemku porosty, tedy kořeny a větve stromů přesahující na jeho pozemek.

⁸⁹ HOLUB, M. BIČANSKÝ, J. SPÁČIL, J. MAREČEK, J. WURSTOVÁ, J. Sousedská práva (podle současné právní úpravy občanského zákoníku a podle Evropské úmluvy o lidských právech). Praha : Linde, 4. aktualiz. vydání k 1.3.2006, 2006. s. 31.

⁹⁰ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 33. Platnost k 1.7.1998. a Fiala, J. a kol. Občanské právo hmotné, MU, 1998, druhé vydání, s. 102.

⁹¹ DROBNÍK, J. Základy pozemkového práva. 2. aktualiz. znění. Beroun : Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 78, PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 33. Platnost k 1.7.1998 a PEKÁREK, M.; PRŮCHOVÁ, I. Pozemkové právo. Brno : Masarykova Univerzita, 2000. s. 11. Platnost k 31.1.1996.

Ad 1. Z ustanovení § 127 ObčZ vyplývá, že při úpravách pozemků nebo staveb je nutné provést dostatečná opatření na upevnění sousedních objektů. Jsou-li opatření dostatečná je však pochopitelně nutné posuzovat případ od případu. Pojem „ohrozit“ přitom nemusí nutně znamenat nebezpečí zřícení při hloubení pozemku nebo odstraňování sousedící opěrné zdi. Tímto ohrožením tak může být i nevhodné vyhloubení příkopu k ochraně vlastního objektu, pokud tak může dojít k ohrožení sousedních objektů například zaplavováním a zabahňováním.⁹²

Ad 2. Způsobům obtěžování sousedů vyjmenovaných v bodě 2. se souhrnně říká imise. Imise je výraz pocházející z latinského „immissio“, což lze také přeložit jako „vnikání“. Vlastník pozemků těmito způsoby obtěžování totiž v přeneseném slova smyslu neoprávněně „vniká“ na sousedův pozemek. Vlastník je sice oprávněn si při užívání svého pozemku počínat tak, že ke vzniku imise dojde. Je však při tom povinen zdržet se takových imisí, jež přesahují míru přiměřenou poměrům. Každá imise, ať podstatná nebo nepodstatná, tedy znamenající zásah do sousedových práv, ochrana před imisemi se nicméně poskytuje jen tam, kde to překračuje míru přiměřenou poměrům.

Imise je obecně třeba vykládat z hlediska objektivního. To znamená, že u osobností sousedů nejsou brány v potaz jejich zvláštní vlastnosti. Soused tak sice například může velmi intenzivně obtěžovat tichý, ale skřípavý zvuk šicího stroje užívaného vlastníkem pozemku. Objektivně ale o obtěžování nad míru přirozenou poměrům nepůjde. V tomto případě je jen daleko pravděpodobnější, že si na takový hluk bude souseď stěžovat. Přesto nelze ale vyloučit možnost, že vlastník pozemku provozuje šicí stroj právě proto, že ví, že tento zvuk susedovi vadí. Pak ale půjde o šikanu ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 ObčZ. Přesto všechno je ale pojem „nad míru přiměřenou poměrům“ třeba také vykládat komplexně v kontextu dané situace. Jinak je totiž třeba hodnotit hluk zvířat na vesnici a jinak v městské zástavbě.

Ačkoliv je výčet imisí v ustanovení § 127 odst. 1 ObčZ dlouhý, nelze ho považovat za taxativní. Dalšími imisemi tak může být například otvírání okna do prostoru nad sousedovým pozemkem, budování sklípků pod ním apod.⁹³

Zajímavé je, že zákaz obtěžovat souseď nad míru přiměřenou poměrům imisemi se může dostat do rozporu s obsahem veřejnoprávních předpisů. Německý Spolkový soudní dvůr se roku 1992 zabýval sporem mezi susedy, ve kterém šlo o střet ochrany

⁹² HOLUB, M.; BIČOVSKÝ, J.; WURSTOVÁ, J. Sousedská práva. Praha : Linde, 1995, s. 115-116.

⁹³ HOLUB, M.; BIČOVSKÝ, J.; WURSTOVÁ, J. Sousedská práva. Praha : Linde, 1995, s. 117-119.

sousedských práv a předpisů týkajících se ochrany životního prostředí. V dané věci si žalovaný ve sporu nechal na svém pozemku zřídit jezírko. To ale začaly osídlivat bez prokazatelného zavinění vlastníka pozemku žáby, které při nočním kvákání během doby páření rušily souseda. Spolkový soudní dvůr měl řešit případ podle ustanovení sousedského práva. Protože žalovaný dle něj zřídil jezírko a tím vytvořil pro žáby podmínky, aby se mohly usídlit, byl rušitelem.⁹⁴ Ale protože se jednalo o žáby, které patřily mezi chráněné druhy živočichů, musel soud nakonec rozhodnout tak, že žalobce musí hluk snášet, pokud je jezírko předmětem ochrany podle právních předpisů, týkajících se ochrany životního prostředí. Žalobce tak nemohl od svého souseda požadovat ani opatření ke snížení hluku⁹⁵, ani náhradu škody.⁹⁶ Spolkový soudní dvůr tak v tomto případě přiznal větší váhu veřejnoprávnímu předpisu (konkrétně předpisu o ochraně životního prostředí) před individuálním právem souseda na ochranu proti imisím.⁹⁷

Ad 3. Dalším omezením vlastníka pozemku vyplývající z ustanovení § 127 ObčZ je zákaz nechávat vnikat chovaná zvířata na sousedící pozemek. Nezáleží přitom, je-li vlastníkův pozemek oplocený. Oplocením se totiž povinnosti zabránit svým chovaným zvířatům vnikat na sousední pozemek nezbavuje. Chovaná zvířata ani nemusejí vlastníkovu pozemku patřit.

Nutnou podmínkou je nicméně to, že jde o zvířata chovaná. Pod pojem chovaných zvířat lze přitom zahrnout vše, co se přírodovědecky za zvíře označuje a co se na pozemku z jakéhokoliv důvodu chová a pěstuje. Může tedy jít například o koně, ovce, kozy, psi, kočky, nutrie (pokud jsou například chovány pro jejich kožichy), pěstované holuby, papoušky atd.

Soused se přitom může proti bezprostředně hrozícímu vniknutí chované zvěře bránit sám v souladu s ustanovením § 6 ObčZ. Může tak například na svém pozemku zřídit zábranu v místě otvoru v plotě, kudy by mohlo zvíře ze sousedního pozemku vniknout.⁹⁸

⁹⁴ ve smyslu ustanovení §1004 odst. 1 německého občanského zákoníku (Bürgerliches Gesetzbuch).

⁹⁵ podle ustanovení §1004 BGB.

⁹⁶ podle ustanovení § 906 BGB.

⁹⁷ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 34-35. Platnost k 1.7.1998. a viz Rozsudek Spolkového soudního dvoru ze dne 20. 11. 1992, V ZR 82/91, Právní rozhledy, 1994, č. 5, publikováno v Lex Data.

⁹⁸ HOLUB, M.; BIČOVSKÝ, J.; WURSTOVÁ, J. Sousedská práva. Praha : Linde, 1995, s. 125-126.

Ad 4. Podrost kořenů je častý jev zejména v situaci, kdy jsou stromy a keře vysázeny příliš blízko u hranic pozemků. Kořeny sousedova stromu pak odebírají vláhu a živiny a svým způsobem tak zasahují do sousedova užívání jeho pozemku. Mohutnější kořeny pak dokonce mohou narušit zdivo sousedova domu či plotu. Dle ustanovení § 127 odst. 1 ObčZ je vlastník pozemku sice oprávněn odstraňovat ze své půdy kořeny, zasahující pod jeho pozemek od souseda, musí se tak však činit šetrně a ve vhodné roční době. Odstranění podrostlých kořenů přitom znamená zásah do vlastnictví ke stromu. Kořeny stromu jsou totiž součástí stromu, ať sahají kamkoliv. Odstraňování podrostů je tedy dovolený zásah do sousedova vlastnického práva ke stromu.

Odstraňování podrostů musí splňovat dvě podmínky, musí být provedeno šetrně a ve vhodné roční dobu. Šetrnost je pak třeba spatřovat především v tom, že je zákrok proveden jen v nejnútnejším rozsahu s maximálním ohledem na životnost stromu, poměry obou sousedů a také na společenský význam strom. Existují totiž i stromy chráněné kvůli svému krajinnému, historickému a ekologickému významu.

Vhodná roční doba může nastávat pro každou dřevinu jindy. Nejčastěji se ale bude jednat o období vegetačního klidu. Každopádně může být odstraňování podrostů mezi sousedy záležitostí velmi citlivou. Rozhodně lze tedy doporučit odstranění podrostů se sousedem nejdříve projednat.⁹⁹

Zatímco podrosty kořenů nejdou ve většině případů vidět, větve přesahující na sousedící pozemek vidět jsou a obtěžují zejména svým stínem a spadem listů a ovoce. Vlastník pozemku je dle ustanovení § 127 odst. 1 omezen ve svých vlastnických právech tak, že nemůže větve přesahující na jeho pozemek stejně jako podrůstající kořeny odstraňovat kdykoliv a jakýmkoliv způsobem. Od problematiky odstraňování kořenů se problematika odstraňování převislých větví liší v zásadě jen otázkou ovoce, které na převislých větvích roste. Toto ovoce je ve vlastnictví vlastníka stromu. Pokud se přitom soused s vlastníkem stromu nedohodne, není oprávněn přivlastnit si z převisu ovoce, a to ať už otrhané nebo spadlé. Sousedé se ale mohou také domluvit, tak že vlastník pozemku umožní přístup vlastníku stromu pro účely otrhání a posbírání ovoce z převislých větví.¹⁰⁰

⁹⁹ HOLUB, M.; BIČOVSKÝ, J.; WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva*. Praha : Linde, 1995, s. 127-130.

¹⁰⁰ HOLUB, M.; BIČOVSKÝ, J.; WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva*. Praha : Linde, 1995, s. 131.

Dalším omezením práv vlastníka pozemku vyplývajícím z ustanovení § 127 ObčZ může být na základě rozhodnutí soudu povinnost pozemek oplotit. Toto omezení ale musí být zaprvé potřebné a zadruhé nesmí bránit účelnému využívání sousedících pozemků a staveb. Povinnost svůj pozemek oplotit tedy nevyplývá ze zákona přímo. Tímto ustanovením je jen dána možnost soudu takovou povinnost nařídit.

Potřebnost oplocení je třeba posuzovat v každém konkrétním případě individuálně s ohledem zejména na polohu a povahu pozemků a vzájemné sousedské vztahy. Občanský zákoník sice nestanoví, že by povinnost oplotit svůj pozemek měla být soudem nařízena jen v zastavěném území, a teoreticky by tak mohla být tato povinnost nařízena na jakémkoliv pozemku, podmínka potřeby by ale povinnost oplotit například zemědělské pozemky měla vyloučit.

Druhá podmínka účelného využívání sousedících pozemků by pak měla být splněna tehdy, je-li možné pozemky i po oplocení užívat podle oficiálního zařazení do katastru nemovitostí (tedy například jako pole, vinici atd.).¹⁰¹

Aby byl vlastník pozemku schopen svůj pozemek nebo stavbu na pozemku stojící náležitě udržovat, musí mít také právo za určitých podmínek na sousední pozemek vstoupit. Vlastník pozemku je tedy omezen ve svých právech dle ustanovení § 127 odst. 3 ObčZ tím, že je povinen umožnit svému sousedovi v nezbytné míře a na nezbytnou dobu vstup na své pozemky, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování jeho pozemků a staveb.¹⁰² Škodu, která při tom vlastníkovu pozemku vznikne, je pochopitelně nutné nahradit.¹⁰³

Z rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5. listopadu 2002, sp. zn. 22 Cdo 1281/2002 plyne, že při posuzování, na jakou nezbytnou dobu a v jaké nezbytné míře je vlastník sousedícího pozemku povinen umožnit vstup na své pozemky, „se zásadně přihlíží k objektivní potřebě toho, kdo se práva vstupu dovolává, nikoli k tomu, nakolik bude vlastník sousedícího pozemku ve svém vlastnickém právu omezen.“¹⁰⁴

Tento rozsudek nejvyššího soudu dále stanoví, že „právo vstoupit na pozemek za účelem obhospodařování sousedních pozemků nebo staveb nelze přiznat, pokud by tím

¹⁰¹ HOLUB, M.; BIČOVSKÝ, J.; WURSTOVÁ, J. *Sousedská práva*. Praha : Linde, 1995, s. 134-136.

¹⁰² DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*. 2. aktualiz. znění. Beroun : Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 73.

¹⁰³ DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*. 2. aktualiz. znění. Beroun : Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 72 a PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. *Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu*. Brno : Právnická fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 34. Platnost k 1.7.1998.

¹⁰⁴ rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5. listopadu 2002, sp. zn. 22 Cdo 1281/2002.

došlo bez náhrady k omezení práva vlastníka sousedícího pozemku v rozsahu blízcím se nebo v podstatě se rovnajícím povinností plynoucím z věcného břemene.“

Určité omezení vlastnického práva k pozemku vyplývá i z ustanovení § 128 odst. 1 ObčZ. To vlastníkovi pozemku přikazuje, aby strpěl vstup na svůj pozemek ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu. Tento vstup na vlastníkův pozemek je ale možný jen pokud je proveden na nezbytnou dobu, v nezbytné míře, za náhradu a daného účelu nejde dosáhnout jinak. Zatímco pojem „nouze“ se týká výhradně toho, kdo na pozemek vstupuje, například osoby souseda, pojem „naléhavý veřejný zájem“ má širší obsah. Nejčastěji lze podle ustanovení § 128 odst. 1 vstoupit na sousedův pozemek při povodních, požárech a jiných živelných pohromách.¹⁰⁵

Podstata sousedských sporů tak tkví v kolizi dvou oprávnění užívat sousedící nemovitosti. Cílem omezení vlastnického práva k pozemkům vyplývajícím ze sousedských vztahů je tedy ochrana vlastníka pozemku před bezhlavým užíváním pozemků jiných.

5.9. Závěr kapitoly omezení vlastnického práva k pozemkům ze zákona

Uvedená omezení vlastnického práva k pozemkům vyplývající z předpisů o ochraně přírody, z lesního zákona, z předpisů o ochraně zemědělského půdního fondu, z vodoprávních předpisů, ze stavebního zákona, z předpisů o pozemkových úpravách, ze zákona o pozemních komunikacích a z předpisů upravujících sousedské vztahy omezení vyplývající ze zákonné úpravy rozhodně nevyčerpává. Dalšími předpisy, které vlastníka pozemků omezují, jsou tak například i zákon o odpadech, zákon o drahách a zákon o požární ochraně. Právní předpisy, o kterých pojednává tato kapitola, však lze považovat z hlediska omezování vlastnického práva k pozemkům za nejdůležitější.

Omezení vlastnických práv vyplývajících ze zákonů mohou tak, jak jsme se přesvědčili výše, nabývat nejrůznějších podob, dotýkajíce se tak velmi pestré škály druhů lidských činností. Co však musejí mít všechna tato omezení společné, je jejich ústavní základ. Musejí totiž všechny splňovat dvě podmínky vyplývající z ustanovení čl. 11 odst. 4 LZPS. Omezení vlastnických práv vyplývajících ze zákona jsou tedy možné jen ve veřejném zájmu a za náhradu.

¹⁰⁵ HOLUB, M.; BIČOVSKÝ, J.; WURSTOVÁ, J. Sousedská práva. Praha : Linde, 1995, s. 144-145.

6. Omezení vyplývající z věcných práv k věci cizí

6.1. Věcná břemena

Věcná břemena jsou jedním ze základních právních prostředků pro omezení vlastnického práva k pozemkům. Věcná břemena náleží do kategorie věcných práv k věci cizí a omezují vlastníky nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že jsou vlastníci povinni něco strpět, něco konat, nebo se něčeho zdržet. Na druhé straně těmto povinnostem odpovídá ekvivalentní právo oprávněného. Na rozdíl od smluvních omezení jsou omezení z věcných břemen, stejně jako omezení z ostatních věcných práv k věcem cizím, povinnostmi věcnými, a přecházejí tedy na nabyvatele věci.¹⁰⁶

Institut věcných břemen u nás existuje od roku 1950, kdy tak tehdejší občanský zákoník spojil dva před tím existující instituty, služebnosti a reálná břemena. Občanský zákoník z roku 1964 zredukoval důvody vzniku věcných břemen jen na věcná břemena ze zákona. Novela z roku 1982 toto opět rozšířila. Vždy totiž existovala reálná potřeba po širším spektru důvodů vzniku věcných břemen.¹⁰⁷

V současnosti má platná právní úprava věcných břemen svůj základ v ustanovení § 151 a násl. ObčZ. Institut věcných břemen je ale upraven i v jiných předpisech především veřejnoprávního charakteru. Tyto právní předpisy mají pak ve vztahu k občanskému zákoníku povahu *lex specialis*.¹⁰⁸

Věcné břemeno je jakožto omezení vždy spojeno s určitou nemovitostí. Jako oprávnění může být nicméně věcné břemeno spojeno buď s určitou věcí, nebo s určitou osobou. Subjektem věcných břemen může být kdokoliv, fyzická osoba, právnická osoba i stát.¹⁰⁹ Obsahem věcných břemen je pak chování povinné osoby, tedy povinnost něco konat, něčeho se zdržet, nebo něco strpět. Účelem věcných břemen je například uspořádání sousedských vztahů nebo zajištění doživotního užívání nemovitosti. Účel by

¹⁰⁶ DROBNÍK, J. Základy pozemkového práva. 2. aktualiz. znění. Beroun : Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 73 a PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 37. Platnost k 1.7.1998.

¹⁰⁷ DROBNÍK, J. Základy pozemkového práva. 2. aktualiz. znění. Beroun : Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 74.

¹⁰⁸ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 37. Platnost k 1.7.1998.

¹⁰⁹ DROBNÍK, J. Základy pozemkového práva. 2. aktualiz. znění. Beroun : Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 74.

ale neměl odporovat podstatě a funkci věcných břemen, a tedy by kupříkladu neměl úplně zamezovat užívání pozemku.¹¹⁰

6.1.1. Vznik věcných břemen

Podle platné právní úpravy obsažené v ustanovení § 151o odst. 1 ObčZ mohou věcná břemena vznikat:

- písemnou smlouvou,
- na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví nebo schválenou dohodou dědiců,
- rozhodnutím příslušného orgánu nebo
- ze zákona,
- případně vydržením.

Pro nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům je ale vždy navíc nutný vklad do katastru nemovitostí. Účelem vzniku věcného břemene ze zákona a na základě rozhodnutí příslušného úřadu musí přitom být vždy veřejný zájem.¹¹¹ Konkrétně soud o zřízení věcných břemen rozhoduje v těchto čtyřech případech:

1. v souvislosti se zrušením a vypořádáním spoluvlastnictví dle ustanovení § 142 odst. 3 ObčZ. Soud v tomto případě svým rozhodnutím zřídí věcné břemeno, pokud rozhoduje o rozdělení věci. Soud dále zřídí věcné břemeno i k nově vzniklé nemovitosti ve prospěch jiné nově vzniklé nemovitosti, a to jak pozemkové, tak stavební.¹¹²
2. v případě řešení neoprávněné stavby dle ustanovení § 135c odst. 3 ObčZ, zůstane-li stavba ve vlastnictví stavebníka, tedy pokud soud nerozhodne o odstranění stavby ani o jejím přikázání do vlastnictví vlastníka pozemku. Soud tedy může zřídit věcné břemeno za náhradu až po té, co se prokáže, že odstranění stavby není účelné a zároveň že vlastník pozemku nesouhlasí

¹¹⁰ DROBNÍK, J. Základy pozemkového práva. 2. aktualiz. znění. Beroun : Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 75.

¹¹¹ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 41. Platnost k 1.7.1998.

¹¹² PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 41. Platnost k 1.7.1998.

s jejím přikázáním do jeho vlastnictví. Veřejným zájmem je v tomto případě princip právní jistoty.¹¹³

3. při zřízení práva cesty pro vlastníka stavby přes přilehlý pozemek dle ustanovení § 151o odst. 3 ObčZ. Pokud totiž přístup vlastníka k jeho stavbě nelze zajistit jinak než přes cizí přilehlý pozemek, může soud na jeho návrh zřídit věcné břemeno v jeho prospěch spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek.¹¹⁴
4. čtvrtý případ, kdy je soud oprávněn zřídit věcné břemeno, upravuje ustanovení § 36 odst. 3 zákona o pozemních komunikacích. Ten stanoví, že není-li možno umístit bez neúměrných nákladů energetická, telekomunikační, vodovodní, kanalizační a jiná vedení, zařízení pro rozvod tepla a topných plynů mimo silniční pozemek, lze povolit jako zvláštní užívání dálnice, silnice nebo místní komunikace podélné umístění tohoto vedení do silničního pomocného pozemku, do středního dělicího pásu nebo na mosty a mostní objekty dotčené pozemní komunikace. Pokud z. č. 110/1964 Sb., o telekomunikacích nebo z. č. 222/1994 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o Státní energetické inspekci nestanoví jinak, uzavře vlastník dotčené pozemní komunikace s vlastníkem vedení smlouvu o zřízení věcného břemene k pozemní komunikaci za jednorázovou úhradu. Pokud právě ale k takové dohodě nedojde, o zřízení věcného břemene a výši úhrady rozhodne soud.¹¹⁵

Příslušným orgánem kromě soudu může být ale například i vyvlastňovací úřad v řízení dle ustanovení § 15 a násl. z. č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, pozemkový úřad v řízení o restituci dle ustanovení § 9 odst. 5 zákona o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (posouzení ústavnosti tohoto oprávnění pozemkového úřadu bylo předmětem řízení před Ústavním soudem¹¹⁶, protože ustanovení zároveň nezakotvuje oprávnění úřadu rozhodnout o náhradě za zřízené věcné

¹¹³ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 41. Platnost k 1.7.1998.

¹¹⁴ DROBNÍK, J. Základy pozemkového práva. 2. aktualiz. znění. Beroun : Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 76.

¹¹⁵ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 41. Platnost k 1.7.1998.

¹¹⁶ Nález Ústavního soudu č. 88/1998 Sb., o návrhu Krajského soudu v Ústí nad Labem na zrušení ustanovení § 9 odst. 5 zákona č. 229/1991, o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku

břemeno), při rozhodování o schválení návrhu pozemkových úprav dle ustanovení §11 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách a vodoprávní úřad při rozhodování dle ustanovení § 37 vodního zákona.¹¹⁷

Důležitá ustanovení upravující zřizování věcných břemen rozhodnutím orgánu veřejné správy obsahuje také zákon o silničních komunikacích. Za prvé je to ustanovení § 17 odst. 1, které pro uskutečnění stavby dálnice, silnice nebo místní komunikace upravuje oprávnění speciálního stavebního úřadu vyvlastnit vlastnické právo ke stavbě, pozemku a zařízení podle zákona o vyvlastnění. Právo odpovídající věcnému břemenu je v tomto případě právem, které opravňuje stavebníka ke zřízení požadované stavby na dotčeném pozemku.

Za druhé je to ustanovení §17 odst. 2 silničního zákona, který upravuje případ, kdy je zřízena stavba dálnice, silnice nebo místní komunikace na cizím pozemku a vlastníku této stavby se prokazatelně nepodařilo dosáhnout majetkoprávního vypořádání s vlastníkem pozemku. V tomto případě je příslušný speciální stavební úřad oprávněn na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno, které je nezbytné pro výkon vlastnického práva ke stavbě. V tomto druhém případě se nabízí určitá paralela s již výše zmíněným ustanovením §135c odst. 3 ObčZ, kdy může o věcném břemenu v případě neoprávněné stavby rozhodnout soud. Rozdílný je mezi těmito dvěma úpravami zřizování věcných břemen nejen příslušný úřad ale i ten fakt, že se v právním režimu ustanovení § 17 odst. 2 silničního zákona akcentuje veřejný zájem na zajištění užívání existujících veřejných staveb dálnic, silnice a místních komunikací.¹¹⁸

Třetím případem, kdy je možné vlastníka omezit věcným břemenem zřízeným rozhodnutím orgánu veřejné správy, je v silničním zákoně obsažené ustanovení § 35 odst. 3. Rozhodnutí o zřízení věcného břemene spočívajícího v umístění veřejného osvětlení, dopravních značek světelných signálů, dopravních zařízení a zařízení pro provozní informace a tabulek s označením místních názvů je v tomto případě oprávněn v nezbytně nutných případech vydávat příslušný silniční správní úřad za předpokladu, že zatěžovaná nemovitost sousedí s průjezdním úsekem silnice nebo s místní komunikací v zastavěném území obce.

¹¹⁷ DROBNÍK, J. Základy pozemkového práva. 2. aktualiz. znění. Beroun : Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 76 a PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 42. Platnost k 1.7.1998.

¹¹⁸ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 44. Platnost k 1.7.1998.

Pro věcná břemena vznikající rozhodnutím příslušného orgánu je typický znak veřejné prospěšnosti nebo nezbytnosti. To je pak většinou výslovně vyjádřeno v podmínkách, které umožňují příslušnému orgánu o zřízení věcného břemene rozhodnout.¹¹⁹

Věcná břemena ze zákona mají svůj historický původ v tzv. zákonných služebnostech. Dle platné právní úpravy mohou věcná břemena vznikat buď přímo okamžikem účinnosti příslušné úpravy zákona, anebo až nastoupením určitých právních zákonem předpokládaných skutečností (například až po změně druhu účelového využití pozemku).¹²⁰ Věcná břemena mohou vznikat na základě právních předpisů, které nemusejí ani pojmu „věcné břemeno“ výslovně použít. Musí být ale z obsahu právního předpisu zřejmé, že se jedná o věcně právní omezení, jež jsou pod institut věcných břemen přiřaditelné.¹²¹

Věcná břemena vzniklá na základě zákona obvykle zrušením tohoto zákona nezanikají. Tak tomu je například v případě věcných břemen vzniklých za účinnosti z. č. 79/1959 Sb., elektrizačního zákona, který byl s účinností od 1. 1. 1995 zrušen zákonem o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o Státní energetické inspekci. Existence věcných břemen založená elektrizačním zákonem dle ustanovení §45 odst. 3 zákona o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o Státní energetické inspekci nadále pokračuje, když toto ustanovení stanoví, že oprávnění k cizím nemovitostem, jakož i omezení jejich užívání, která vznikla před účinností tohoto zákona, zůstávají nedotčena.¹²²

Dalším takovým případem bylo věcné břemeno u tzv. staveb na sobě, které vznikalo na základě ustanovení § 66 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu právní mocí stavebního povolení ve prospěch povolované stavby vůči stavbě, na které měla alespoň z části spočívat. Tento koncept byl ale s účinností od 1. 7. 1998 ustanovením §58 odst. 5 novely starého stavebního zákona

¹¹⁹ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 45. Platnost k 1.7.1998.

¹²⁰ DROBNÍK, J. Základy pozemkového práva. 2. aktualiz. znění. Beroun : Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 76 a PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 38. Platnost k 1.7.1998.

¹²¹ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 37-38. Platnost k 1.7.1998.

¹²² PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 39. Platnost k 1.7.1998.

č. 83/1998 Sb. opuštěn. Od té doby, a nový stavební zákon na tom nic nezměnil, musí žadatel o stavební povolení stavby, která má z části spočívat na stavbě jiné, k žádosti o povolení stavby doložit písemnou smlouvu o zřízení věcného břemene uzavřenou s vlastníkem stavby, na jejíž části má povolovaná stavba spočívat. Nadále tedy tato věcná břemena nevznikají ex lege, ale na základě smlouvy. To je samozřejmě stav, který respektuje práva vlastníka zatěžované stavby více.¹²³

Veřejný zájem, který je podmínkou vzniku věcných břemen ze zákona a rozhodnutím příslušného orgánu, může být ale účelem i věcných břemen vznikajících ze smlouvy. Například institut smluvních věcných břemen dle ustanovení §39 ZoOPaK je alternativou danou na výběr ve vztahu k rozhodování orgánů ochrany přírody o vyhlášení národní přírodní rezervace, národní přírodní památky, přírodní rezervace, přírodní památky nebo památného stromu, včetně jejich ochranných pásem. Takto zřízená ochrana je pak na základě smlouvy vázána k pozemku formou věcného břemene.¹²⁴

6.1.2. Zánik Věcných břemen

Věcná břemena mohou přímo ze zákona dle ustanovení §151p odst. 2 ObčZ zanikat, „nastanou-li takové trvalé změny, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti.“ Přejednou nemožností výkonu práva věcné břemeno tedy ale nezaniká. Nutnou podmínkou zániku věcného břemene ze zákona je nemožnost výkonu práva odpovídající věcnému břemenu pro trvalou změnu. Je-li však výkon práva odpovídajícího věcnému břemenu nadále sice neúčelný, ale možný, případně došlo-li k jiné změně poměrů, která má za následek hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, musí být dále existující věcné břemeno zrušeno nebo omezeno na návrh soudem za náhradu.¹²⁵ Konkrétně věcné břemeno zanikne například tím, že studna, jež je předmětem oprávnění z věcného břemene, ztratí vodu úplně a natrvalo.¹²⁶

¹²³ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 40. Platnost k 1.7.1998.

¹²⁴ PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998. s. 38. Platnost k 1.7.1998.

¹²⁵ viz. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 346/2006

¹²⁶ DROBNÍK, J. Základy pozemkového práva. 2. aktualiz. znění. Beroun : Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 76.

Věcná břemena mohou zaniknout i rozhodnutím příslušného orgánu. Soud může zrušit, nebo jen omezit věcné břemeno za příslušnou náhradu, vznikne-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a oprávněním z věcného břemene. Věcná břemena v takovém případě zanikají až rozhodnutím soudu. Změna poměrů, v jejímž důsledku nastane hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, nemá za následek zánik věcného břemene, lze se ale domáhat, aby soud za přiměřenou náhradu věcné břemeno zrušil. Soud ale nemůže konstatovat, že věcné břemeno zaniklo. V tomto případě je tedy rozhodnutí soudu vždy konstitutivní, nikdy ne deklaratorní.¹²⁷

Vykonává-li oprávněný z věcného břemene právo v širším rozsahu, než mu věcné břemeno umožňuje, resp. rozšiřuje-li svémocně toto břemeno, může se oprávněný bránit negatorní žalobou podle ustanovení §126 odst. 1 ObčZ. V tomto případě nejde ale o změnu poměrů, která by měla za následek možnost zrušení věcného břemene soudem. Oprávněný se napříště jen musí zdržet excesivního výkonu oprávnění z věcného břemene.¹²⁸

Věcná břemena mohou dále zaniknout také smlouvou, k zániku věcného břemene smlouvou je nicméně nutný vklad do katastru nemovitostí. Dohoda o zániku věcného břemene tedy není účinná, pokud není vložena do katastru nemovitostí.¹²⁹ Věcná břemena, u nichž oprávnění z nich patří určitým osobám, jedná-li se tedy o věcná břemena ad personam, mohou zaniknout smrtí osoby, pokud se jedná o osobu fyzickou, nebo zánikem osoby, jedná-li se o osobu právnickou.¹³⁰

6.1.3. Judikatura k věcným břemenům

Přestože v České republice nejsou soudy vázány svými předchozími rozhodnutími, je vliv judikatury na praxi obrovský. V této části jsou proto uvedeny některá zajímavá soudní rozhodnutí týkající se věcných břemen.

Dle rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. 7. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1897/2004, musí soud při zřizování věcného břemene cesty dbát, aby právo vlastníka zatíženého pozemku bylo omezeno co možná nejméně. Pokud má například vlastník stavby možnost zajistit si přístup ke stavbě jinak, bez omezení vlastníka

¹²⁷ Viz. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10.5. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2395/2004

¹²⁸ Viz. usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. 2. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1043/2004

¹²⁹ Viz. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10.5. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2395/2004

¹³⁰ DROBNÍK, J. Základy pozemkového práva. 2. aktualiz. znění. Beroun : Eva Roztoková – IFEC, 2007, s. 77.

pozemku, nelze věcné břemeno cesty zřídit. Věcné břemeno cesty přitom může soud zřídit jen za náhradu, která musí být přiměřená újmě, kterou vlastník pozemku v důsledku zřízení práva cesty utrpí. (V rozhodnutí o zřízení věcného břemene cesty je třeba také vždy stanovit, kudy cesta povede za použití geometrického plánu).

Dle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2317/2004, může soud ve prospěch vlastníka stavby zřídit právo cesty přes cizí pozemek ve smyslu ustanovení §151o odst. 3 ObčZ, i když je tato stavba obklopena pozemky vlastníka stavby. V souladu s rozsudkem Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. 7. 2005 lze toto tedy učinit jen v případě, že náklady na zřízení přístupu ke stavbě budou natolik vysoké, že jejich vynaložení nebude možné po vlastníku stavby spravedlivě požadovat.

Dle rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 30. 9.1998 sp. zn. 33 Ca 110/98 nesmí být věcné břemeno zřizováno ve prospěch spoluvlastníka zatěžované nemovitosti. To znamená, že vlastní-li spoluvlastník navíc ještě sousedící pozemek, nelze v prospěch tohoto sousedícího pozemku zřídit věcné břemeno. Zajímavý je také rozsudek Městského soudu v Praze č. j. 33 Ca 217/94 –8 ze dne 31. 1. 1995, jenž říká, že věcné břemeno nemůže omezovat vlastníka nemovité věci v jeho právu nakládat předmětem svého vlastnictví. To znamená, že ho nemůže omezit v jeho právu převést nemovitou věc na jiného, zatížit ji zástavním či jiným věcným právem.

A nakonec dle rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23. 3. 2006, sp. zn. 22 Cdo 225/2006 nelze věcné břemeno zřídit v rozporu s veřejnoprávními předpisy. Pokud tedy zákon zakazuje určitý způsob užití pozemku, nelze věcné břemeno s takto zapovězeným obsahem zřídit. Jak již bylo uvedeno výše, nejsou tato rozhodnutí závazná pro rozhodnutí další, přesto je velmi pravděpodobné, že budou soudy tato nejzásadnější soudní rozhodnutí v záležitostech věcných břemen napříště respektovat.

6.2. Omezení vyplývající z dalších věcných práv k věcem cizím

Dalšími instituty, které omezují vlastnické právo k pozemku a které se stejně jako věcná břemena řadí do kategorie věcných práv k věci cizí, jsou

- zástavní právo
- podzástavní právo a
- předkupní právo.

Zástavní právo omezuje vlastníka zastaveného pozemku tím, že ho jako dlužníka nutí plnit hlavní závazek. Tento hlavní závazek ale přitom nemusí vůbec

souviset se zastavovaným pozemkem. Zástavní právo také omezuje vlastníka zastaveného pozemku v tom, že v případě nesplnění hlavního závazku poskytuje věřiteli možnost uspokojení nesplacené pohledávky přímo z výtěžku zpeněžení zastaveného pozemku.

Zástavní právo k pozemku může dle ustanovení § 156 ObčZ vzniknout buď na základě písemní smlouvy, rozhodnutím správního orgánu nebo ze zákona. Okamžikem vzniku zástavního práva k pozemkům je nicméně dle ustanovení § 157 ObčZ až okamžik jeho vkladu do katastru nemovitostí. Zástavní právo pak nejčastěji zaniká se splněním hlavního závazku. Ke dni zániku zástavního práva k pozemku se pak provede jeho výmaz z katastru nemovitostí.¹³¹

Vlastník pozemku může být ale omezen i **právem podzástavním**. To vzniká zastavením pohledávky zajištěné zástavním právem. Podmínkou je při tom to, že zástavou je věc. Touto věcí přitom bývají nemovitosti nejčastěji. Podzástavní právo k pozemku vzniká ale stejně jako v případě zástavního práva až vkladem do katastru nemovitostí. Ke vzniku podzástavního práva není dle ustanovení § 173 odst. 2 třeba souhlasu vlastníka pozemku. Pokud mu ale existence podzástavního práva není písemně oznámena, nejsou vůči němu omezení z podzástavního práva vyplývající účinná.¹³²

Dalším věcným právem k věci cizí je i **předkupní právo** k pozemku. Dle ustanovení § 603 odst. 2 ObčZ se totiž mohou smluvní strany dohodnout, že povinnost odpovídající předkupnímu právu bude působit i vůči nástupcům kupujícího. Taková smlouva musí být nicméně uzavřena písemně a předkupní právo vznikne až vkladem do katastru nemovitostí. O předkupním právu v případě, že není právem věcným, a o dalších omezeních vlastnického práva k pozemkům ze smluv se závazky inter partes však již pojednává následující kapitola.

¹³¹ BRADÁČ, A.; FIALA, J.; HLAVINKOVÁ V. NEMOVITOSTI – Oceňování a právní vztahy. 4. Přepřacované a doplněné vydání. Praha : Linde, 2007, s. 701.

¹³² BRADÁČ, A.; FIALA, J.; HLAVINKOVÁ V. NEMOVITOSTI – Oceňování a právní vztahy. 4. Přepřacované a doplněné vydání. Praha : Linde, 2007, s. 705.

7. Omezení vlastnického práva ze smluv se závazky inter partes

Omezení vlastnického práva k pozemku mohou vznikat i ze smluv se závazky inter partes. To znamená, že práva a povinnosti, která z těchto smluv vznikají, mění se, nebo zanikají, jsou účinné jen mezi stranami smlouvy. V takovémto případě tedy omezení vlastnického práva až na výjimky nepůsobí na nástupce vlastníka pozemku. Omezení vlastnického práva jako závazek jedné ze smluvních stran – vlastníka pozemku, je pak typicky kompenzováno závazkem strany druhé. Například na základě nájemní smlouvy se vlastník pozemku dle ustanovení §663 ObčZ omezuje ve prospěch nájemce v oprávnění pozemek užívat a brát z něj plody a nájemce se za to zavazuje hradit smluvenou úplatu. Určitý druh protiplnění ale není při omezování vlastnického práva vyplývajících ze smluv nutnou podmínkou. Na základě smlouvy o výpůjčce tak například vzniká vlastníku pozemku dle ustanovení §659 ObčZ omezení odpovídající právu vypůjčitele pozemek užívat bezplatně.

Smluvní strany se mohou na základě zásady smluvní volnosti dohodnout na jakémkoliv omezení vlastnického práva k pozemku, které není právním řádem vyloučeno. Takovýchto omezení může být tedy celá řada. Další řádky jsou proto věnovány jen dvěma nejvýznamnějším druhům omezení vlastnického práva k pozemkům vyplývajících ze smluv inter partes.

7.1. Omezení vyplývající z předkupního práva

Předkupní právo k pozemku má dle ustanovení § 602 odst. 1 ObčZ ten, kdo jej prodá s výhradou, že mu kupující, tedy budoucí vlastník, pozemek nabídne ke koupi, až ho bude chtít prodat dále. Omezení vlastníka pozemku, na němž vázne předkupní právo, tedy spočívá v jeho povinnosti nabídnout pozemek ke koupi v okamžiku, kdy jej chce prodat, nejprve oprávněnému. Pokud by tuto povinnost vlastník porušil, může se oprávněný domáhat dle ustanovení § 603 odst. 3 ObčZ, aby mu věc nabídl ke koupi, jinak mu zůstane předkupní právo i nadále. Předkupní právo nicméně nelze převést na jinou osobu a nepřechází ani na dědice. Oprávněný musí, není-li smluveno jinak, zaplatit cenu nabídnutou někým jiným do dvou měsíců po nabídce dotčeného pozemku ke koupi. Jinak předkupní právo zaniká. Zákon neobsahuje žádné ustanovení o délce

trvání předkupního práva. Pokud se tedy nedohodnou strany jinak, znamená to, že je předkupní právo sjednáno na dobu neurčitou.¹³³

Předkupní právo vzniká zejména na základě smlouvy, kdy je zpravidla součástí smlouvy kupní. Může ale vznikat i ze zákona. Nejčastější je zákonné předkupní právo podílových spoluvlastníků na základě ustanovení § 140 ObčZ. Dále má například na základě ustanovení § 101 stavebního zákona obec, kraj nebo stát předkupní právo k pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo pro veřejně prospěšné opatření.¹³⁴

7.2. Omezení vyplývající z nájemní smlouvy

Na základě nájemní smlouvy vznikají pronajímateli, vlastníkovu pozemku, omezení v oprávnění pozemek užívat a brát z něj plody. Toto omezení vzniká vlastníkovu, stejně jako v případě předkupního práva a všech ostatních omezení vyplývajících ze smluv inter partes, dobrovolně. Vlastník se tak dobrovolně za úplatu vzdává části svých vlastnických práv. Na základě ustanovení § 664 ObčZ je vlastník navíc povinen přenechat nájemci pozemek ve stavu způsobilém smluvenému užívání, nebo nebyl-li tento způsob smluven užívání obvyklému, a dále je vlastník povinen pozemek v tomto stavu na svůj náklad udržovat.

Nestanoví-li smlouva jinak, může dát nájemce pozemek do podnájmu. Jakékoliv změny na pozemku může nájemce dle ustanovení § 667 ObčZ učinit jen se souhlasem vlastníka. Provede-li nájemce i přesto na pozemku změny bez souhlasu vlastníka, je povinen po skončení nájmu uvést pozemek do původního stavu.

Nájem může skončit buď uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nebo v případě nájemní smlouvy sjednané na dobu neurčitou výpovědí, nedojde-li ovšem před tím k dohodě vlastníka s nájemcem o ukončení nájmu. Pokud to není smlouvou nebo zvláštními předpisy stanoveno jinak lze nájemní smlouvu dle ustanovení § 677 odst. 2 ObčZ „...vypovědět při nájmech pozemků patřících do zemědělského půdního fondu nebo lesního půdního fondu v jednoroční lhůtě, a to ke dni 1. října běžného roku.“ U ostatních pozemků lze nájem vypovědět v tříměsíční lhůtě. Vlastník pozemku může dle ustanovení § 679 odst. 3 od nájemní smlouvy kdykoliv odstoupit, užívá-li nájemce

¹³³ BRADÁČ, A.; FIALA, J.; HLAVINKOVÁ V. NEMOVITOSTI – Oceňování a právní vztahy. 4. Přepřacované a doplněné vydání. Praha : Linde, 2007, s. 698-699.

¹³⁴ Viz. kapitola 5.5.4. Předkupní právo ve stavebním zákoně

pozemek takovým způsobem, že vlastníkovu buď škoda již vzniká, nebo mu značná škoda vzniknout hrozí. Vlastník může také od smlouvy odstoupit, nezaplatí-li nájemce ani po upomenutí splatné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného. Je-li však tato doba do splatnosti dalšího nájemného kratší než tři měsíce, platí, že nájemce může zaplatit do tří měsíců.

Zajímavé je, že pokud se změní vlastník pronajatého pozemku, vstupuje nový vlastník dle ustanovení § 680 ObčZ automaticky do právního postavení pronajímatele. Z tohoto důvodu pak přitom může nájemní smlouvu vypovědět pouze nájemce.

Závěr

Leckdo by mohl říci, že omezování vlastnického práva k pozemkům je institut, který do moderní svobodné společnosti patří jen ve výjimečných případech. Že by měl mít totiž vlastník jakékoliv věci v zásadě tím větší svobodu si s ní dělat, co se mu zlíbí, čím je svobodnější společnost, ve které žije. Opak je ale pravdou. Právní úprava omezování vlastnického práva k pozemkům chrání jednak veřejné zájmy, to znamená například čisté životní prostředí, a jednak práva druhých osob ve svobodné společnosti velmi intenzivně. Těmito druhými osobami pak mohou být navíc i vlastníci jiných pozemků. Právní úprava v moderní svobodné společnosti, a za tu Českou republiku považují, tedy prostřednictvím omezení vlastnického práva k pozemkům chrání současné, ale i budoucí generace před bezhlavým výkonem vlastnických práv k pozemkům z celé škály různých hledisek. Lze tedy naopak konstatovat, že čím je daná společnost svobodnější, tím je její právní úprava omezování vlastnického práva k pozemkům komplexnější.

Stejně tak jako nelze tolerovat bezhlavý výkon vlastnických práv, nelze ale ani připustit jejich bezhlavé omezování. K omezení vlastnického práva k pozemku vyplývající z právní úpravy proto musí vždy existovat dostatečně vážný důvod. Ať už je tedy vlastnické právo k pozemkům omezováno bez souhlasu vlastníka jakkoliv, je třeba toto omezování vždy porovnávat a hodnotit s účelem tohoto omezování. Domnívám se, že k omezení vlastnického práva k pozemkům ale v našem právním řádu není dostatečně vážný důvod například v případě dosud existujícího omezení vyplývajícího z ustanovení § 17 z. č. 219/1995 Sb., devizového zákona. Ochrana pozemků před jejich hromadným výkupem zahraničními osobami podle mě prostě není dostatečným důvodem k omezování vlastníků v svobodném nakládání se svými pozemky. Zvláště pak když lze tato omezení celkem jednoduše obejít.

Právní úprava omezení vlastnického práva k pozemkům tedy vždy řeší nějaký konflikt. Buď je to konflikt mezi dvěma kolektivními zájmy navzájem, nebo mezi dvěma individuálními zájmy navzájem, anebo mezi jedním kolektivním a jedním individuálním zájmem. Právní úprava by ale při tom měla vždy přiznat větší váhu tomu důležitějšímu zájmu.

Smysl a podstatu zákona, a tedy i vážnost jednotlivých zájmů, pak musejí při rozhodování o omezení vlastnického práva k pozemkům ctít i příslušné správní orgány.

Není tedy možné, aby správní orgán omezil něčí vlastnické právo pro veřejný zájem, jehož intenzita je v daném případě nepřiměřeně nižší, než je předpokládáno v příslušném zákoně. Míra a rozsah omezení přitom musí být proporcionální jednak ve vztahu k cíli, který omezení sleduje, a jednak ve vztahu k prostředkům, jimiž je omezení dosahováno.

Domnívám se, že je také důležité, aby právní úprava omezení vlastnického práva byla dostatečně jasná, přesná a neměnná. Cílem právní úpravy omezení vlastnického práva k pozemkům by totiž mělo být i to, aby vlastníci pozemků věděli, která konkrétní omezení se jich dotýkají a co přesně pro ně tato omezení znamenají. Pak se totiž vlastníci budou těmto omezením mnohem jednodušeji podřizovat. Ideální ochranu chráněným zájmům tak poskytují ta pravidla omezení vlastnického práva k pozemkům, která jsou sice velmi přísná, ale která jsou zároveň vždy dodržovaná. Napravovat stav, kdy je chráněný zájem už jednou porušen, je totiž vždy náročnější, než tomuto stavu předcházet. Z tohoto hlediska jsou naprosto v pořádku i ta omezení vlastnického práva k pozemku, která jsou evidovaná v katastru nemovitostí. Nikdo si totiž nemůže stěžovat, že například koupil pozemek, na němž vážně zástavní právo, o kterém nemohl vědět, neboť údaje v katastru evidované jsou veřejně přístupné. Z podstaty věci jsou z tohoto pohledu v pořádku i omezení vyplývající ze závazků ze smluv inter partes, protože strany vždy vědí, k čemu se ve smlouvách zavazují.

Problematická je nicméně z pohledu právní jistoty vlastníků pozemků situace vyplývající z ustanovení § 8 odst. 10 a 11 dnes již neplatného z. č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech. Vlastníkům některých pozemků totiž na základě těchto ustanovení vzniklo omezení v jejich oprávnění pozemky užívat. Toto omezení mělo přitom trvat jen nejpozději do dne účinnosti rozhodnutí o schválení pozemkových úprav, jinak ho ale bylo možno ukončit jen dohodou nebo výpovědí ze strany uživatele. Ale vzhledem k tomu, že pozemkové úpravy doposud nebyly v některých oblastech schváleny, omezuje tak toto zatímní užívání i všechny následné vlastníky pozemku. Přestože tak toto omezení má de facto účinky podobné těm, které plynou z věcných práv k věcem cizím, není v katastru nemovitostí evidováno. Noví vlastníci dotčených pozemků tak mohou být nemile překvapeni, že toto omezení vůbec existuje. Tento stav je tedy z hlediska právní jistoty těch, co kupují nové pozemky, naprosto nevyhovující. Řešením by ale mohla být nově zavedená povinnost omezení

vlastnického práva plynoucího z tohoto zatímního užívání v katastru nemovitostí evidovat.

Seznam zkratk

LZPS – úst. z. č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod,

ObčZ –z. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

ZoOPaK z. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

ZoOZPF z. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

Použitá literatura

Odborná literatura

BRADÁČ, A; FIALA, J. NEMOVITOSTI – Oceňování a právní vztahy. Praha : Linde, 2004.

BRADÁČ, A.; FIALA, J.; HLAVINKOVÁ V. NEMOVITOSTI – Oceňování a právní vztahy. 4. Přepřacované a doplněné vydání. Praha : Linde, 2007.

DUDOVÁ, J. Pozemkové právo. Brno : KEY Publishing v koedici s B.I.B.S., 2007, s. 92. Platnost k 31.5.2007.

DROBNÍK, J. Základy pozemkového práva. 2. aktualiz. znění. Beroun : Eva Roztoková – IFEC, 2007.

FIALA, J. a kol. Občanské právo hmotné, MU, druhé vydání, 1998.

FLORA, M. K LESU JAKO PŘEDMĚTU VLASTNICTVÍ. Lesnická práce. Ročník 82 (2003) číslo 4.

HOLUB, M. BIČANSKÝ, J. SPÁČIL, J. MAREČEK, J. WURSTOVÁ, J. Sousedská práva (podle současné právní úpravy občanského zákoníku a podle Evropské úmluvy o lidských právech). Praha : Linde. 4. aktualiz. vydání k 1.3.2006, 2006.

HOLUB, M.; BIČOVSKÝ, J.; WURSTOVÁ, J. Sousedská práva. Praha : Linde, 1995.

JANOŠÍKOVÁ, Petra. Urbura jako nástroj finanční politiky státu ve 13. a 14. století. Ostrava : MARQ, 2007.

KINDL, M. Poznámka k vlastnictví vod. Časopis právník. Praha. Publikováno v čísle 02/1997. Str. 186.

KLÁŠTERECKÝ J.D. Vyvlastnění - jen ve "veřejném zájmu". Měsíc.cz. 20.2.2007.

KRAVČÍK M. a kol., Water for the recovery of the climate. Praha 2008.

PEKÁREK, M.: Pozemkové právo ČSSR, Brno, UJEP, 1984.

PEKÁREK, M; PRŮCHOVÁ, I. Pozemkové právo. Brno : Masarykova Univerzita, 2000.

POLENO, Z. ZPŮSOBY HOSPODAŘENÍ VE VYSOKOKMENNÉM LESE - III. Lesnická práce. Ročník 78 (1999) číslo 7.

PRŮCHOVÁ, I.; CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno : Právnická Fakulta Masarykovy Univerzity, 1998.

Zákony

Listina základních práv a svobod, úst. z. č. 2/1993 Sb.

- z. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- z. č. 500/2004 Sb., správní řád
- z. č. 344/1992 Sb., katastrální zákon
- z. č. 219/1995 Sb., devizový zákon
- z. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
- z. č. 254/2001 Sb., vodní zákon
- z. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- z. č. 218/2004 Sb., změna zákona o ochraně přírody a krajiny
- z. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu
- z. č. 183/2006 Sb., stavební zákon
- z. č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku
- z. č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách
- z. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- z. č. 12/1997 Sb., o bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích
- z. č. 110/1964 Sb., o telekomunikacích
- z. č. 222/1994 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o Státní energetické inspekci
- z. č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění
- z. č. 289/1995 Sb., lesní zákon

Judikatura

nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 268/06 ze dne 9. ledna 2008

rozsudek Vrchního soudu v Praze sp. zn. 3 Cdo 45/92

rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 9. 10. 2000 sp. zn. 22 Cdo 1997/2000

nález Ústavního soudu publikovanému pod č. 9 ve svazku č. 3 Sb. n. a usn. ÚS

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 2859/2004

nález Ústavního soudu ze dne 9. ledna 2008 sp. zn. II. ÚS 268/06

rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 5. listopadu 2002, sp. zn. 22 Cdo 1281/2002

rozsudek Spolkového soudního dvoru ze dne 20. 11. 1992, V ZR 82/91, Právní rozhledy, 1994,

rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 346/2006

rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10.5. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2395/2004

usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 17. 2. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1043/2004

rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. 7. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1897/2004,

rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2317/2004,

rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. 9.1998 sp. zn. 33 Ca 110/98

rozsudek Městského soudu v Praze č. j. 33 Ca 217/94 –8 ze dne 31. 1. 1995

rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 23. 3. 2006, sp. zn. 22 Cdo 225/2006

rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 20. 5. 1998, čj. 10 Ca 65/98-27

Internetové zdroje

http://cs.wikipedia.org/wiki/Ochrana_p%C5%99%C3%ADrody (heslo Ochrana přírody)

<http://www.ochranaprirody.cz/index.php?cmd=page&id=87> (článek o Krajinném rázu a výstavbě)

<http://leccos.com/index.php/clanky/zapoj> (heslo Zápoj)

<http://cs.wikipedia.org/wiki/Les> (heslo Les)

<http://slovník-cizich-slov.abz.cz/web.php/slovo/genofond> (heslo Genofond)

<http://www.mmr.cz/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Pravo-Legislativa/Pravni-predpisy/Novy-stavebni-zakon> (Komentář k novému stavebnímu zákonu)

<http://cs.wikipedia.org/wiki/Silnice> (heslo Silnice)

Resume

Land ownership restrictions

This paper disserts restrictions of the land ownership which is a kind of ownership that is restricted far more intensively than other kinds of ownership due to the specificity of land as its object. All land ownership restrictions arise either under law, under administrative decisions, or under contracts. The restrictions are always represented by obligations either to allow, to omit, or to do something. Since the existence of land ownership restrictions is directly related to the level of social development first land ownership restrictions can be found in such an ancient document as the Code of Hammurabi. Since then land ownership restrictions became far more intensive as the society developed. This paper, however, mainly focuses on land ownership restrictions contained in the Czech law. The purpose of the Czech legislation on land ownership restriction is to restrict owners only as far as it is necessary in order to protect both the legitimate public interests and the rights and freedoms of another. Since the Charter of fundamental rights and freedoms regulates land ownership only in very general form, the specific land ownership restrictions are contained in legislation of lesser legal force. Various land ownership restrictions can be found in legislation on nature protection, in the forest act, legislation on agricultural land resources protection, water management regulations, building code, legislation on land consolidation, law on roads, in legislation on neighborly relations etc. No matter what land ownership restrictions are contained in the above mentioned rules, each one of them has to meet two requirements in compliance with the Charter of fundamental rights and freedoms. Each must be contained in a rule of certain legal force, must be somehow compensated and its purpose must be a public interest. If only one of these three conditions is not met the specific restriction must be agreed by the land owner. Such ways of restrictions are contained at the end of the dissertation where it analyzes the land ownership restrictions arising from rights to property of another and from contracts with inter partes obligations.

Klíčová slova

omezení vlastnického práva k pozemkům, vlastnické právo k pozemkům, land ownership restriction