

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

Právnická fakulta

Radka Slaměnková

**Omezování vlastnického práva k půdě
(příčiny a právní formy)**

Diplomová práce

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

Katedra práva životního prostředí

Datum vypracování práce: duben 2012

Čestné prohlášení

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

Ve Slušovicích dne 25.4.2012

Radka Slaměníková

Poděkování

Ráda bych poděkovala váženému panu doc. JUDr. Jaroslavovi Drobníkovi, CSc., vedoucímu mé diplomové práce, za cenné připomínky, náměty a rady při jejím zpracování.

Mé poděkování patří i mé rodině za pomoc a podporu během studia.

Obsah

OBSAH.....	4
1. ÚVOD	1
2. POZEMKOVÉ VLASTNICTVÍ A JEHO ZVLÁŠTNOSTI	3
2.1. VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ.....	3
2.2. ZVLÁŠTNOSTI PŮDY JAKO OBJEKTU VLASTNICKÉHO PRÁVA.....	4
2.3. POZEMKOVÉ VLASTNICTVÍ.....	6
2.3.1. Subjekty pozemkového vlastnictví	7
2.3.2. Objekt pozemkového vlastnictví.....	8
2.3.3. Obsah pozemkového vlastnictví	11
3. PODSTATA OMEZOVÁNÍ POZEMKOVÉHO VLASTNICTVÍ	14
3.1. PRAMENY.....	14
3.2. PODSTATA OMEZOVÁNÍ POZEMKOVÉHO VLASTNICTVÍ, VNĚJŠÍ A VNITŘNÍ OMEZENÍ.....	15
4. PŘÍČINY OMEZOVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K PŮDĚ	16
5. PRÁVNÍ FORMY OMEZOVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K PŮDĚ	18
5.1. ZÁVAZKY SMLUVNÍCH STRAN.....	18
5.2. VĚCNÁ BŘEMENA.....	19
5.2.1. Podstata.....	19
5.2.2. Dělení věcných břemen.....	20
5.2.3. Vznik věcných břemen.....	22
5.2.4. Zánik věcných břemen.....	25
5.2.5. Promlčení věcných břemen.....	27
5.2.6. Věcná břemena v návrhu nového občanského zákoníku.....	28
5.3. OMEZOVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K PŮDĚ PODLE § 127 OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU	30
5.3.1. Právní úprava sousedských vztahů.....	30
5.3.2. Rozbor sousedských vztahů	31
5.3.3. Sousedská práva v návrhu nového občanského zákoníku	36
5.4. OMEZOVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K PŮDĚ PODLE ZVLÁŠTNÍCH ZÁKONŮ.....	37
5.4.1. Omezování v zájmu ochrany půdy samé.....	38
5.4.2. Omezování v zájmu udržitelného rozvoje.....	43
5.4.3. Omezování v zájmu ochrany jiných hodnot s půdou spojených	46
6. NÁHRADY ZA OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K PŮDĚ	49
7. ZÁVĚR	52
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	56
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY, JUDIKATURY A INTERNETOVÝCH ZDROJŮ.....	58
ABSTRAKT	61
ABSTRACT	62
RESUMÉ.....	63
KLÍČOVÁ SLOVA	65
THE KEY WORDS.....	65

1. Úvod

Téma diplomové práce „Omezování vlastnického práva k půdě“ jsem si vybrala po absolvování výběrového předmětu Pozemkové právo, vyučovaného na Právnické fakultě Univerzity Karlovy panem doc. JUDr. Jaroslavem Drobníkem, CSc. Jde o problematiku, která je mi blízká a která je zároveň velmi aktuální. Toto téma se týká každého vlastníka půdy, protože vlastnické právo ke každému pozemku je omezeno už podstatou vlastnictví samého. Další omezení plynou ze závazků vlastníků pozemků a v neposlední řadě je pozemkové vlastnictví omezováno i vrchnostensky (ať zákonem, nebo rozhodnutím příslušného orgánu).

Práva a povinnosti, které vyplývají z pozemkových vztahů, nejsou upraveny pouze jedním základním předpisem. Navíc je tato problematika upravena právem soukromým i veřejným. Pro správné pochopení tématu proto bude třeba se seznámit se všemi relevantními předpisy, jelikož čistě soukromoprávní nebo čistě veřejnoprávní pohled na věc by byl značně zkreslený.

Téma této diplomové práce je možné zpracovat dvěma hlavními způsoby. Prvním způsobem by mohla být analýza jednotlivých relevantních právních pramenů v pořadí podle jejich právní síly. Rozebrat tedy nejprve ústavní zákony a v nich obsažené rámce pro omezování pozemkového vlastnictví, posléze se věnovat občanskému zákoníku a poté zmapovat zvláštní zákony, týkající se pozemků, zejména z oblasti správního práva a práva životního prostředí.

Pro tuto diplomovou práci byl zvolen způsob druhý, kterým je nejprve určení jednotlivých právních forem, které mohou obsahovat omezení pozemkového vlastnictví¹, a poté jejich úprava. Při zpracování bude použita zejména metoda logická a komparativní.

Půda je specifickým objektem vlastnictví. Znaky, kterými se liší od ostatních objektů, tedy často předurčují rozdílnou právní úpravu. Cílem této práce bude zaměřit se na příčiny a podstatu omezování vlastnického práva k půdě a rozebrat jeho jednotlivé formy, spíše než podat úplný výčet všech zákonem předpokládaných omezení.

¹ Vlastnické právo a vlastnictví jsou v teorii používána jako synonyma.

Ne na všechny otázky spojené s omezováním pozemkového vlastnictví dávají zákony jasnou odpověď a také nikdy nemohou obsáhnout řešení všech situací, které přináší život. Z těchto důvodů nechci práci omezit pouze na výklad právních norem, ale chtěla bych se zaměřit také na judikaturu, která s tématem souvisí.

V době této práce vešel v platnost nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., pro který je zatím stanoveno datum účinnosti 1. ledna 2014. Jedná se o platný právní předpis, který ovšem může být před nabytím účinnosti ještě změněn. Chtěla bych se zaměřit především na platné a účinné právní předpisy, myslím si ale, že vhodné bude také zmínění hlavních změn, které nový občanský zákoník přináší a které se týkají pozemkového práva.

V první části této práce bude vymezeno pozemkové vlastnictví a základní pojmy, které jsou v pozemkovém právu využívány, ale ne vždy je jejich obsah úplně zřejmý.

Druhá část bude věnována zvláštnostem půdy a jejich promítnutí do příčin omezování pozemkového vlastnictví a také pojmu omezování pozemkového vlastnictví.

V hlavní části budou rozebrány jednotlivé právní formy omezování vlastnického práva k půdě s ohledem na právní úpravu (de lege lata i de lege ferenda) a na judikaturu.

Se zaměřením diplomové práce souvisí mimo jiné téma náhrad za omezení vlastnického práva k půdě, které bude obsaženo v části šesté. Chtěla bych se zaměřit především na problematiku náhrad těch omezení, která zde budou popsána.

2. Pozemkové vlastnictví a jeho zvláštnosti

2.1. Vymezení základních pojmů

V pozemkovém právu jsou používány čtyři základní pojmy: půda, pozemek, parcela, nemovitost. Tyto pojmy budou v diplomové práci také využívány, proto považují za nutné je definovat a objasnit.

Nejobecnějším pojmem je půda. Tohoto výrazu bývá používáno nejen v souvislosti s povrchem Země, ale také s jeho hmotným substrátem. Pojem půda používají některé právní předpisy (např. zákon o úpravě vlastnických vztahů k půdě, zákon o ZPF) pro označení souboru pozemků stejného druhu².

S pojmem půda lze bez přímé konkretizace spojovat pouze práva a povinnosti v objektivním smyslu.³ Pro určení konkrétních subjektivních práv a povinností ovšem musí být půda vymezena přesněji, viz další výklad.

Pozemkem je individualizovaná část zemského povrchu. Například v katastrálním zákoně je definován pro účely tohoto zákona pozemek v § 27 písm. a) jako *část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků*. Musí tedy být oddělen od ostatních pozemků hranicí. Hranice pak mohou být určeny druhem pozemku (například jsou rozlišitelné hranice lesních nebo zemědělských pozemků, vinic, orné půdy, atd.) nebo se může jednat o hranice vlastnické, popřípadě správní. Pozemek je potom podle občanského zákoníku věcí v právním smyslu, konkrétně věcí nemovitou⁴.

Pozemek nemůže být vnímán jen plošně jako část zemského povrchu, neboť jeho součástí je i prostor nad a pod zemským povrchem. Tyto prostory jsou ovšem co do rozsahu omezeny zejména hranicí mezinárodního prostoru v případě prostoru nad povrchem a lidskými možnostmi, které limitují ovládnutí prostoru nad i pod povrchem Země. Plocha zemského povrchu je tvořena půdou jako hmotným substrátem Země nebo vodními plochami. Jeho součástí jsou porosty a částečně je pokryt stavbami. Právo

² Druhy pozemků viz § 2 odst. 3 katastrálního zákona.

³ Jaroslav Drobník: *Základy pozemkového práva*, 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha 2010, Nakladatelství Eva Rozkotová, str. 7.

⁴ § 119 odst. 2 občanského zákoníku.

ovšem rozlišuje mezi prvky, které jsou součástí pozemku jako věci hlavní a prvky, které jsou naopak samostatnými věcmi. Toto téma bude podrobně rozebráno v kapitole věnující se objektu pozemkového vlastnictví.

Pozemky se člení podle druhu (viz poznámka pod čarou č. 2). Toto dělení má mnoho významů. Není to jen oddělení jednoho pozemku od druhého. Druh pozemku významně ovlivňuje způsob užívání a nakládání s pozemkem. Určité druhy půdy (např. pozemky zahrnuté do zemědělského půdního fondu nebo pozemky určené k plnění funkcí lesa) mají zvláštní právní režim rozdílný od jiných.

Nejkonkrétnějším a nejpresnějším označením části zemského povrchu je parcela. Podle § 27 b) katastrálního zákona je parcelou *pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem*. V katastru nemovitostí se evidují všechny pozemky a pouze ve formě parcel. Lze říci, že parcela je geometrickým obrazem pozemku, vyznačeným na katastrální mapě. Pozemkem, a tedy věcí v právním smyslu, není jen celá parcela, může jí být i její část⁵. Parcelaci podléhá celé území České republiky. Teoreticky je i možné, aby bylo celé území státu jedinou parcelou.

*Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.*⁶ Podle zvláštního zákona⁷ jsou nemovitostmi i byty a nebytové prostory.

2.2. Zvláštnosti půdy jako objektu vlastnického práva

Půda má řadu vlastností odlišných od ostatních hmotných objektů vlastnického práva. Tyto zvláštnosti jsou často příčinou zvláštní právní úpravy vztahů týkajících se půdy a řady omezení vlastnického práva k půdě. Je tomu tak proto, že půda je odedávna objektem nejen společenských, ale hlavně také ekonomických zájmů, navíc v posledních desetiletích nastupují do popředí také zájmy ochrany životního prostředí.

Půda je pro člověka nepostradatelná. Je místem života, zdrojem obživy, odpočinku, výrobním prostředkem, rezervoárem hornin a nerostů a také skladištěm vyrobených produktů. To je podle mého názoru důvodem, proč je půda místem největšího množství střetů zájmu. Tento polyfunkční charakter se projevuje ve dvou

⁵ Vlastník tedy může např. část parcely pronajmout jiné osobě.

⁶ § 119 odstavec 2 občanského zákoníku.

⁷ Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům, ve znění pozdějších předpisů.

rovinách. Konkrétní pozemek může mít postupně různé způsoby využití, např. lze přeměnit jeho způsob využití ze zemědělské půdy na lesní. Pozemek ovšem může být využíván i souběžně různými osobami a k různým účelům. Z tohoto hlediska se užívání pozemku dělí na hlavní a vedlejší, podrobněji se budu tomuto tématu věnovat v kapitole 4 této práce.

Plocha zemského povrchu je omezená. V historii lidstva vznikala kvůli územním nárokům řada sporů jak na úrovni jednotlivých osob, tak na úrovni států. Rozloha České republiky je 78 864 km², jimiž jsou více či méně omezeny pozemkové nároky občanů ČR (nehledě na možnost nabývat pozemky v cizině a naopak také možnost cizinců nabývat pozemky v ČR).

Pozemek nelze přemístit. Z této skutečnosti plynou dvě hlavní poznámky: Půdu je třeba využívat způsobem, který je dán jejími „přírodními možnostmi“, to znamená zejména klimatickým prostředím, nadmořskou výškou, přírodním pásmem atd., její využití omezuje zejména geologické složení a dostupnost. Například jen omezeně lze využívat pozemky pod hladinou vod a také území, na která se vztahují ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny, vyhláška NATURA 2000 a jiné právní předpisy upravující ochranu životního prostředí. Zvláštní režim mají nejen chráněné oblasti, ale také pozemky s nimi sousedící. Další omezení plynou ze skutečnosti, že každý pozemek, resp. parcela, je určen druhem pozemku v systému účelové kategorizace. Druhou poznámkou, která úzce souvisí s nepřemístitelností pozemků, je skutečnost, že pozemky jsou ohraničeny jinými pozemky. Z toho důvodu je nutné upravit sousedské vztahy.

Podle ekonomické teorie je půda spolu s prací a kapitálem základním výrobním faktorem. Zejména v zemědělství a lesnictví je půda základním a nepostradatelným výrobním prostředkem. Využití půdy je, jak již bylo zmíněno a jak bude vysvětleno níže, omezeno její účelovou kategorizací. Formální změna jejího využití není možná pouze na základě přání vlastníka a vlastník také nemůže půdu využívat libovolným způsobem. Užíváním sice půdu nelze spotřebovat, opotřebovat nebo zmenšit její plochu, může se ale stát, že se vyčerpají zdroje obsažené v půdě nebo že se pozemek znehodnotí (např. jde o pozemky, na kterých byla naleziště hnědého uhlí, nebo pozemky, které jsou používány pro skládku odpadů).

Zejména ekonomickou zvláštností půdy je tvorba její ceny. Půdu nelze vyrobit, a proto není cena pozemku odvoditelná z výrobních nákladů - je ovlivněná řadou faktorů jako je druh pozemku, jeho dostupnost, kvalita, okolí nebo vložené množství investic.

V neposlední řadě je půda zároveň naším životním prostředím a plní řadu ekologických funkcí. Je „*retenčním prostorem vody a zajišťuje její koloběh v přírodě, zachycuje sluneční energii, ukládá se v ní uhlík z ovzduší, je rezervoárem surovin, minerálů a ostatního přírodního bohatství, podmiňuje růst rostlin, existenci půdních organismů a mnoha druhů živočichů včetně člověka.*“⁸

Všechny uvedené zvláštnosti se projevují zejména následujícími problémy: omezená rozloha limituje rostoucí potřeby stále stoupajícího počtu obyvatel, rostoucí počet obyvatel je příčinou vyšší exploatace půdy, která ale poškozuje životní prostředí. I přes multifunkční charakter půdy ovšem nemohou být uspokojeny všechny zájmy půdu využívat.

Zvláštní vlastnosti půdy a z nich plynoucí rozpory jsou příčinou omezování vlastnického práva k půdě, které je předmětem této práce.

2.3. Pozemkové vlastnictví

Obecně je vlastnické právo jedním ze základních lidských práv chráněných nejen Listinou, ale také řadou mezinárodních smluv⁹. Listina v článku 11 odst. 1 prohlašuje, že *každý má právo vlastnit majetek a že vlastnické právo všech má stejný zákonný obsah a ochranu.*

Pozemkové vlastnictví se od obecného vlastnictví liší objektem vlastnického práva, jímž je pozemek. Rozlišujeme pak pozemkové vlastnické právo v objektivním a v subjektivním smyslu. Vlastnické právo v objektivním smyslu je souhrnem právních norem, které upravují práva a povinnosti vlastníků pozemků, především jejich vznik, zánik, rozsah a obsah. Vlastnické právo v subjektivním smyslu naopak představuje možné a objektivním právem dovolené chování vlastníka pozemku, spočívající v oprávnění pozemek držet, užívat, nakládat s ním a brát z něj užitky.

⁸ Milan Damohorský a kol., Právo životního prostředí, 3. vydání, C.H.Beck, Praha 2010, str. 293.

⁹ Viz např. článek 17 Všeobecné deklarace lidských práv OSN z roku 1948.

Institut pozemkového vlastnictví prošel v českých zemích dlouhým vývojem a řadou změn. Pozemkovými reformami probíhajícími mezi lety 1919 – 1948 byla část pozemků soustředěna do vlastnictví státu.¹⁰ Po roce 1948 bylo zavedeno několik různých druhů a forem vlastnictví, preferováno bylo vlastnictví státní. Občanský zákoník z roku 1960 zakotvil v § 198 a následujících institut osobního užívání pozemků, tj. právo, které bylo zřizováno k pozemkům, které byly v *socialistickém společenském vlastnictví*. Po roce 1949 již půda nemohla být předmětem volné koupě nebo prodeje, nemohla být svévolně parcelována. „*Od roku 1951 trh s půdou prakticky zanikl a obnovil se až po roce 1989.*“¹¹

2.3.1. Subjekty pozemkového vlastnictví

Subjektem pozemkového vlastnictví mohou být všechny fyzické a právnické osoby, včetně územně samosprávných jednotek a státu. Podle čl. 11 odst. 2 Listiny jen zákon stanoví, který majetek smí být pouze ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob, a že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů České republiky nebo právnických osob, které zde mají sídlo. Těmito zákony jsou devizový zákon a zákon o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků.

Do 17. června 2011 obsahoval devizový zákon v § 17 omezení pro nabývání nemovitostí v České republice cizozemci. Česká republika si při vstupu do Evropské unie vyjednala dvě výjimky¹² ze zákazu obsaženého v článku 56 SES, který zakazuje všechna omezení volného pohybu kapitálu a plateb nejen mezi členskými státy, ale také vůči třetím zemím mimo Evropskou unii. Výjimka se týkala nabývání nemovitostí cizinci, kteří nebyli občany České republiky, cizozemci bez povolení k pobytu pro státního příslušníka členských států Evropských společenství a zahraničními právnickými osobami, které zde neměly podnik nebo organizační složku a nebyly oprávněny v ČR podnikat. První přechodné období skončilo v roce 2009 a týkalo se objektů vedlejšího bydlení. Druhé sedmileté období, týkající se nabývání zemědělské půdy a lesa, skončilo 1. května 2011 a zmíněný § 17 devizového zákona byl zákonem č. 206/2011 Sb. zrušen.

¹⁰ Jaroslav Drobník: *Základy pozemkového práva*, 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha 2010, Nakladatelství Eva Rozkotová, str. 52.

¹¹ Srov. Jiří Němec, *Pozemkové právo a trh půdy v České republice*, 1. vydání, Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky Praha, Praha 2004, str. 89, 90.

¹² Viz Akt o podmínkách přistoupení České republiky k EU, vyhlášený pod č. 44/2004 Sb.m.s.

2.3.2. Objekt pozemkového vlastnictví

Objektem pozemkového vlastnictví je pozemek, přesněji pozemek v podobě parcely, který je geometricky a polohově určen, označen parcelním číslem a který je zobrazen v katastrální mapě. Pozemek (nebo parcela) je věcí, kterou lze rozdělit horizontálně, tedy dělením prostoru na prostor nad a pod zemským povrchem, i vertikálně, rovinami vedenými vertikálně k zemskému povrchu. Kromě rozdělení lze parcely také sloučit. Rozeznáváme vertikální dělení, resp. slučování parcel právní a faktické. Při právním dělení dochází k vytváření nových parcel, faktické je rozdělením pouze fyzickým, které nemá právní následky.

Objektem pozemkového vlastnictví může být i pozemek, který je pouze částí parcely. V případě, že právní úkon, který se částí parcely týká, je spojen se zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí, musí být vytvořena nová parcela geometrickým oddělením.¹³

Součástí pozemku je nejen povrch Země, ale i prostor pod a nad ním. Článek 11 odst. 2 Listiny se podle mého názoru týká především pozemků a jejich součástí. Je tedy třeba se na tomto místě zaměřit i na to, které součásti pozemku ze zákona mohou nebo nemohou být objektem vlastnického práva.

Podle platného práva nejsou součástí pozemku vody, vyhrazené nerosty a jeskyně. Povahu vod upravuje § 3 vodního zákona. Předmětem vlastnictví ani součástí pozemku nejsou povrchové ani podzemní vody¹⁴. Koryta vodních toků naopak součástí pozemků jsou. Podle § 44 vodního zákona je koryto vodního toku určeno dvěma způsoby: korytem je buď celý pozemek, který je v katastru nemovitostí evidován jako vodní plocha, nebo je jím v případě, že je pozemek evidován jinak (např. jako lesní pozemek nebo trvalý travní porost), část pozemku zahrnující dno a břehy koryta až po břehovou čáru určenou hladinou vody, která zpravidla korytem protéká, aniž by se vylévala do přilehlého území. Vlastníkem koryta vodního toku je osoba, která je vlastníkem pozemku, kterým vodní tok protéká. Za podzemní vody se považují také

¹³ Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 16.11.2004, sp. zn. 22 Cdo 356/2004 musí být při převodu vlastnictví parcely, která ještě není v katastru nemovitostí oddělená, součástí smlouvy geometrický plán, z něhož musí být jasné, jaká nemovitost má být převedena.

¹⁴ Povrchové vody jsou podle § 2 vodního zákona vody, které se přirozeně vyskytují na zemském povrchu, včetně vod, které přechodně protékají zakrytými úseky, dutinami nebo vedeními pod nebo nad zemským povrchem. Podzemní vody jsou vody, které se přirozeně vyskytují pod zemským povrchem v pásmu nasycení v přímém styku s horninami.

vody ve studních. Naopak voda, která byla odebrána, se nepovažuje za povrchovou ani podzemní vodu. Odebráním se tedy voda stává předmětem vlastnictví.

Součástí pozemku nejsou ani některé nerosty. V § 2 horního zákona jsou nerosty definovány jako tuhé, kapalné a plynné části zemské kůry. Vyhrazené nerosty taxativně vyjmenovává § 3 odst. 1 tohoto zákona, ostatní nerosty jsou nevyhrazené. Ložiska (tj. přírodní nahromadění nerostů) vyhrazených nerostů jsou považována za nerostné bohatství, které je ve vlastnictví České republiky. Ložiska ostatních nerostů jsou součástí pozemku, na němž se ložisko nachází.

Součástí pozemku nejsou ani jeskyně, definované v § 10 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny jako podzemní prostory, které vznikly působením přírodních sil, včetně jejich výplní a přírodních jevů v nich. Jak konkrétně uvádí § 61 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny, *jeskyně nejsou součástí pozemku a nejsou předmětem vlastnictví*. Jinak na povahu jeskyní nahlíží Nejvyšší soud, který v rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1181/2002 ze dne 20. 5. 2003 konstatoval, že pokud jde o povahu jeskyně, *je to podzemní přírodou v ložisku nerostů vytvořený prostor, který není samostatnou věcí a jako takový je součástí ložiska nerostů, které tvoří její stěny, resp. vymezuje její obvod. Jde-li o ložisko nerostů vyhrazených, patří jeskyně vlastníku ložiska. Jde-li o ložisko nerostů nevyhrazených, patří vlastníku pozemku, pod jehož povrchem se nachází*.

Co je naopak považováno za součást pozemku? Obecně je podle § 120 občanského zákoníku *součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být od ní odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila*. „*Porosty jsou považovány za součást pozemku jako věci hlavní, jak to má na zřeteli ustanovení § 120 občanského zákoníku. ... platí pro něj zároveň pravidlo, že trvalým oddělením (separací), což je u porostu věc nevratná, se porost stává samostatnou věcí.*“¹⁵ Stejně pravidlo se uplatní také u plodů vzešlých na pozemku.

Složitější je problematika staveb. Občanský zákoník prohlašuje v § 119 odst. 2 občanského zákoníku za nemovitosti stavby spojené se zemí pevným základem. Tyto stavby jsou věcmi, které nejsou součástí pozemku. Podle stavebního zákona jsou stavbami veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií.

¹⁵ Milan Holub, Milan Pokorný, Jaroslav Borovský, *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*, 1. vydání, Linde Praha, Praha 2002, str. 28.

Pojem stavby podle občanského zákoníku (nebo také stavby ve smyslu občanského práva) je tedy mnohem užší, než pojem podle stavebního zákona. Zajímavostí je, že stavby, které jsou podle občanského zákoníku nemovitostmi, tento status získávají teprve v určitém stádiu stavby, a to konkrétně v okamžiku, kdy je jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. Do tohoto okamžiku je rozestavěná stavba součástí pozemku.¹⁶

Kromě tzv. staveb ve smyslu občanského práva existuje spousta objektů, které byly vytvořeny stavební činností, jsou fyzicky spojeny se zemí, ale je sporné, zda jsou součástí pozemku, nebo zda jsou nemovitou věcí. Jedná se například o parkoviště, tenisové dvorce, studny, ploty aj. Tato otázka byla mnohokrát řešena soudy. Podle judikatury je rozhodující, zda je stavba způsobilá být samostatnou věcí ve smyslu § 118 odst. 1 občanského zákoníku, nebo je součástí věci jiné. O samostatnou věc nejde v případech, kdy byl pouze zpracován povrch pozemku navrstvením přírodních stavebních materiálů, jako je např. štěrk, antuka aj. Není při tom rozhodující, pod jakým druhem je pozemek veden v katastru nemovitostí - například i v případě, že by se zpevněná plocha pro parkování automobilů nacházela na pozemku vedeném v katastru nemovitostí jako ostatní komunikace, nebude takové parkoviště samostatnou věcí, ale součástí pozemku.¹⁷ Stejně pravidlo se uplatní i u tenisových dvorců¹⁸ nebo jiných zpevněných ploch, jako jsou terasy, dlažby nebo jezírka¹⁹. Jinak je tomu u pozemních komunikací, které jsou považovány za samostatné stavby.²⁰ Stejnou povahu mají i studny. Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu je studna stavbou a tudíž i samostatnou věcí v občanskoprávním smyslu, pokud je *výsledkem lidské stavební činnosti, kterou byla vytvořena určitá, převážně podzemní konstrukce, jež ve směru dovnitř ohraničuje prostor, jenž má být zaplněn vodou a zčásti sloužit jejímu čerpání. Nemá-li studna žádnou konstrukci, nejde o samostatnou věc, ale o součást pozemku.*²¹

Jak bylo již zmíněno výše, nejsou stavby součástí pozemku. Byla opuštěna zásada *superficies solo cedit*, platná v českých zemích do 31. 12. 1950. Může se tedy stát, že stavba má jiného vlastníka než pozemek, na kterém tato stavba stojí.

¹⁶ Srov. např. rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 3 Cz 57/92, rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 5515/2007, rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2534/2000.

¹⁷ Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 5 Afs 24/2008-63.

¹⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1118/2005.

¹⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2918/2000.

²⁰ Srov. zákon č. 104/1997 Sb., o pozemních komunikacích, zejm. §§ 9, 12, 13 a 17.

²¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2597/2010.

Nový občanský zákoník se k této zásadě, podle mého názoru správně, vrací a stavba se dnem nabytí účinnosti nového občanského zákoníku stane součástí pozemku. Podle § 506 odst. 1 nového občanského zákoníku je součástí pozemku prostor nad i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou dočasných staveb. Tento paragraf bude platit pro stavby, které vzniknou po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku.²² Dvojí režim budou mít podzemní stavby. Ty podzemní stavby, které budou mít samostatné účelové určení²³, prohlašuje nový občanský zákoník za nemovitosti²⁴ a tedy samostatné věci. Podzemní stavby, které podmínku samostatného účelového určení nesplní, budou součástí pozemku. Dále nový občanský zákoník v § 507 výslovně uvádí, že součástí pozemku je rostlinstvo, které na něm vzejde. Naopak, součástí pozemku nebude stroj nebo jiné zařízení pevně spojené s pozemkem, pokud je jeho vlastník odlišný od vlastníka pozemku²⁵. Součástí pozemku nebudou podle nového občanského zákoníku ani inženýrské sítě.²⁶

2.3.3. Obsah pozemkového vlastnictví

Obsahem pozemkového vlastnictví je soubor dílčích oprávnění, který vychází již z římského práva a který je vyjmenován i v § 123 občanského zákoníku. Jedná se o *ius possidendi* (oprávnění pozemek držet), *ius utendi* (oprávnění pozemek užívat), *ius fruendi* (oprávnění brát z pozemku plody nebo užitky) a *ius disponendi* (oprávnění s pozemkem nakládat). Tato oprávnění jsou ovšem ovlivněna zvláštnostmi půdy.

Držet pozemek je základní oprávnění, které umožňuje výkon ostatních. Držbu občanskoprávní teorie definuje dvěma základními znaky – jedná se o skutečnou moc nad věcí, tzv. právní panství (*corpus possessiones*) a vůli držitele nakládat s věcí jako vlastní (*ius possidendi*). Otázkou v případě pozemků je skutečná moc, skutečné ovládání věci, protože z povahy pozemku jako nemovité věci vyplývá, že jej nelze držet fyzicky. Judikatura Nejvyššího soudu vyvozuje, že držitel pozemku se o něj dokonce

²² Jen pro úplnost, současný stav řeší §§ 3054 - 3061. Nastanou dvě situace. V prvním případě bude vlastník pozemku shodný s vlastníkem stavby. V takovém případě se stane stavba součástí pozemku přímo ze zákona ke dni účinnosti nového občanského zákoníku. V dalších případech, kdy jsou vlastník pozemku a vlastník stavby různými osobami, je tento nesoulad vyřešen jinak - lze říci, že pokud by se vlastnictví sjednotilo, jednalo by se o vyvlastnění. Tyto případy budou řešeny vznikem předkupního práva vlastníka pozemku ke stavbě a předkupního práva vlastníka stavby k pozemku, případně i k části pozemku, pokud ji bude možné oddělit, aniž by se podstatně snížilo jeho užívání.

²³ Podle důvodové zprávy se jedná např. o metro nebo vinný sklep pod cizím pozemkem.

²⁴ § 498 nového občanského zákoníku.

²⁵ § 508 nového občanského zákoníku.

²⁶ § 509 nového občanského zákoníku.

nemusí ani starat, a zůstává držitelem i v případě, že nechává pozemek ležet ladem.²⁷ Držitelem pozemku nemusí být pouze jeho vlastník, ale také osoba jiná, například nájemce.

Oprávnění pozemek užívat spočívá v tom, že vlastník pozemku (nebo jiný držitel) pozemek užívá za účelem uskutečnění různých potřeb a zájmů, ať už podnikatelských nebo soukromých. Pozemkové vlastnictví se od vlastnictví jiných věcí liší i obsahem oprávnění pozemek užívat. Pozemek nelze na rozdíl od jiných věcí spotřebovat ani zničit. Naopak je ale toto oprávnění rozšířeno o právo užívat nejen plochu pozemku, ale i prostor nad a pod pozemkem, právo užívat hmotný substrát Země a také právo přivlastňovat si porosty a plody. Specifikem pozemkového vlastnictví je široké spektrum možností, jak pozemek využít, ale zároveň omezená volba těchto možností: Základním výčtem možností je § 2 odst. 3 katastrálního zákona, tj. např. pozemek může být využit pro účely zemědělské, může na něm být lesní porost, může být zastavěn, ale také ponechán ladem. Omezená volba souvisí se závazností této účelové kategorizace. Využití pozemku tedy musí být v souladu s jeho určením. „*Ke změně druhu se vyžaduje povolení (souhlas) příslušného státního orgánu, ledaže by právní úprava ponechávala změnu pouze na vůli vlastníka.*“²⁸ Oprávnění vlastníka pozemek užívat je nejvíce omezeným dílčím oprávněním. Právní formy omezování, kterými se tak děje, budou rozebrány v další části této diplomové práce.

Oprávnění požívat z pozemku plody nebo užitky znamená především právo přisvojovat si plody rostlin, které jsou součástí pozemku. Pokud toto oprávnění náleží vlastníkovu pozemku, je nesporné. Složitější situace nastane v případě, kdy pozemek užívá někdo jiný. Platí, že neoprávněný držitel musí vlastníkovu spolu s věcí vydat i všechny plody a užitky.

Oprávnění s pozemkem nakládat je klíčovým pro fungování tržního hospodářství. Uskutečňuje se formou právních úkonů, z nichž pro většinu je předepsaná písemná forma. Vlastník může přenechat pozemek jiné osobě smlouvou o nájmu, o výpůjčce, může k pozemku zřídit věcné břemeno nebo jej zastavit. O pozemku může vlastník pořídit závěť pro případ smrti. Součástí *ius disponendi* je také zcizení, a to

²⁷ Rozhodnutí nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 728/2000.

²⁸ Jaroslav Drobník: *Základy pozemkového práva*, 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha 2010, Nakladatelství Eva Rozkotová, str. 27.

smlouvou kupní, darovací nebo směnnou. Z povahy pozemku jako nemovitosti vyplývá, že není možné pozemek jako jiné věci opustit nebo zničit.

3. Podstata omezování pozemkového vlastnictví

Omezování pozemkového vlastnictví může být prováděno buď dovoleně, tzn. zákonem předpokládaným způsobem, nebo nedovoleně (protiprávně). Cílem následujícího textu je zaměřeni se na problematiku dovoleného omezování pozemkového vlastnictví. „*Omezováním vlastnického práva se obecně rozumí právní omezení dovolenosti jeho výkonu neboli zákonná mez výkonu vlastnictví, při jejímž překročení se tento výkon stává nedovoleným, tj. stává se protiprávním úkonem.*“²⁹ Spočívá tedy v omezení jednoho, více nebo dokonce všech dílčích oprávnění, která jsou součástí vlastnického práva.³⁰ U pozemkového práva se především jedná o omezení dílčích oprávnění pozemek držet nebo užívat.

Specifickým znakem vlastnického práva (nejen k pozemkům) je jeho elasticita. Je to vlastnost, která znamená, že jakkoliv je vlastnické právo omezeno, v momentě, kdy pomine právní důvod tohoto omezení, obnoví se v původním rozsahu. Toto platí také pro všechny případy omezení pozemkového vlastnictví.

3.1. Prameny

Základním pramenem je čl. 11 odst. 3 a 4 Listiny. Podle odstavce třetího *vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.* Odstavec čtvrtý je ústavním rámcem institutů vyvlastnění a nuceného omezení vlastnického práva, které přichází v úvahu pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu.

Tato ustanovení dále opakuje a rozvádí občanský zákoník v § 127, který říká, že *vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv,* a § 128, který určuje, kdy je vlastník povinen strpět použití jeho věci. Prameny omezování pozemkového vlastnictví obsahují především ustanovení speciálních zákonů, které budou podrobněji rozebrány v kapitole 5.4.

²⁹ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1, 4.aktualizované a doplněné vydání, Praha, ASPI Publishing, 2005, str. 324.

³⁰ V případě úplného omezení všech dílčích oprávnění pak vlastníkovu zbývá pouze tzv. holé vlastnictví (nuda proprietas).

3.2. Podstata omezování pozemkového vlastnictví, vnější a vnitřní omezení

Podstatou omezení vlastnického práva je povinnost vlastníka něco trpět, něco konat (vykonat) nebo naopak nekonat. V případě pozemkového vlastnictví jde o omezení buď některého nebo i všech dílčích oprávnění (tj. pozemek držet, užívat, požívat a nakládat s ním), a to buď ve prospěch vlastníka (nejen sousedního) jiného pozemku, ve prospěch kterékoliv jiné osoby, nebo ve veřejném zájmu. Formy, kterými lze omezit pozemkové vlastnictví budou popsány v následujících kapitolách.

Nauka dělí omezení vlastnictví na vnější a vnitřní. Vnitřní, pojmová, omezení vyplývají z vlastnictví samotného a v podstatě doplňují jeho definici. Vnitřní omezení se proto vztahují na všechny vlastníky. V našem právním řádu je zakotveno v článku 11 odst. 3 Listiny zásadou *Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých*. Vlastník pozemku tedy nemá při výkonů svých práv neomezené možnosti. Je bez dalšího limitován stejnými právy jiných vlastníků a má tak povinnost je nerušit, a také zákonem chráněnými obecnými zájmy.

Oproti tomu vnější omezení, za která jsou považována zejména vyvlastnění a nucené omezení vlastnického práva, upravená Listinou v čl. 11 odst. 4, jsou velkými a nepředpokládanými zásahy do vlastnictví. Jsou připuštěna pouze za současného splnění třech podmínek, kterými jsou veřejný zájem, zákonný předpoklad a přiměřená náhrada. Vnějšími omezeními může být také omezení vlastnictví úředním rozhodnutím nebo závazek vlastníka.

4. Příčiny omezování vlastnického práva k půdě

Příčiny omezování vlastnického práva k půdě úzce souvisí se zvláštnostmi půdy jako objektu vlastnického práva, které byly popsány výše, a také z nich vyplývají.

Pozemky jsou nemovitosti, z jejichž povahy plyne, že je nelze přemístit jinam. Mezi jednotlivými pozemky není žádný volný prostor a s pozemkem sousedí řada pozemků jiných vlastníků. Protože je výkon práv jednoho vlastníka mimo jiné omezen stejnými právy vlastníků jiných, vznikla potřeba regulovat závaznými pravidly jejich jednání a vztahy nejen mezi bezprostředními, ale i mezi vzdálenějšími sousedy. Například bylo třeba zajistit stanovení dovolené míry obtěžování tzv. imisemi, přístup některých vlastníků k jejich pozemkům, popřípadě stavbám, přes cizí pozemky. Zmíněná pravidla jsou stanovena právními předpisy, ale omezit vlastnické právo jednoho vlastníka ve prospěch jiného (nebo jiných) lze i dohodou. Příkladem je zajištění lepšího užívání vlastního pozemku zřízením věcného břemene, zatěžujícího pozemek jiný. Zmíněné sousedské vztahy řeší střet subjektů soukromého práva.

Nepřemístitelnost pozemků je ovšem příčinou také střetů zájmů soukromých a veřejných, kdy je vlastník pozemku omezen veřejným zájmem. *„Je tomu tak ve všech zemích s tržní ekonomikou, kde z tohoto titulu není omezena jen svoboda rozhodování vlastníka o užití jeho pozemku, ale také právo kupovat, prodávat, zastavovat, dědit nebo půdu pronajímat.“*³¹ Omezení užívání pozemku se děje v zájmu ochrany životního prostředí, konkrétněji jeho složek, kterými jsou půda jako hmotný substrát země, voda a ovzduší. Mám zde na mysli například omezení vlastnického práva u pozemků, jejichž části jsou pokryté s vodami nebo sousedí s vodními zdroji, nebo u pozemků, které jsou v blízkosti území chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny. Dalšími veřejnými zájmy jsou ochrana lidského zdraví a ochrana přírody, v jejím rámci se jedná zejména o *udržení a obnovu přírodní rovnováhy v krajině, ochranu rozmanitostí forem života, přírodních hodnot a krás a šetrné hospodaření s přírodními zdroji*³².

Další příčinou omezování pozemkového vlastnictví je polyfunkční povaha půdy. Půda může být souběžně využívána k různým účelům více osobami. *„Z tohoto hlediska*

³¹ Jiří Němec, Pozemkové právo a trh půdy v České republice, 1. vydání, Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky Praha, Praha 2004, str. 21.

³² § 1 zákona o ochraně přírody a krajiny.

*lze rozlišovat hlavní a vedlejší účel pozemku.*³³ Hlavní účel pozemku je dán jeho určením, je zapsán v katastru nemovitostí. Například v lesním zákoně jsou vymezeny lesy hospodářské.³⁴ Jejich hlavním účelem je hospodářská – dřevoprodukční funkce, kterou vykonává vlastník, popřípadě držitel. Ovšem § 19 lesního zákona také mimo jiné stanoví, že právo do lesa vstupovat, sbírat v něm pro vlastní potřebu lesní plody a suchou na zemi ležící klest, má každý. V lesích mohou být také chovány včely nebo vykonáváno právo myslivosti. Tyto ostatní možnosti jsou vedlejším účelem užívání pozemku.

Podobná je situace u zemědělských pozemků, jejichž hlavním účelem je zemědělská výroba. Vedlejším účelem těchto pozemků může být výkon už zmíněného práva myslivosti³⁵ nebo také umístění zařízení, která vedou energie, vodu, ropu nebo zemní plyn.

Hlavní i vedlejší uživatelé mohou často pozemek užívat současně, je i ekonomicky více žádoucí, pokud je pozemek více využíván. *„Pokud tímto způsobem využívají pozemek vedle vlastníka, jako tzv. hlavního uživatele i jiné osoby, vytvářejí se vztahy mezi vlastníkem, jako osobou, která pozemek drží (držba věci) a osobami, které spolu s ním jako souběžní (vedlejší) uživatelé stejný pozemek užívají na základě a v rozsahu určitých oprávnění (jde o držbu práva).“*³⁶

³³ Jaroslav Drobník: Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha 2010, Nakladatelství Eva Rozková, str. 73.

³⁴ Jako lesy, které nejsou zařazeny v kategorii lesů ochranných nebo lesů zvláštního určení, tedy nespádají pod definice §§ 7 a 8 lesního zákona.

³⁵ Viz § 2 písm. e) a f) zákona o myslivosti.

³⁶ Jaroslav Drobník: Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha 2010, Nakladatelství Eva Rozkotová, str. 73.

5. Právní formy omezování vlastnického práva k půdě

Právní formy obecně jsou státem uznávané instituty, ve kterých nalézáme práva a povinnosti. Omezení vlastnického práva je možné v zásadě buď ze zákona, nebo závazkem smluvních stran. Vlastnické právo k půdě tedy může být omezováno:

- závazky smluvních stran;
- zřízením věcného břemene;
- ze zákona, zde rozlišuji tzv. sousedské vztahy a ostatní omezení zejména zvláštními zákony; a
- rozhodnutím státního orgánu.

Ústavněprávní meze pro všechny právní formy jsou dány pro veřejnoprávní omezení článkem 4 odst. 1 Listiny: *Povinnosti mohou být ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod* a pro soukromoprávní omezení článkem 2 odst. 3: *Každý může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá.*

5.1. Závazky smluvních stran

Vlastnické právo ke konkrétnímu pozemku může omezit především vlastník tohoto pozemku. Závazkové vztahy týkající se pozemků vznikají hlavně smlouvou, tj. dvoustranným či vícestranným právním úkonem. Smlouvou se potvrzují práva a povinnosti, která si mezi sebou sjedná vlastník pozemku s druhou smluvní stranou. Vlastník pozemku takovým právním aktem z vlastní vůle omezuje svá práva buď za úplatu, nebo bezúplatně ve prospěch jiné osoby. Jedná se tedy o omezení pouze mezi smluvními stranami.

Vlastnické právo může vlastník omezit i jinou než zákonem výslovně upravenou smlouvou. Vyplývá to zejména z § 51 občanského zákoníku, podle kterého mohou účastníci uzavřít i smlouvu, která není zvlášť zákonem upravená, za předpokladu, že neodporuje obsahu nebo účelu občanského zákoníku. Toto pravidlo pak dále rozvádí § 491 občanského zákoníku. Pro tento případ platí také zmíněný článek 2 odst. 3

Listiny. Platí zde také obecné zásady, zejména „pacta sunt servanda“³⁷, zásada dobrých mravů³⁸ „nikdo nesmí převést více práv, než má sám“³⁹, a jiné.

5.2. Věcná břemena

5.2.1. Podstata

„Věcná břemena patří k základním právním prostředkům k omezení práv vlastníka nemovité věci.“⁴⁰ Jsou řazena mezi věcná práva k věci cizí. Základní úprava se nachází ve druhé části, hlavě třetí občanského zákoníku. Jejich podstatou je omezení vlastníka nemovité věci, tedy i pozemku, ve prospěch jiného pozemku nebo osoby. Příkladem by mohlo být právo chůze či jízdy, čerpání vody nebo opora sousední zdi. Toto omezení může být úplatné nebo bezúplatné⁴¹. Vlastník je povinen něco trpět, něco konat, nebo se něčeho zdržet. Často jde o opakující se plnění nebo povinnost něco trpět. Oprávnění, které odpovídá věcnému břemenu je právem absolutním, působí *erga omnes* a odpovídá mu tedy povinnost ostatních nerušit výkon tohoto práva.

Znakem, odlišujícím věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitosti od závazkových vztahů, je jejich relativní trvalost. Věcná břemena nezanikají ze stejných důvodů, jako závazkové vztahy, a proto se „i dnes právní praxe setkává s věcnými břemeny vzniklými jako služebnosti v 19. století, což u obligačních vztahů nemá obdobu.“⁴² Jsou spojená s vlastnictvím nemovitosti a s ním i přechází na nabyvatele. Pokud je ovšem oprávněným určitá osoba, je toto právo časově omezené a zaniká nejpozději smrtí této osoby.

Hlavní funkcí věcných břemen je „dosažení plnějšiho uspokojování zájmů sociálních subjektů, a to buď tak, že přispívají k dokonalejšímu sociálně ekonomickému

³⁷ § 493 občanského zákoníku.

³⁸ Srov. např. § 39 občanského zákoníku.

³⁹ Zásada, která není v občanském zákoníku explicitně vyjádřena. Pochází z římského práva, v současnosti je často oslabena ve prospěch ochrany práv nabytých v dobré víře nebo zachování právní jistoty - viz např. § 130 odst. 2 občanského zákoníku.

⁴⁰ Jaroslav Drobník: Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha 2010, Nakladatelství Eva Rozkotová, str. 76.

⁴¹ Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu 20 CDO 1265/1998 platí, že jestliže smlouva o zřízení věcného břemene neobsahuje žádný údaj o úplatnosti tohoto práva, pak bylo věcné břemeno sjednáno bezúplatně. V tom případě ale není dotčena povinnost oprávněného z věcného břemene nést přiměřené náklady na zachování a opravu nemovitosti, kterou užívá.

⁴² J. Spáčil: Věcná břemena v občanském zákoníku, vydání první, Praha, C. H. Beck, 2006, str. 10.

využití užitné hodnoty jejich věcí (věcí, jichž jsou vlastníky) nebo přímo zabezpečují jejich potřeby, a to vždy možností realizace části užitné hodnoty cizí věci.“⁴³

5.2.2. Dělení věcných břemen

Podle ustanovení § 151n občanského zákoníku práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti (věcná břemena in rem) nebo patří určité osobě (věcná břemena in personam). Je také možné dělit věcná břemena podle způsobu plnění, které je buď nepřetržité (např. opěrná zeď) nebo opakující se (např. právo čerpat vodu ze studny).

Složitější je problematika rozlišení věcných břemen na soukromoprávní a veřejnoprávní, teorie mluví v této souvislosti také o tzv. legálních věcných břemenech a tzv. sousedských vztazích.

Podstatou soukromoprávního věcného břemene je vztah založený zpravidla soukromoprávním závazkem, z něhož má určitá osoba nebo určitý pozemek (resp. uživatel tohoto pozemku) prospěch. To odpovídá občanskoprávní definici, tj. omezení vlastníka nemovitosti a odpovídajícímu právu vlastníka nemovitosti jiné, popřípadě jiné osoby.

Tzv. zákonnými legálními břemeny se rozumí „*různá omezení výkonu vlastnického práva k nemovitostem vyplývající ze sousedství s nemovitostmi, které náležejí jiným subjektům*“⁴⁴. Vyplývají ze zákona (jedná se především o § 127 občanského zákoníku). Tato omezení tedy podle mého názoru spadají spíše pod omezení ze zákona, plynoucí z tzv. sousedských vztahů (i vzhledem k jejich umístění v systematické občanského zákoníku).

Kromě toho mají prvky věcných břemen, a jsou tak i označovány, různá omezení vlastníků půdy, která mají původ v zákoně. Podle mého názoru tato omezení mohou být buď tzv. věcným břemenem ze zákona, nebo omezením vlastnického práva ze zákona. Vezmeme-li v úvahu současné pojetí věcného břemene, jde o omezení práv ve prospěch někoho nebo něčeho jiného. Povinnosti vlastníka půdy v těchto případech ovšem neodpovídá právo jiného vlastníka nebo nejsou spojena s jinou nemovitostí, ale odpovídají mu práva neurčitého okruhu osob. Jde-li tedy o veřejnoprávní omezení

⁴³ Albert Bradáč a kolektiv, *Věcná břemena od A do Z*, 4. aktualizované vydání, Linde Praha, Praha 2009.

⁴⁴ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: *Občanské právo hmotné 1*, 4. aktualizované a doplněné vydání, Praha, ASPI Publishing, 2005, str. 466.

zpravidla okruhu vlastníků (např. vlastníků lesních pozemků) ve prospěch neurčitého počtu osob, jedná se o zákonné břemeno, které zdůvodnila převaha veřejného zájmu nad zájmem vlastníka. Naopak pokud má vlastník ze zákona například povinnost konat, aniž by jí odpovídalo oprávnění alespoň jedné osoby, nebude se jednat o věcné břemeno ze zákona, ale „pouze“ o omezení ze zákona. O tom, že povaha těchto věcných břemen je sporná, svědčí i judikatura, zabývající se touto tematikou. Například Nejvyšší soud v roce 2002 uvedl, že *„nejde o klasický druh věcných břemen, upravených v § 151n a následujících Občanského zákoníku, ... ale jde o zákonná omezení vlastnického práva, navazující na § 123 občanského zákoníku, který limituje oprávnění vlastníka „mezemi zákona“ ... a o tom, zda jde o instituty práva soukromého nebo veřejného, rozhoduje podstata těchto institutů, nikoliv jejich pojmenování. Pokud zákon užil pojem „věcná břemena“ a současně zdůraznil, že jde o oprávnění vykonávaná ve veřejném zájmu, nelze pouze z užití uvedeného pojmu dovodit, že by nadále mělo jít o soukromoprávní oprávnění. V takovém případě jde o zákonná (legální) věcná břemena, která jsou instituty svého druhu.“*⁴⁵ V roce 2005 se touto otázkou zabýval také Ústavní soud. Podle něj mají věcná břemena zřízená na základě zákona specifický režim. Obsahují soukromoprávní i veřejnoprávní prvek. Právní vztahy se tedy budou řídit v první řadě právním předpisem, na jehož základě vznikají. Pokud se nebude jednat o komplexní úpravu, nebude vyloučeno, aby se použilo obecné úpravy občanského zákoníku, který zde bude mít postavení *lex generalis*.⁴⁶

V souladu s výše uvedenými tezemi bude těmto konkrétním omezením plynoucím ze zvláštních zákonů dále věnována zvláštní kapitola.

Nejzákladnější je ovšem dělení na věcná břemena *in rem* a věcná břemena *in personam*. Věcná břemena *in rem* slouží k prospěšnému užívání nemovitosti jiného vlastníka (panující nemovitosti) a jsou s touto nemovitostí, které slouží, spjata a jejich osud sleduje osud nemovitosti. Na trvání věcného břemene *in rem* nemá vliv změna vlastníka ani panující, ani zatížené nemovitosti. Naopak o věcná břemena *in personam* se jedná tehdy, pokud je věcné břemeno spojeno s určitou osobou. Oprávnění, které plyne z takového věcného břemene je nepřevoditelné a ani nepřechází na právního nástupce oprávněné osoby.

⁴⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu 22 Cdo 1624/2000.

⁴⁶ Srov. usnesení Ústavního soudu Pl. ÚS 25/04.

5.2.3. Vznik věcných břemen

Věcná břemena vznikají podle ustanovení § 151o občanského zákoníku písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu, ze zákona nebo vydržením.

Věcná břemena jsou pro vlastníka omezením dlouhodobým, vážnou na jeho pozemku a převodem pozemku na jiného vlastníka nezanikají a povinnosti spolu s pozemkem přechází na nabyvatele. V zájmu nejen vlastníků povinných a oprávněných pozemků, ale i ostatních subjektů (například dědiců, budoucích nabyvatelů či nájemců) je nutné, aby byla veřejná břemena zaznamenávána a všichni, kterých by se to mohlo týkat, o nich měli přehled. Toto je důvod pro jejich evidenci v katastru nemovitostí.⁴⁷ Stejně jako ostatní obligatorně zapisované údaje, i práva spojená s věcným břemenem vznikají, zanikají nebo se mění až dnem vkladu do katastru.⁴⁸

Věcná břemena mohou vznikat na základě písemné smlouvy. Dle znění § 151o občanského zákoníku musí být smlouva o vzniku věcného břemene písemná. K dokončení vzniku práva plynoucího z věcného břemene ovšem nestačí uzavření platné smlouvy, je nutný vklad věcného břemene do katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu vznikají zpětně ke dni, kdy byl podán návrh na vklad.⁴⁹ Smlouvu je oprávněn uzavřít vlastník pozemku (nebo osoba, která jej zastupuje), kterým může být osoba fyzická nebo právnická, zvláštní zákon může stanovit, že toto právo mají i osoby jiné (viz ustanovení § 151o odst. 2). Věcné břemeno může vzniknout například na základě smlouvy o vypořádávání spoluvlastnictví, zejména v případě, kdy se reálně dělí pozemek mezi dvě osoby a jedna z nich nemá přístup k veřejné komunikaci. Pokud jde o náležitosti smlouvy, věcné břemeno musí být ve smlouvě přesně označeno, také musí být patrné, která část pozemku je věcným břemenem zatížena.⁵⁰

Občanský zákoník vyjmenovává dva případy vzniku věcných břemen v souvislosti s děděním. První způsob je na základě závěti ve spojení s výsledky řízení

⁴⁷ Srov. § 2 odst. a) Katastrálního zákona a § 1 odst. 1 zákona o zápisech do katastru.

⁴⁸ Viz 2 odst. 1 zákona o zápisech do katastru.

⁴⁹ § 2 odst. 3 zákona o zápisech do katastru nemovitostí.

⁵⁰ Srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 507/2001: Smlouva o zřízení věcného břemene, spočívajícího v povinnosti vlastníka pozemku trpět vedení kanalizační stoky přes jeho pozemek, je pro neurčitost neplatná, není-li z ní patrné, kudy stoka povede, popřípadě že může být vedena přes pozemek kdekoliv.

o dědictví. V tomto případě zůstavitel ustavil v závěti jednoho dědice nabyvatelem nemovitosti a druhého dědice nabyvatelem práva odpovídajícího věcnému břemenu váznoucímu na téže nemovitosti. Druhým způsobem je schválená dohoda dědiců. Ti se mohou, ať už dědí ze zákona nebo ze závěti, dohodnout tak, že některému z nich připadne zanechaná nemovitost a jinému věcné břemeno, které tuto nemovitost zatěžuje.⁵¹ Dohoda nesmí odporovat dobrým mravům a zákonu.

Věcná břemena mohou vznikat rozhodnutím příslušného orgánu, kterým je v České Republice buď soud, nebo správní orgán. Soudy mohou rozhodnout o vzniku věcného břemene ve třech následujících případech: v případech neoprávněných staveb, při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, nebo pokud je třeba zřídit právo cesty. Neoprávněnými stavbami⁵² se zabývá § 135c občanského zákoníku. Pokud soud nerozhodne o odstranění stavby nebo jejímu přikázání vlastníkovu pozemku za náhradu, může postupovat podle odstavce třetího, stavbu ponechat ve vlastnictví stavebníka a zřídit za náhradu věcné břemeno nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě, kterému bude odpovídat povinnost vlastníka trpět na svém pozemku cizí stavbu. Při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nemovitosti v případě, kdy z původní nemovitosti vzniknou dvě nebo více nových nemovitostí (například rozdělením parcely) může soud podle § 142 odst. 3 občanského zákoníku zřídit věcné břemeno k jedné nově vzniklé nemovitosti ve prospěch vlastníka jiné nově vzniklé nemovitosti.

V § 151o odst. 3 občanského zákoníku je obsažen další způsob vzniku. Soudu je dána možnost, aby na návrh vlastníka stavby zřídil věcné břemeno spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek v případě, že vlastník stavby není současně vlastníkem přilehlého pozemku, ke kterému nelze jinak zajistit přístup. „*Předchůdcem ustanovení byl zákon č. 140/1896 ř. z., o propůjčování nezbytných cest, který byl zrušen občanským zákoníkem č. 141/1950 Sb.*“⁵³ Na toto ustanovení reaguje četná judikatura Nejvyššího soudu. Podle rozhodnutí sp. zn. 22 CDO 38/2005 soud nemůže zřídit věcné břemeno nezbytné cesty, má-li oprávněný zajištěn přístup na základě obligačního práva nebo může-li k přístupu využít jiné pozemky ve svém vlastnictví. Navíc není významná skutečnost, že přístup zřízený přes cizí pozemek na základě práva odpovídajícího

⁵¹ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1, 4. aktualizované a doplněné vydání, Praha, ASPI Publishing, 2005, str. 468.

⁵² Neoprávněnou stavbou je podle § 135c občanského zákoníku stavba, kterou někdo zřídil na cizím pozemku, aniž na to má právo.

⁵³ J. Spáčil: Věcná břemena v občanském zákoníku, vydání první, Praha, C. H. Beck, 2006, str. 34.

věcnému břemeni by byl pro oprávněného pohodlnější, resp. výhodnější, nebo že by se obešel bez stavebních úprav. V jiném rozhodnutí se Nejvyšší soud vyjádřil k otázce poměru újmy vlastníka povinné nemovitosti a nákladů na zajištění jiného přístupu ke stavbě. Podle tohoto rozhodnutí lze v případě, kdy přístup ke stavbě lze zajistit i jinak, ale náklady na zajištění tohoto přístupu z veřejné komunikace jsou v porovnání s újmou z věcného břemene nepřiměřeně vysoké, věcné břemeno zřídit, a to za náhradu. Současně toto rozhodnutí stanoví pravidlo, že podmínka, že přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, není splněna, jestliže vlastník přilehlého pozemku, který má sloužit jako cesta, nabídl vlastníku stavby, že mu pozemek nebo jeho část prodá, a nebo že mu zřídí věcné břemeno cesty smlouvou, a to za obvyklou cenu.⁵⁴

Správními úřady, které mohou rozhodnout o vzniku věcného břemene, jsou stavební a vyvlastňovací úřady. Podle ustanovení § 170 odst. 2 stavebního zákona může stavební úřad právo k pozemku odejmout nebo omezit k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě. Řízení o odejmutí nebo omezení vlastnického práva je upraveno v zákoně o vyvlastnění.⁵⁵

Dále mohou věcná břemena vznikat také např. podle zákona o vyvlastnění rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu nebo pozemkovým úřadem „*při rozhodování o vydání nemovitosti v restituci podle § 9 zákona o půdě a při rozhodování o schválení návrhu pozemkových úprav podle zákona č. 139/2002 Sb.*“.⁵⁶

Ke vzniku věcného břemene ze zákona dochází buď ex lege, to znamená ke dni účinnosti zákona, nebo později, pokud zákon stanoví, že věcné břemeno vzniká, pokud nastane určitá právní skutečnost. Omezení vlastnického práva k půdě, ke kterým dochází ze zákona, budou podrobněji rozebrána níže.

Stejně jako lze vydržet vlastnické právo k půdě, lze vydržet právo odpovídající věcnému břemeni. Podle § 134 občanského zákoníku se oprávněný držitel stává vlastníkem nemovité věci po 10 letech nepřetržité držby. Oprávněným držitelem je takový držitel, který je v dobré víře, že mu věc nebo právo patří.⁵⁷ Kritérium pro určení,

⁵⁴ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu 22 CDO 1897/2004.

⁵⁵ Stavební zákon úpravu procesu vyvlastnění neobsahuje od účinnosti zákona o vyvlastnění. Nově je k těmto žalobám příslušný krajský soud, který tato rozhodnutí projednává v občanském soudním řízení. (Dříve byly spory řešeny správními soudy.)

⁵⁶ Jaroslav Drobník: Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha 2010, Nakladatelství Eva Rozkotová, str. 78.

⁵⁷ Viz § 130 odst. 1 občanského zákoníku.

zda je držitel oprávněný nebo neoprávněný je dobrá víra. Tu je třeba posuzovat objektivně, nestačí pouze přesvědčení držitele. Při prokazování je třeba dokázat, že „*při běžné (normální) opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu konkrétního případu na každém spravedlivě požadovat, držitel neměl, resp. nemohl mít po celou vydržecí dobu důvodné pochybnosti o tom, že mu věc, kterou fakticky ovládá, zároveň patří.*“⁵⁸ Podle judikatury k naplnění dobré víry nepostačí pouze prokázat dlouhodobé vykonávání práva, přesvědčení nabyvatele, že mu právo náleží, musí být podloženo důvodem, který jej k takovému přesvědčení opravňuje, a musí prokázat také poctivé nabytí držby práva.⁵⁹ Do držby se započítává i doba, po kterou měl věc v oprávněné držbě právní předchůdce. V případě věcného břemene půjde o desetiletý nepřetržitý výkon práv. Podle ustanovení § 125 odst. 2 je ovšem vyloučeno nabytí vlastnického práva k věcem, o kterých zvláštní zákon stanoví, že mohou být pouze ve vlastnictví státu, totéž platí i o vydržení věcného břemene k zvláštním zákonem státu vyhrazené nemovitosti.

5.2.4. Zánik věcných břemen

I přes relativní trvalost věcných břemen mohou oprávnění, která jim odpovídají, zanikat. Pokud věcné břemeno zanikne, vlastnické právo se obnoví do původního rozsahu. Je to jeden z projevů elasticity vlastnického práva. Stejně jako to platí o vzniku věcných břemen, i jejich zánik nastává až dnem vkladu (zánik smlouvou) nebo záznamu (zánik rozhodnutím příslušného orgánu) do katastru nemovitostí. Způsoby zániku upravuje ustanovení § 151p občanského zákoníku, jedná se o zánik věcných břemen ze zákona, rozhodnutím soudu nebo smlouvou. Kromě toho mohou věcná břemena zanikat také z důvodů, ze kterých zanikají práva a povinnosti obecně, tj. smrtí fyzické osoby (popřípadě zánikem právnické osoby), splynutím nemovitosti panující a nemovitosti služebné, zánikem služebné nemovitosti (z povahy věci se tento způsob zániku věcného břemene neuplatní u pozemků, ale u staveb), pokud nemovitost nemůže sloužit kvůli trvalým změnám, nebo promlčením.

Věcná břemena in personam zanikají nejpozději smrtí (zánikem) fyzické (nebo právnické) osoby.

⁵⁸ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1, 4. aktualizované a doplněné vydání, Praha, ASPI Publishing, 2005, str. 341.

⁵⁹ Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cz 42/87.

Podle ustanovení § 151p odst. 2 věcné břemeno zanikne ze zákona, pokud nastanou takové trvalé změny, že věc nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu využívání její nemovitosti. Musí zároveň jít o změnu trvalou. V případě pozemku by se tak mohlo stát například změnou územně plánovací dokumentace nebo vydáním územního rozhodnutí, kterými by se změnilo určení pozemku tak, že by nebylo možné jej dále využívat způsobem plynoucím z věcného břemene. Konkrétně by se mohlo jednat o věcné břemeno pastvy dobytka na louce, tedy trvalém travním porostu, pokud by byl tento pozemek prohlášen za lesní.⁶⁰ Dalším příkladem by mohlo být vyschnutí studny v případě, že bylo zřízeno věcné břemeno odběru vody.

Věcná břemena zanikají také rozhodnutím příslušného orgánu. Pokud se změní poměry a nastane hrubý nepoměr mezi povinnostmi plynoucími z věcného břemene a výhodou oprávněného, může soud podle § 151p odst. 3 rozhodnout, že se věcné břemeno za přiměřenou náhradu omezuje nebo zrušuje. Stejně může soud rozhodnout, pokud po změně poměrů nelze spravedlivě trvat na věcném plnění, v tomto případě lze plnění z věcného břemene nahradit plněním peněžitým. Soud má tedy tři možnosti: věcné břemeno za přiměřenou náhradu omezí, zruší je, nebo změní plnění věcné na plnění peněžité. Při rozhodování o omezení nebo o zrušení věcného břemene v důsledku změny poměrů má soud vysokou míru uvážení: podle rozhodnutí Nejvyššího soudu je třeba hledat příčinnou souvislost mezi změnou poměrů a hrubým nepoměrem plynoucích práv a povinností, dále vzít v úvahu případnou újmu, která vznikla vlastníkům zatíženého pozemku v důsledku změny poměrů. Změna poměrů může spočívat i v subjektivních okolnostech na straně povinného subjektu. Je rozhodující porovnat současný stav se stavem, kdy bylo věcné břemeno zřízeno.⁶¹ Soud tak rozhoduje zásadně na návrh. Podle judikatury Nejvyššího soudu jsou k podání žaloby na zrušení (omezení) věcného břemene aktivně legitimováni vlastníci povinného pozemku i osoba oprávněná.⁶²

⁶⁰ Podle § 20 odst. 1 n) je v lesích zakázáno pást dobytek.

⁶¹ Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2165/1998, sp. zn. 22 Cdo 1665/1999 a sp. zn. 22 Cdo 1624/2002.

⁶² Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 CDO 3619/2008: v tomto případě byl žalobcem oprávněný z věcného břemene. Jeho věcné břemeno bylo zřízeno za úplatu. Oprávněný jen nehodlal dále užívat, a chtěl jeho zánik i proto, že by musel až do jeho zániku (nebo své smrti) mimo jiné nést náklady na běžnou údržbu nemovitosti. S tím žalovaný nesouhlasil. Z povahy ustanovení § 151 odst. 4 a § 574 občanského zákoníku podle žalovaného vyplývá, že jednostranné vzdání se práva ze strany oprávněného není možné.

„Zrušit věcné břemeno může též stavební úřad a pozemkový úřad, a to podle stejných předpisů, na jejichž základě tyto úřady věcná břemena zřizují.“⁶³

Pokud jde o zánik věcných břemen na základě smlouvy, děje se tak za stejných podmínek a pravidel, která platí pro jejich vznik tímto způsobem. Bylo-li věcné břemeno zřízeno na dobu určitou, zaniká uplynutím této doby.

Ze zákona podle § 151p odst. 4 zaniká právo odpovídající věcnému břemeni určité osobě (tedy věcné břemeno *in rem*) buď smrtí fyzické osoby, nebo zánikem právnické osoby. Je tomu tak zejména proto, že tento druh věcných břemen nelze převést na třetí osobu. Věcná břemena, která byla zřízena v souvislosti s provozem podniku, ovšem při jeho převodu či přechodu přecházejí na nabyvatele.

Dalšími možnostmi je splnutí oprávnění z věcného břemene a vlastnického práva povinného pozemku (a to podle zásady *nemini res sua servit*, nikomu nemůže sloužit věc vlastní) nebo splnění rozvazovací podmínky, na kterou byl vázán zánik věcného břemene.

5.2.5. Promlčení věcných břemen

Při promlčení právo odpovídající věcnému břemeni nezaniká, uplynutím promlčecí doby se mění na právo naturální, zároveň ovšem vzniká právo povinného vznést námitku promlčení práva odpovídající věcnému břemeni. Oprávněná osoba tedy může své právo vykonávat (popřípadě vynucovat) až do doby, než osoba povinná tuto námitku uplatní. Otázka promlčení věcného břemene byla až do účinnosti novelizace občanského zákoníku provedené zákonem č. 131/1982 Sb. řešena jen judikaturou. Podle § 109 se právo odpovídající věcnému břemeni promlčí, není-li vykonáváno po dobu deseti let. Toto ustanovení pak doplňuje judikatura, ze které mimo jiné plyne, že pokud vlastník žaluje proti výkonu práva odpovídajícího věcnému břemeni a současně prokáže, že toto právo nebylo po stanovenou dobu vykonáváno a tím došlo k promlčení, nelze takovou žalobu zamítnout s poukazem na trvání promlčeného práva jako naturální obligace.⁶⁴ Na počátek běhu promlčecí doby má vliv především materiální povaha věcného břemene. Pokud mu odpovídá povinnost něco trpět, promlčecí doba začíná dnem, kdy oprávněný přestal právo vykonávat (například dnem, kdy naposled čerpal

⁶³ Jaroslav Drobník: Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha 2010, Nakladatelství Eva Rozkotová, str. 79

⁶⁴ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 431/2006.

vodu ze studny), v případě povinnosti něco konat je to okamžik, kdy povinný ukončil činnost. U věcných břemen, jejichž obsahem je povinnost něčeho se zdržet (např. povinnost nevysazovat listnaté stromy blízko plotu), je situace odlišná, povinnosti totiž odpovídá právo spočívající v možnosti se domáhat dodržení povinnosti a proto počíná promlčecí doba běžet okamžikem, kdy se oprávněný přestane dodržení povinnosti domáhat.

5.2.6. Věcná břemena v návrhu nového občanského zákoníku

Jelikož je v době psaní této práce nový občanský zákoník již platný, myslím si, že je vhodné v této práci zmínit změny, které se týkají věcných břemen.

V navrhovaném znění nového občanského zákoníku jsou věcná břemena upravena v části týkající se věcných práv k věci cizí v §§ 1257 - 1308. Zákoník se vrací k dělení věcných břemen na služebnosti a reálná břemena. Jak jsem již zmínila, návrh občanského zákoníku se vrací ke konceptu stavby jako součásti pozemku. Od toho se také odvíjí pojetí věcných břemen.

Dřívější označení pro práva odpovídající dnešním věcným břemenům byly služebnosti a reálná břemena, zvláštním institutem byl výměnek. Věcná břemena, která odpovídala pojmu služebností, byla zakotvena už v obecném občanském zákoníku z roku 1811. Služebnosti tehdy odpovídala povinnost něco trpět nebo něčeho se zdržet. Mezi služebnosti patřila například povinnost trpět vstup na svůj pozemek nebo povinnost nevysazovat vysoké stromy v určité vzdálenosti od sousedního, oprávněného pozemku. Reálná břemena spočívala v opakujícím se plnění, kterým byly určité služby nebo pravidelná renta v penězích nebo naturáliích. „*Nesplnil-li vlastník svou povinnost, mohl se oprávněný uspokojit výkonem rozhodnutí na zatíženou nemovitost.*“⁶⁵ Zvláštním institutem byl výměnek. Jednalo se o doživotní užívání nemovitosti a hmotné zabezpečení, které vzniklo zpravidla poté, kdy rodiče převedli veškeré své nemovitosti na potomky.

Nejprve se nový občanský zákoník věnuje služebnostem (jsou upraveny ustanoveními § 1257 až 1302). Služebnost je definována jako věcné právo, jehož obsahem je ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet. Charakteristickým

⁶⁵ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1, 4.aktualizované a doplněné vydání, Praha, ASPI Publishing, 2005, str. 465

znakem služebností je tedy fakt, že „*vlastník služebné věci zůstává pasivní*“⁶⁶. Služebnostem je zachováno dělení na služebnosti in rem a služebnosti in personam. Lze je nabýt smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo vydržením, vyloučeno není ani nabytí rozhodnutím příslušného orgánu.

Návrh nenavazuje na současnou obecnou úpravu věcných břemen, ale uvádí v § 1267 a následujících až kasuistický demonstrativní výčet nejčastějších služebností. Vzhledem k tomu, že obecný výklad je obsažen v předchozích ustanoveních, u konkrétních služebností jsou pak upraveny hlavně jejich zvláštnosti. Podle důvodové zprávy je tato podrobná úprava přínosem pro právní praxi zejména tím, že bude návodem, co ujednat ve smlouvách o zřízení služebností.

Novinkou je tzv. vlastníková služebnost podle § 1257 odst. 2, podle kterého může vlastník zatížit služebností svůj pozemek ve prospěch jiného svého pozemku. Toto ustanovení je praktickým řešením situací, kdy vlastník plánuje svůj pozemek zcizit, ale zároveň jej potřebuje pro užívání jiné své nemovitosti, například pro přístup (zřízení služebnosti cesty nebo stezky) nebo odběr vody (služebnost práva na vodu).

Stejně jako věcná břemena podle současné úpravy, i služebnosti jsou nepřevoditelné. Podle § 1265 odst. 3 nově existuje výjimka, jako práva zcizitelná a dědičná bude možné zřídit uživatelská práva k prostoru pod povrchem. Mezi služebnosti týkající se pozemků patří služebnost inženýrské sítě, opora cizí stavby, služebnost okapu, právo na svod dešťové vody, právo na vodu, služebnost rozlivu, služebnost stezky, průhonu a cesty a právo pastvy. Nový občanský zákoník vyjmenovává dvě osobní služebnosti - uživatelské právo a požívatelské právo.

Služebnost inženýrské sítě znamená právo na vlastní náklady a bezpečným způsobem zřídit, provozovat a udržovat vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení. Vlastník služebného pozemku má povinnost nejen vedení trpět a umožnit oprávněné osobě vstup na pozemek za účelem prohlídky a údržby, ale také zdržet se všeho, co by vedlo k ohrožení inženýrské sítě. Podle důvodové zprávy je toto ustanovení párové k podobným veřejnoprávním úpravám. Tyto úpravy řadu situací nepředpokládají, a proto je možnost smluvní úpravy konkrétních práv a povinností potřebná.

⁶⁶ Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, str. 10.

Služebnost okapu znamená právo vlastníka nemovitosti svádět dešťovou vodu ze své střechy na cizí pozemek, právo na svod dešťové vody naopak opravňuje vlastníka pozemku, který nemá zdroj dešťové vody, aby na svůj pozemek sváděl vodu ze sousedovy střechy. Právo na vodu se bude týkat případů, kdy vlastník povinného pozemku bude na něm mít zdroj vody (např. studnu nebo vodní tok). Služebnost rozlivu zakládá právo vlastníka vodního díla rozlévat vodu na služebném pozemku. Jde o ochranu proti povodním.

Služebnosti stezky zakládá právo po stezce chodit, případně se po ní dopravovat lidskou silou (tedy ne na zvířatech ani s použitím dopravních prostředků), služebnost průhonu se zřizuje za účelem průhonu dobytka (s touto služebností už je spojeno právo jezdit jinými než motorovými vozidly). Pro právo jízdy přes pozemek jakýmkoli dopravními prostředky bude nutno zřídit právo cesty.

Reálná břemena jsou v novém občanském zákoníku upravena v §§ 1303 - 1308. Oproti služebnostem zakládají právo na určité plnění, jemuž je ekvivalentní povinnost něco konat. Pokud k tomuto plnění nedojde, bude mít osoba oprávněná z reálného břemene právo na peněžitou náhradu. Reálná břemena se dělí na omezená a časově neomezená, přičemž břemena časově neomezená mohou být zřízena pouze jako vykupitelná.

5.3. Omezování vlastnického práva k půdě podle § 127 občanského zákoníku

Zvláštní povaha půdy, především skutečnost, že ji nelze přemístit, je hlavní příčinou nutnosti právní úpravy tzv. sousedských vztahů. Vlastník pozemku si jednoduše nemůže zvolit sousedy a nikdy nemůže úplně oddělit svůj pozemek od ostatních. Svým jednáním se vlastníci pozemků ovlivňují navzájem, výkon většiny vlastnických práv k pozemkům má následky i na pozemcích sousedících. Mluvíme-li o sousedících pozemcích, nemusí to nutně znamenat, že pozemky mají společnou hranici. Může se jednat o i pozemky vzdálenější.

5.3.1. Právní úprava sousedských vztahů

Ústavním rámcem je čl. 11 odst. 3 Listiny: *vlastnictví nesmí být zneužito na újmu práv jiných nebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon*

nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Omezení vyplývající ze sousedských vztahů jsou tedy omezeními vnitřními.

Tento článek dále rozvíjí § 127 občanského zákoníku. Odstavec první obsahuje generální klauzuli, která říká, že vlastník věci, tedy i pozemku, se musí zdržet všeho, čím by jiného obtěžoval nad míru přiměřenou poměrům, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Poté následuje demonstrativní výčet činností, kterých se vlastník musí zdržet. Druhý odstavec dává soudu právo uložit vlastníkovu pozemku tento pozemek oplotit. Odstavec třetí stanoví, za jakých podmínek mohou na pozemky vstupovat jiné osoby.

Zmíněná ustanovení občanského zákoníku mají dispozitivní charakter, který nebrání účastníkům sousedských vztahů se od nich odchýlit, popřípadě si mezi sebou upravit práva a povinnosti odlišně.

Sousedských vztahů se také velmi týká § 3 odst. 1 občanského zákoníku, podle kterého nesmí být výkon práv v rozporu s dobrými mravy. Toto ustanovení je naopak kogentní a dle mého názoru je v sousedských vztazích důležitou interpretační a aplikační pomůckou. Dobré mravy jsou ovšem pojmem velmi neurčitým a těžce definovatelným. Dá se říci, že o rozpor s dobrými mravy půjde v případě, kdy se postup vlastníka pozemku „jeví asociálním, nepřiměřeně tvrdým, neslušným, šikanózním a nepoctivým“.⁶⁷ Rozpor s dobrými mravy zakládá absolutní neplatnost úkonu, která je nezhojitelná.

5.3.2. Rozbor sousedských vztahů

Generální klauzule obsahuje dva druhy nedovoleného chování – obtěžování a ohrožování. Obtěžováním rozumíme působení na vlastníka pozemku, pozemek nebo prostředí kolem něj, které zřejmě nebrání vlastníkovu v užívání pozemku, ale buď je ztěžuje, nebo je činí nepříjemným. Oproti tomu ohrožování už vlastníka omezuje nebo dokonce užívání brání úplně. Neurčité pojmy „nad míru přiměřenou poměrům“ a „vážné ohrožení“ pak dávají prostor soudnímu uvážení a musí být posuzovány případ od případu, podle poměrů v daném místě (hluk pocházející z restaurace se bude posuzovat jinak v centru velkého města a jinak v klidné části na kraji města) a čase (příkladem by mohl být hluk pocházející z provozování živnosti během pracovního dne

⁶⁷ Milan Holub, Jaroslav Bičovský, Jiří Spáčil, Jan Mareček, Jana Wurstová, *Sousedská práva*, 4. aktualizované a doplněné vydání, Linde Praha, a.s., Praha 2006, str. 24.

a tentýž hluk v případě, že se majitel takové provozovny rozhodne pracovat i v noci), zpravidla za současného posouzení soudních znalců a aplikace pravidla dobrých mravů. Pravidlo rušení nad míru přiměřenou poměrům nebo vážného ohrožení bylo prolomeno rozhodnutím Nejvyššího soudu⁶⁸, podle kterého pokud je důsledkem vážné ohrožení vlastnického práva spočívajícího v poškození věci, jde o neoprávněný zásah podle § 127 odst. 1 bez ohledu na to, zda tento zásah překračuje míru přiměřenou poměrům.

Vlastníci pozemků tedy svá práva nemohou vykonávat neomezeně, jsou limitováni stejnými právy vlastníků sousedních pozemků. *„Jde tedy po povinnost vlastníka, aby zvážil při výkonu svého vlastnického užívání, zda tím nedojde k nepřijatelné míře obtěžování sousedů. Není rozhodující jeho subjektivní názor, nýbrž názor objektivizovaný, formulovaný posléze při konfliktu soudem.“*⁶⁹

Dále zákon uvádí demonstrativní výčet zákazů, které se týkají těchto okruhů činností:

- ohrožení pozemku nebo stavby úpravami;
- imise;
- vnikání chovaných zvířat; a
- tzv. převisy a podrosty.

Při úpravách pozemku nebo stavby postavené na pozemku nesmí jeho vlastník ohrozit okolní pozemky nebo stavby, aniž by předtím učinil dostatečná opatření. Jde tedy například o to, že může dojít k sesuvu půdy a buď zanesení sousedního pozemku zeminou, nebo naopak ohrožení stability sousední stavby. Jedná se zde o občanskoprávní úpravu (omezení) správného vztahu mezi stavebníkem a stavebním úřadem. *Pokud občan tuto povinnost nesplní a v důsledku toho vznikne vlastníkovu pozemku jiného škoda, má tento vlastník právo na její náhradu.*⁷⁰ Z povahy věci vyplývá, že pokud je to možné, může vlastník také požadovat navrácení do původního stavu.

⁶⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1935/2003.

⁶⁹ Milan Holub, Jaroslav Bičovský, Jiří Spáčil, Jan Mareček, Jana Wurstová, Sousedská práva, 4. aktualizované a doplněné vydání, Linde Praha, a.s., Praha 2006, str. 139.

⁷⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1754/2001.

„Imisemi se obecně rozumí výkon vlastnictví, kterým se neoprávněně zasahuje do cizího, resp. do jiného práva nad míru přiměřenou daným poměrům.“⁷¹ Činnost na jednom pozemku tedy může mít vliv na jeden nebo více pozemků sousedních.

Jedná se o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, zákon zde opět dává velký prostor pro soudní uvážení.⁷² Zároveň obtěžování, které této míry nedosahuje, jsou ostatní povinni trpět. „Sousedova tolerance neznamena, že imise přestaly být neoprávněné. Změní-li se osoba sousedova, může jejich neoprávněnost uplatnit bez ohledu na chování svého právního předchůdce.“⁷³ Přípustnou míru imisí často stanoví zvláštní zákonný nebo podzákonný předpis. Příkladem je stanovení maximální hranice hluku určená nařízením vlády č. 148/2006 Sb., dále četné předpisy na ochranu životního prostředí nebo předpisy na ochranu veřejného zdraví.

Pokud se vlastník chce domoci nápravy rušení imisemi, má tři možnosti. První dvě jsou obsaženy v § 5 a § 6 občanského zákoníku. Chce-li se svých práv domáhat u soudu, má k dispozici tzv. negatorní žalobu. Takový návrh musí směřovat k určení zdržet se přesně vymezeného rušení. Domáhat se povinnosti zdržet se určitého konání lze i na právnické osobě, která vlastní pozemek, určený k veřejnému užívání.⁷⁴

Odlišný postup musí zvolit osoby, které se chtějí domáhat zákazu rušení, která teprve v budoucnosti vzniknou. Jedná se o případ, kdy vlastník pozemku plánuje výstavbu a vlastníci okolních pozemků mají za to, že budou rušení například hlukem

⁷¹ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné 1, 4.aktualizované a doplněné vydání, Praha, ASPI Publishing, 2005, str. 328.

⁷² Příkladem je Rozhodnutí Nejvyššího soudu 22 Cdo 1708/2008 z roku 2010, kdy žalobkyně byla vlastníkem pozemku, na který žalovaná vypouštěla odpadní a splaškové vody. Žalovaná se hájila tím, že právo odvádět odpadní vody ze svého domu do obecní kanalizace přes pozemek žalobkyně vydržela. Nejvyšší soud potvrdil nárok žalobkyně. Přesto, že žalovaná tvrdila dobrou víru o oprávněnosti odvodu splaškových vod a existenci věcného břemene a jeho vydržení, soud dovodil, že ani v případě, kdyby žalovaná vydržela uvedené věcné právo, nebylo by přípustné, aby při výkonu tohoto práva obtěžovala žalobkyni nad míru přiměřenou poměrům (§ 127 odst. 1 obč. zák. nebo vážně ohrožovala výkon vlastnického práva žalobkyně. Dovolací soud vychází z toho, že je třeba rozlišovat právo vést přes cizí pozemek kanalizační přípojku (a tou odvádět odpadní vody do veřejné kanalizace) od práva takové vody vypouštět přímo na cizí pozemek.

⁷³ Milan Holub, Jaroslav Bičovský, Jiří Spáčil, Jan Mareček, Jana Wurstová, Sousedská práva, 4. aktualizované a doplněné vydání, Linde Praha, a.s., Praha 2006, str. 150.

⁷⁴ V konkrétním případě se žalobci domáhali povinnosti zdržet se rušení hlukem. Žalovanou byla obec, která vlastnila pozemek, který sloužil jako veřejné hřiště. Hluk v tomto případě pocházel z provozu skateboardů. Soud dal za pravdu žalobcům. Při svém uvážení bral soud v úvahu nejen znalecký posudek a nařízení vlády č. 148/2006 Sb., stanovící přípustnou hranici hluku, ale i místní podmínky, okolnosti a povahu hluku (např. četnost). Viz rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1296/2008.

a prachem v době výstavby, nebo stínem stavby později. Tyto námitky má ve své pravomoci stavební úřad, aniž by odkazoval účastníky řízení na soud.⁷⁵

Zákon uvádí demonstrativní výčet činností, které jsou imisemi. Je to například obtěžování hlukem, popílkem, kouřem, plyny, parami, prachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stínem nebo vibracemi. O tom, že tento výčet není konečný, svědčí i judikatura a mimo jiné případ, kdy si vlastníci nemovitosti ztěžovali na imisi spočívající v obtěžování pohledem.⁷⁶ Nejvyšší soud v tomto případě sice nežádoucí stav za imisi uznal, ovšem zároveň určil, že ochranu právo poskytuje jen v mimořádných situacích a při zvlášť závažném a soustavném narušování soukromí. Mezi další případy imisí můžeme zařadit například obtěžování pachem, hnojištěm nebo skládkou odpadů. Velmi častým problémem je v praxi mezi sousedy spad listí na sousední pozemek. „Nejvyšší soud řešil případ, kdy odvolací soud zamítnul žalobu, kterou se soused domáhal ochrany proti obtěžování v důsledku spadu jehličí s odůvodněním, že mimo jiné - žalovaná požádala správní orgán o povolení ke kácení stromu a ten jí nevyhověl. Nejvyšší soud vyslovil, že samotné rozhodnutí správního orgánu ... nemůže znamenat, že opadávání jehličí není obtěžováním nad míru přiměřenou poměrům.“⁷⁷ I když v tomto případě nebylo povoleno kácení stromu, mohla by se situace řešit například tím, že vlastník stromu by odstraňoval následky spadu, jinými slovy by spadené jehličí uklízel.

Zakázáno je také nechat vnikat na sousedící pozemky chovaná zvířata, není důležité, zda jsou pozemky oploceny. Stejně tak se nerozlišuje mezi zvířaty užitkovými a zvířaty domácími, obojí může vlastníky sousedních pozemků obtěžovat. Z dikce zákona vyplývá, že obtěžováním nad míru přiměřenou poměrům nebude jedno vniknutí, ale vnikání opakované.

Kořeny a větve stromů, tedy tzv. převisy a podrosty je povoleno odstraňovat jen ve vhodné době, za kterou judikatura určila období vegetačního klidu. Kořeny mohou brát rostlinám na sousedním pozemku živiny a vláhu a mohly by také narušovat základy stavby. Naopak větve stíní a obtěžují spadem listí. Preferovaná je dohoda obou

⁷⁵ Viz rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1902/2001 nebo sp. zn. 22 Cdo 777/2003.

⁷⁶ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1629/99, soud zároveň konstatoval, že těm, kdo mají faktickou možnost nahlížet do cizích oken, nelze zpravidla uložit, aby provedli taková opatření, kterými by tuto možnost vyloučili. Proto je na tom, kdo se cítí být obtěžován pohledem, aby provedl opatření, která by tomu zabránila.

⁷⁷ Milan Holub, Jaroslav Bičovský, Jiří Spáčil, Jan Mareček, Jana Wurstová, Sousedská práva, 4. aktualizované a doplněné vydání, Linde Praha, a.s., Praha 2006, citace z rozhodnutí Nejvyššího soudu ze Souboru rozhodnutí NS, sv. 21, č. C 1474, str. 164.

vlastníků, ale pokud k ní nedojde, vlastníkovi obtěžovaného pozemku je povolena tato svépomoc kořeny a větve odstranit. Složitá je také otázka ovoce z převislých větví. Ovoce je součástí stromu a strom je součástí pozemku, tedy všechno ovoce, i na zem spadlé, patří vlastníkovi pozemku. Podle mého názoru je ale nejvíce v souladu s dobrými mravy „výměna“ ovoce z převislých větví (které by připadlo vlastníkovi sousedního pozemku) za trpění stínu a spadlého listí.

Dalším omezením, plynoucím ze susedských vztahů, je možnost soudu nařídít oplocení pozemku. Před vydáním tohoto rozhodnutí je ovšem nutno zjistit stanovisko příslušného stavebního úřadu. Soud zde vlastníkovi nařizuje činnost. Podmínky pro takové rozhodnutí jsou dvě: oplocení se jeví jako potřebné (například z důvodů bezpečnosti nebo ochrany majetku⁷⁸) a oplocení nebude vadit účelnému využívání sousedících pozemků nebo staveb.

Konečně posledním případem omezování pozemkového vlastnictví v susedských vztazích je právo vstupu na pozemek vlastníkem sousedním nemovitosti za účelem údržby a obhospodařování pozemků a staveb. Vlastník pozemku je nucen toto ze zákona strpět na nezbytnou dobu a v nezbytné míře. Toto omezení bývá často zaměňováno za práva, která jsou obsahem věcného břemene. Rozdíl mezi nimi spatřujeme v soukromoprávním závazku smluvních stran, který při omezení vyplývajícího z ustanovení § 127 odst. 3 není podmínkou, a zejména v četnosti a intenzitě. „*Při posuzování, na jakou nezbytnou dobu a v jaké nezbytné míře je vlastník susedícího pozemku povinen umožnit vstup na své pozemky, popřípadě stavby, se zásadně přihlíží k objektivní potřebě toho, kdo se práva vstupu domáhá, nikoliv k tomu, nakolik bude vlastník susedícího pozemku ve svém vlastnickém právu omezen. Právo vstoupit na pozemek za účelem obhospodařování susedních pozemků nebo staveb tak nelze přiznat, pokud by tím došlo bez náhrady k omezení práva vlastníka susedícího pozemku v rozsahu blízcím se nebo v podstatě se rovnajícím povinností plynoucím z věcného břemene.*“⁷⁹

⁷⁸ Příkladem zde by mohly být pozemky susedící s pozemkem určeným k plnění funkcí lesa. První susedící pozemek by nebyl oplocen z žádné strany a tak by mohla přes tento pozemek volně přecházet lesní zvěř, která by likvidovala úrodu na třetím pozemku.

⁷⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1281/2002.

5.3.3. Sousedská práva v návrhu nového občanského zákoníku

V novém občanském zákoníku jsou tato práva včleněna tradičně do části pojednávající o vlastnickém právu⁸⁰. Stejně jako v případě věcných břemen, i tady tvůrci návrhu dali přednost podrobnější úpravě před obecnou. Návrh obsahuje zákaz imisí, doplněný o zvláštní opatření týkající se chovu zvířat a pěstování rostlin, úprav pozemku, stavebních prací na sousedním pozemku a užívání cizího prostoru.

Novinkou, která dosud z platné právní úpravy ani nevyplývala, jsou imise, které jsou důsledkem provozu závodu nebo podobného zařízení, který byl úředně schválen – soused pozemku, obtěžovaného takovými imisemi, má nárok pouze na náhradu újmy, a to i v případě, že se při úředním projednávání k okolnostem, které ji způsobily, nepřihlédlo.

Pokud jde o zvířata (nebo o movitou věc, která na pozemku způsobila škodu), má majitel pozemku právo toto zvíře zadržet, dokud neobdrží jinou jistotu nebo náhradu škody.

V ustanovení § 961 návrh přiznává plody spadlé ze stromů, ale i listí, vlastníkově sousedního pozemku. Oprávnění odstraňovat kořeny nebo větve může soused realizovat až po uplynutí přiměřené doby od žádosti vlastníka toto učinit.

Návrh zákona také zavádí do oblasti sousedských vztahů nový neurčitý pojem, kterým je „rozumný důvod“. Ustanovení § 962 říká, že *má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice pozemků, a vysadil-li je nebo nechal-li je vyrůst, aby je odstranil.* Z rozumného důvodu může také vlastník pozemku požadovat, *aby se soused zdržel zřizování stavby na sousedním pozemku v těsné blízkosti společné hranice pozemků.*

Dále je upraveno právo vstupu na pozemek za účelem údržby a hospodaření a také z důvodu stavění, bourání, opravy nebo jiné obnovy stavby, pokud toto nelze zařídit jinak než užitím sousedního pozemku. Toto musí soused snášet za přiměřenou náhradu.

Podrobněji návrh upravuje přirozené a umělé ploty, zdi, meze a jiné hranice mezi pozemky, tzv. rozhradí. Vlastníci jsou podle této úpravy povinni je udržovat

⁸⁰ § 1013n návrhu nového občanského zákoníku.

v dobrém stavu. Povinnost oplotit pozemek zůstává stejná jako v současném občanském zákoníku. Jsou-li hranice mezi pozemky nerozeznatelné, má soused právo požadovat, aby byly určeny podle poslední pokojné držby, a není-li to možné, určí je soud podle slušného uvážení.

Novinkou je také institut nezbytné cesty, čili „omezení vlastnického práva jednoho vlastníka v soukromém zájmu vlastníka jiného“.⁸¹ Žádat o ni může vlastník pozemku, který nemá přístup k veřejné komunikaci. Důvodem je tedy časově omezené užívání pozemku, nikoliv ale pohodlnější užívání. Nezbytná cesta se bude zřizovat za úplatu.

5.4. Omezování vlastnického práva k půdě podle zvláštních zákonů

Další významná omezení vlastnického práva vyplývají z článku 11 odst. 3 Listiny. Výkon vlastnictví podle něj nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Vlastnictví věci, v tomto případě pozemku, tedy v sobě zahrnuje nejen jednotlivá dílčí oprávnění, ale také povinnost zdržet se při výkonu vlastnictví všeho, by bylo v rozporu se zákonem chráněnými zájmy, a čím by vlastník mohl poškozovat výše zmíněné zájmy. Jednotlivá zákonná omezení pozemkového vlastnictví vychází z různých zájmů. Je zde zájem na ochranu půdy samé, zájem udržitelného rozvoje a zájem na ochranu jiných hodnot, spojených s půdou – například ochrana přírody. Pro všechny vyjmenované je společným jmenovatelem veřejný zájem, který je v tomto případě nadřazený soukromým zájmům vlastníků.

Tato omezení jsou obsažena v jednotlivých zvláštních zákonech, především v právních předpisech správního práva a práva životního prostředí. Některá omezení mohou mít povahu věcných břemen ze zákona. Může jít o povinnost něco konat, něčeho se zdržet nebo něco strpět. Pokud jde o povinnosti něco trpět, má často podobu oprávnění jiných osob (než je vlastník pozemku) ke vstupu na pozemky. „*Jde o omezení ve dvojí podobě. Odpovídá buď oprávnění určitých osob, zpravidla jde o úřední osoby nebo jinak určený okruh oprávněných osob vstupovat za určitým účelem a při splnění v zákoně uvedených podmínek na cizí nemovitosti, nebo oprávnění každého ke vstupu na určité pozemky za určitým účelem.*“⁸² Charakterizujícím znakem

⁸¹ Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, str. 251.

⁸² Jaroslav Drobník: Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha 2010, Nakladatelství Eva Rozkotová, str. 81.

zákonných omezení je bezplatný výkon oprávnění, která jim odpovídají. Výjimkou budou případy, kdy zákon výslovně náhradu stanoví.

Některá omezení jsou v zákoně stanovena pouze obecně a je nutné je v určitých případech konkretizovat buď rozhodnutím příslušného orgánu, nebo veřejnoprávní smlouvou⁸³. Veřejnoprávní smlouvou je například možné „*namísto vyhlášení některých kategorií zvláště chráněných území nebo památného stromu, včetně jejich ochranných pásem, prohlásit území za chráněné nebo strom za památný na základě dohody uzavřené mezi vlastníkem pozemku a orgánem ochrany přírody.*“⁸⁴ Smlouva musí podle § 39 odstavce 1 zákona o ochraně přírody a krajiny obsahovat vymezení ochranných podmínek chráněného území nebo památného stromu a způsob péče o chráněné území nebo strom. Se souhlasem dotčeného orgánu státní správy lze podle § 78 odst. 3 stavebního zákona nahradit veřejnoprávní smlouvou i územní rozhodnutí o umístění stavby, o změně ve využití území a o změně vlivu stavby na využití území.

Byla vydána celá řada zákonů, obsahujících omezení pozemkového vlastnictví. Podrobný rozbor všech by ale zdaleka přesáhnul rozsah této práce. Proto jsem se rozhodla pro několik příkladů zákonů, které budou rozebrány podrobně. Klíčem pro jejich výběr je hlavní zájem, který úprava omezení pozemkového vlastnictví sleduje, tedy zájem ochrany půdy samé, zájem udržitelného rozvoje a zájem na ochraně jiných hodnot s půdou spojených.

5.4.1. Omezování v zájmu ochrany půdy samé

Ochrana půdy samé má souvislost s druhovým určením pozemku. V našem právním řádu jsou vzhledem k jejich povaze, vlastnostem a důležitosti obzvláště chráněny dva druhy pozemků: pozemky patřící do zemědělského půdního fondu a pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Zemědělská půda je základním výrobním prostředkem, základním přírodním bohatstvím a také součástí životního prostředí. Dalo by se říci, že její zachování je veřejným zájmem. Základním pramenem upravujícím zemědělskou půdu je zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. V § 1 tento zákon

⁸³ Smlouva, kterou uzavírá veřejnoprávní orgán se soukromou osobou. Tento institut je upraven v části páté správního řádu. Tato smlouva nesmí být v rozporu s právními předpisy, nesmí je obcházet a musí být v souladu s veřejným zájmem. Veřejnoprávní smlouvy se mohou uzavírat v případech, ve kterých mělo být jinak vydán správní rozhodnutí, určující práva a povinnosti určitého subjektu. Uzavření této smlouvy je tak méně přísnou cestou, kterou lze ukládat pravidla a podmínky.

⁸⁴ Dušan Hendrych a kolektiv, Správní právo, 7. Vydání, C.H.Beck, Praha 2009, str. 269, 270.

vyjmenovává druhy pozemků, které tvoří zemědělský půdní fond. Jsou to pozemky zemědělsky obhospodařované (zemědělská půda), pozemky, které mají být zemědělsky obhospodařované, ale jsou dočasně ponechány ladem (půda dočasně neobdělávaná) a také rybníky s chovem ryb a vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby. Pro představu o ploše, na kterou se zákon o ZPF vztahuje, se „zemědělská půda podle statistických údajů ke dni 31. 12. 2008 nachází na ploše 4 244 000 ha, což představuje necelých 54% rozlohy území České republiky.“⁸⁵

Ochrana zemědělské půdy má dvojí podobu, je třeba chránit jednak její plochu a jednak její kvalitu, tzn. úrodnost. S tímto požadavkem ochrany souvisí i omezení některých práv vlastníka.

První omezení obsahuje § 2 zákona o ZPF, který určuje, za jakých podmínek lze měnit které kultury půdy. Přeměna zemědělské půdy na nezemědělskou může být provedena jen na návrh vlastníka na základě rozhodnutí vydaného v řízení o využití území. Změnu louky nebo pastviny na ornou půdu lze uskutečnit jen na základě souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

O změně kultury zemědělské půdy může orgán ochrany ZPF rozhodnout i vrchnostensky bez návrhu, je-li to nutné z důvodu ochrany přírody. Pokud se tak stane, náleží vlastníkově nebo nájemci pozemku náhrada za vzniklé náhrady a ztráty.

Zákon o ZPF stanoví také povinnosti při hospodaření na ZPF. Vlastníci nebo nájemci musí hospodařit tak, aby neznečišťovali půdu škodlivými látkami, nepoškozovali okolní pozemky a příznivé fyzikální, biologické a chemické vlastnosti půdy a chránili obdělávané pozemky podle schválených projektů pozemkových úprav.

Za účelem dozorové a kontrolní činnosti mají orgány ochrany ZPF právo na vstup na pozemky. Pokud při tom zjistí, že existují závažné důvody, mohou tyto orgány uložit odstranění zjištěných závad, nebo dokonce rozhodnout o zákazu používat pozemek pro výrobu zemědělských výrobků vstupujících do potravního řetězce. Tato omezení ale musí být projednána s vlastníkem nebo nájemcem předem a ti mohou případně po provedení uložených opatření požádat o příspěvek na zmírnění ekonomických dopadů.

⁸⁵ Milan Damohorský a kol., Právo životního prostředí, 3. Vydání, C.H.Beck, Praha 2010, str. 300.

Zákon o ZPF stanoví v § 4 zásadu, že pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, a pro případy kdy v nutných případech dojde k odnětí ze ZPF, jsou stanoveny zásady jednání.

Odnětí půdy ze ZPF je možné, s výjimkami obsaženými v § 9 odst. 2 zákona o ZPF, pouze se souhlasem orgánu ochrany ZPF. Tento souhlas je zároveň nezbytným předpokladem pro některá rozhodnutí podle zvláštních předpisů. Půdu lze odejmout trvale nebo dočasně. Žádost o odnětí podává ten, v jehož zájmu má k tomuto odnětí dojít, přičemž orgán příslušný rozhodnout může buď vydat souhlas s odnětím, nebo pokud usoudí, že půda odňata být nemůže, souhlas nevydává. *„Platnost souhlasu je zákonem stanovena tak, že vzniká až právní mocí rozhodnutí vydaných podle zvláštních předpisů a sdílí jejich osud.“*⁸⁶

Za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu je povinen ten, v jehož prospěch bylo o odnětí kladně rozhodnuto, zaplatit odvod.⁸⁷ Odvody mají pomoci předcházet ztrátám na rozloze ZPF. Jeho výši stanoví orgán, který rozhoduje o odnětí.

Na rozdíl od právní úpravy před rokem 1989 *„má vlastník právo, nikoli však povinnost, užívat zemědělskou půdu tak, aby na ní hospodařil s cílem vytvářet zemědělské produkty. Z tohoto hlediska může nechat pozemky ladem. Za tuto nečinnost mu proto nehrozí ani žádní sankce.“*⁸⁸

Dalším druhem půdy, kterou chrání speciální zákon, je lesní půda⁸⁹. Její ochrana je upravena zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon). *„Jeho účelem je stanovit předpoklady pro zachování lesa, péči o les a obnovu lesa jako národního bohatství.“*⁹⁰ Cílem je jeho zachování, zachování jeho funkcí a podpora trvale udržitelného rozvoje⁹¹. Lesní pozemky jsou zvláštní především tím, že lesní zákon zakotvuje povinnost vlastníků v nich hospodařit a zároveň je chránit. Tato povinnost je dána vysokou důležitostí lesů, zejména vzhledem k jejich ekologickým funkcím.

⁸⁶ Milan Damohorský a kol., Právo životního prostředí, 3. Vydání, C.H.Beck, Praha 2010, str. 303.

⁸⁷ S tím, že zákon o ZPF v § 11 odst. 2 vyjmenovává výjimky, za kterých se odvody nepředepisují.

⁸⁸ Jaroslav Drobník: Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha 2010, Nakladatelství Eva Rozkotová, str. 141.

⁸⁹ Lesní pozemky v České republice zaujímají plochu přes 2,6 mil. ha.

⁹⁰ § 1 zákona o lesích.

⁹¹ Trvale udržitelný rozvoj je principem práva životního prostředí. Podle § 6 Zákona o ŽP jede o rozvoj, který současným i budoucím generacím zachová možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby a přitom nesnižuje rozmanitost přírody a zachovává přirozené funkce ekosystémů.

Lesní zákon upravuje vztahy, týkající se tzv. pozemků určených k plnění funkcí lesa. Podle § 3 lesního zákona jimi jsou lesní pozemky (tj. pozemky s lesními porosty, plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky, nezpevněné cesty široké do 4 m² a pozemky, o nichž bylo rozhodnuto, že budou využívány jinak než pro plnění funkcí lesa) a tzv. jiné pozemky (tj. zpevněné cesty, drobné vodní plochy, pozemky nad horní hranicí dřevinné vegetace, lesní pastviny a políčka pro zvěř). Dále je třeba zmínit, že lesy se dělí do třech kategorií: lesy ochranné⁹², lesy zvláštního určení⁹³ a lesy hospodářské, což je zbytková kategorie, která je vymezena tím, že do ní nespádají lesy kategorií předešlých. Tato kategorizace je pro vlastníky lesů důležitá zejména tím, že určuje režim hospodaření, ochrany lesa a s tím spojené povinnosti.

Omezování vlastnického práva lesních pozemků lze opět rozdělit do dvou kategorií, a to na omezování z důvodů ochrany kvality lesní půdy a omezování vlastníků z důvodů zachování plochy lesů. Mimo tuto kategorizaci stojí zákonné omezení v podobě obecného užívání lesů.

Lesní pozemky zásadně nesmí být užívány k jiným účelům. Výjimka je možná pouze pokud o ní rozhodne příslušný orgán státní správy lesů, a to buď na základě žádosti vlastníka, nebo ve veřejném zájmu. Pokud bude pozemek určený k plnění funkcí lesa využit k jiným účelům, má se dbát zejména na to, aby byly přednostně využity méně významné pozemky, aby nedocházelo k nevhodnému dělení lesa, aby nebyla narušována síť lesních cest, meliorací a hrazení bystřin a konečně komunikace a průseky mají být zřizovány tak, aby nedošlo ke zvýšenému ohrožení lesa (např. větrnou nebo vodní erozí).

Při hospodaření v lese si obecně musí vlastníci počínat tak, aby nedocházelo k ohrožování a poškozování lesů, aby zůstaly zachovány zájmy jiných vlastníků, aby byly zachovány funkce lesa a aby byl zachován genofond lesních dřevin.⁹⁴ O omezení hospodaření v lese může rozhodnout orgán státní správy a v důsledku těchto omezení má vlastník právo na náhradu škody.

⁹² § 7 lesního zákona.

⁹³ § 8 lesního zákona.

⁹⁴ § 11 lesního zákona.

Konkrétně jsou povinnosti vlastníka nebo nájemce lesního pozemku při hospodaření upraveny v § 29 až § 36 lesního zákona. Jedná se o povinnou obnovu a výchovu lesních porostů, přičemž při obnově lesa a zalesňování pozemků lze používat pouze uznaná semena a sazenice. Při mýtní těžbě nesmí velikost holé seče překročit stanovenou míru⁹⁵. Další skupina povinností se týká ochrany lesních porostů proti výskytům škůdců a provádění preventivních i následných opatření. Při mimořádných situacích, kterými jsou např. kalamity nebo přemnožení škůdců je vlastník lesa povinen provést bezodkladná opatření, a pokud tak neučiní, mohou mu být uložena orgánem státní správy lesů. Vlastník lesa má také povinnost chránit les před znečišťujícími látkami, unikajícími při hospodářské činnosti. Lesní zákon dále stanoví pravidla pro těžbu dříví, provádění dopravy v lesích a zavádí povinnost meliorace a hrazení bystřin.

Zvláštní režim pak mají lesy ochranné a lesy zvláštního určení, přičemž pokud vlastníkům těchto lesů vzniknou zvýšené náklady, náleží jim za ně náhrada.

Vlastníkům je zakázáno oplocovat les z vlastnických důvodů nebo za účelem omezení obecného užívání lesa. Výjimkou jsou pouze oplocování lesních školek a obor a dále oplocení vybudované za účelem ochrany lesních porostů před lesní zvěří.

V České republice má každý právo vstupovat do lesa, sbírat tam pro vlastní potřebu lesní plody a suchou na zemi ležící klest. Tomuto právu odpovídá zákonné věcné břemeno vlastníků lesních pozemků vstup kohokoliv do lesa trpět, a to bez nároku na náhradu. Pouze z důvodu ochrany lesa nebo v zájmu bezpečnosti občanů lze toto právo omezit nebo vstup do lesa vyloučit úplně, nejdéle však na dobu tří měsíců, která lze prodloužit nejvýše o další tři měsíce.⁹⁶

K ochraně plochy lesních pozemků slouží instituty odnětí pozemků a omezení využívání upravené v § 15 a následujících lesního zákona. Jedná se o uvolnění těchto pozemků pro jiné využití, které může být stejně jako u pozemků patřících do ZPF trvalé nebo dočasné. Orgán státní správy lesů může o odnětí rozhodnout pouze na základě žádosti podané vlastníkem nebo osobou, v jejíž prospěch se má rozhodnout. Pokud bylo

⁹⁵ § 31 odst. 2 lesního zákona.

⁹⁶ § 19 lesního zákona.

žadatelé vyhověno, je povinen zaplatit poplatek za odnětí podle § 17 odst. 1 lesního zákona.⁹⁷

5.4.2. Omezování v zájmu udržitelného rozvoje

Trvale udržitelný rozvoj je, jak již bylo řečeno, principem ochrany životního prostředí. Jeho koncept byl „poprvé použit, popsán a rozpracován ve zprávě *Naše společná budoucnost (Our common Future) Komise OSN vedené Gro Harlem Brundtlandovou v roce 1987.*“⁹⁸ Do našeho právního řádu byl promítnut v § 6 zákona o ŽP. Trvale udržitelný rozvoj je definován čtyřmi základními rozměry: „*ekonomický rozvoj, rozvoj lidské společnosti, rozvoj občanské společnosti a ekologická únosnost.*“⁹⁹ To vše se týká i půdy, jako součásti životního prostředí a místa střetu řady zájmů. Uplatňovat princip trvale udržitelného rozvoje v oblastech půdy je třeba zejména u činností, které působí na půdě nenávratné změny. Takovými činnostmi je například činnost stavební nebo horní při dobývání nerostů. Nutnost veřejnoprávní regulace těchto oblastí ve veřejném zájmu značně ovlivňují výkon vlastnických práv dotčených pozemků.

Nejvýznamnějším právním předpisem, který se zabývá udržitelným rozvojem území, je zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Zákon upravuje ve věcech územního plánování kromě jeho základní úpravy také podmínky pro výstavbu a rozvoj území, podmínky pro přípravu veřejné infrastruktury. V části týkající se správního řádu zejména povolování staveb, jejich změn a jejich odstraňování a pravomoci stavebních úřadů. Dále upravuje také účely vyvlastnění a podmínky vstupů na pozemky.

Stavební zákon obsahuje ve třetí části úpravu územního plánování. Jde o činnost státu a jeho orgánů, která slouží k vytváření předpokladů pro výstavbu a trvale udržitelný rozvoj území. Územní plánování probíhá ve veřejném zájmu a s ohledem na něj určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území, ochranu nezastavěných pozemků a ochranu nezastavitelných pozemků. Jeho hlavním úkolem je mimo jiné zjišťovat a posuzovat stav území, stanovovat podmínky pro provedení změn

⁹⁷ V odst. 2 tamtéž jsou obsaženy výjimky, poplatek za odnětí se nepředepisuje, jde-li o odnětí pro stavby sloužící pro hospodaření v lese nebo výstavbu objektů a zařízení potřebných pro čištění odpadních vod nebo pro jímání a výrobu vody pitné.

⁹⁸ Milan Damohorský a kol., Právo životního prostředí, 3. Vydání, C.H.Beck, Praha 2010, str. 7

⁹⁹ Milan Damohorský a kol., Právo životního prostředí, 3. Vydání, C.H.Beck, Praha 2010, str. 7

v území, hlavně pro umístění a uspořádání staveb a prověřovat a posuzovat potřeby změn v území.¹⁰⁰

Stavební zákon rozlišuje mezi stavebním pozemkem, který je teprve určený územním rozhodnutím nebo regulačním plánem k zastavění, a zastavěným stavebním pozemkem, který je v katastru nemovitostí evidovaný jako stavební parcela a další pozemkové parcely, tvořící souvislý celek.

Omezení vlastníka pozemku spočívá už v tom, že možnost na pozemku stavět nezáleží pouze na jeho vůli. Předně musí být pozemek určen k zastavění vydanou územně plánovací dokumentací (tedy koncepčními nástroji). Ta je předpokladem pro vydání realizačních nástrojů, to jest územního rozhodnutí, popřípadě regulačního plánu (v případě, že nahrazuje územní rozhodnutí v zastavěném území)¹⁰¹. „Skutečnost, že vymezené území je určeno k zastavění zásadami územního rozvoje nebo územním plánem neznamená, že se tento předpokládaná způsob jeho využití musí uskutečnit.“¹⁰² Oprávněný subjekt musí podat žádost o vydání územního rozhodnutí¹⁰³, kterým je podle § 76 stavebního zákona např. umístění stavby nebo zařízení, změna stavby nebo zařízení nebo změna využití území. Podle tohoto ustanovení musí být zároveň každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí, šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb.

Účastníkem územního řízení mohou být podle § 85 odst. 2 b) kromě žadatele také osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. Tímto přímým dotčením jsou například imise podle ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku.

Důležitými omezeními pozemkového vlastnictví jsou instituty stavební uzávěry a asanace území. Tato opatření se vydávají formou opatření obecné povahy¹⁰⁴ podle správního řádu. Ve stavebním zákoně obsahuje základní úpravu § 97 až § 100.

¹⁰⁰ Srov. § 18 a § 19 stavebního zákona

¹⁰¹ Srov. § 61 odst. 2 stavebního zákona.

¹⁰² Jaroslav Drobník: Základy pozemkového práva, 3. Aktualizované a doplněné vydání, Praha 2010, Nakladatelství Eva Rozkotová, str. 179.

¹⁰³ Viz § 86 stavebního zákona.

¹⁰⁴ Jde o formu správní činnosti, nesoucí znaky konkrétních i abstraktních aktů. Není tedy právním předpisem, ani správním rozhodnutím. Týká se určitého území, ale neurčitého okruhu osob.

Územní opatření o stavební uzávěře v nezbytném rozsahu a ve vymezeném území omezuje nebo zakazuje stavební činnost, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Územním opatřením o stavební uzávěře ovšem nelze omezit nebo zakázat udržovací práce. Veřejný zájem na budoucím využití území zde tedy převažuje nad soukromým právem vlastníka pozemku.

Územní opatření o asanaci území se oproti stavební uzávěře vydává z důvodu současného využití území. Jeho cílem je odstranění dopadů živelní pohromy nebo závažné havárie. Důvody pro jeho vydání mohou být rovněž například důvody hygienické, důvody požární nebo důvody ochrany přírody. Cílem může být zejména odstranění závadných staveb a jiná opatření. Vydáním územního opatření o asanaci území se pozastavuje platnost schválené územně plánovací dokumentace s tím, že ve stanovené lhůtě je povinností orgánu územního plánování zajistit její změny nebo pořádit novou územně plánovací dokumentaci.

Tato územní opatření vydává v přenesené působnosti¹⁰⁵ rada obce, a pokud by se mělo dotýkat území více obcí nebo při nečinnosti rady obce, může je vydat v přenesené působnosti rada kraje. Námitky proti návrhu územního opatření o stavební uzávěře nebo o asanaci území mohou podle § 98 odstavce 3 podat mimo jiné osoby uvedené v § 172 odst. 5 správního řádu, kterými jsou vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny.

Pokud vlastník pozemku neuspěje proti návrhu na územní opatření o stavební uzávěře s námitkou, má ještě možnost požádat příslušnou radu obce nebo kraje o povolení výjimky z omezení nebo zákazu stavební činnosti. Pro vyhovění žádosti dává stavební zákon pouze jednu podmínku, a to že povolení výjimky nesmí ohrozit sledovaný účel.¹⁰⁶

Podle ustanovení § 102 odst. 1 stavebního zákona náleží náhrada vlastníkovu pozemku nebo stavby, jehož práva byla při užívání pozemku nebo stavby na základě územního opatření o stavební uzávěře omezena. Náhrada podle tohoto paragrafu se

¹⁰⁵ V přenesené působnosti vykonávají orgány obcí nebo krajů státní moc. Nejedná se zde o výkon samosprávy.

¹⁰⁶ Viz § 99 odst. 3 stavebního zákona.

poskytuje také vlastníkům pozemků, kterým vznikla škoda snížením ceny stavebního pozemku změnou územního nebo regulačního plánu.

Stavební zákon obsahuje také omezení vlastníka pozemku tento pozemek zcizit. Jedná se o předkupní právo obcí nebo státu k pozemkům určeným územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu, pro veřejně prospěšné opatření nebo k pozemku určenému pro veřejné prostranství. Vlastník je povinen takový pozemek nabídnout ke koupi nejprve obci, kraji nebo státu ke koupi za obvyklou cenu, zjištěnou posudkem znalce.

Další omezení plynou i ze stavebního řádu. Stavební úřad může podle § 141 uložit vlastníkům pozemků, aby ze svého pozemku umožnili provedení stavby, její změnu, nutné zabezpečovací práce, nezbytné úpravy, udržovací práce nebo práce k odstranění stavby. Naopak ten, v jehož prospěch byla taková povinnost uložena, musí dbát, aby vlastníka pozemku co nejméně rušil, aby nevznikly škody, a po skončení prací je povinen uvést sousední pozemek nebo stavbu do předešlého stavu. Pokud i přes to škoda vznikne, postupuje se podle obecných předpisů o náhradě škody.

Právo vstupu pověřených osob na cizí pozemky je dalším omezením, plynoucím ze stavebního zákona. Podle § 172 jsou k tomu oprávněni zaměstnanci stavebního úřadu, orgány územního plánování a orgány obce, pokud plní úkoly jim dané stavebním zákonem. S vědomím vlastníků jsou oprávněni vstupovat na jejich pozemky a do staveb za účelem zjišťování jejich stavu nebo za účelem opatřování důkazů nebo podkladů pro správní řízení.

Za stanovených podmínek¹⁰⁷ jsou tyto oprávněné osoby oprávněny vstoupit na pozemek nebo do obydlí i bez vědomí jejich vlastníka.

Pokud by vlastník pozemku nebo stavby bránil vstupu oprávněné úřední osoby, může stavební úřad rozhodnutím vstup nařídit.

5.4.3. Omezování v zájmu ochrany jiných hodnot s půdou spojených

Mluvím-li o jiných hodnotách s půdou spojených, mám na mysli především ochranu životního prostředí. Podle zákona o ŽP je životním prostředím vše, co vytváří

¹⁰⁷ V případě bezprostředního ohrožení života nebo zdraví osob či zvířat, které nastalo v souvislosti s přípravou a prováděním neodkladného odstranění stavby, nutných zabezpečovacích prací nebo vyklizení stavby.

přirozené podmínky existence organismů včetně člověka a je předpokladem jejich dalšího vývoje. Jeho složkami jsou zejména ovzduší, voda, horniny, půda, organismy, ekosystémy a energie.¹⁰⁸

Posledním příkladem zákona, který bude v této práci použit jako právní předpis, omezující pozemkové vlastnictví, je zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Zákon obsahuje řadu institutů, které se týkají omezení vlastnického práva k půdě z důvodu ochrany přírody a krajiny.

Například § 5 odst. 3 zakládá povinnost všech fyzických i právnických osob při provádění zemědělských, lesnických a stavebních prací, při vodohospodářských úpravách, v dopravě a v energetice postupovat tak, aby nedocházelo k nadměrnému úhynu rostlin a zraňování nebo úhynu živočichů nebo ničení jejich biotopů.

Patrně nejvýznamnějšími omezeními pozemkového vlastnictví dle tohoto zákona je vyvlastnění a nucené omezení vlastnického práva podle § 60. Velmi významným zásahem je také vyhlášení zvláště chráněného území.

Zákon o ochraně přírody a krajiny zavedl šest kategorií zvláště chráněných území:

- národní parky;
- chráněné krajinné oblasti;
- národní přírodní rezervace, přírodní rezervace;
- národní přírodní památky a
- přírodní památky.

Pro každou z těchto kategorií platí jiný režim ochrany a zacházení.¹⁰⁹ Ustanovení § 40 stanovuje postup při vyhlášení zvláště chráněných území a ochranných pásem těchto zvláště chráněných území. Návrh na vyhlášení zpracovává orgán ochrany přírody, má-li za to, že je třeba takové území vyhlásit. Po vypracování návrh zašle obcím a krajům, jejichž území se návrh týká. Písemné oznámení o předložení návrhu se zasílá vlastníkům dotčených nemovitostí spolu s určením, kde se mohou seznámit s jeho úplným zněním, kdo je oprávněn k němu podat námitky a kdy

¹⁰⁸ § 2 zákona o ŽP.

¹⁰⁹ Viz § 15 až § 38 zákona o ochraně přírody krajiny.

uplyne lhůta pro jejich podání. Vlastník pozemku je oprávněn uplatnit námitky jen proti takovému navrženému způsobu nebo rozsahu ochrany, jímž by byl dotčen ve výkonu svých práv nebo povinností. Orgán má povinnost rozhodnout o došlých námitkách do 60 dnů od uplynutí lhůty pro jejich uplatnění a posléze uvést návrh do souladu s námitkami, kterým bylo vyhověno.

Další omezení plyne z ustanovení § 62 zákona o ochraně přírody a krajiny, podle kterého mají pracovníci příslušných orgánů při výkonu své pracovní činnosti právo vstupovat na cizí pozemky, provádět na nich nezbytná měření, sledování, dokumentaci a právo požadovat informace. Za škody, které při této činnosti způsobí, odpovídá stát.

Zákon o ochraně přírody a krajiny ukládá náhradu újmy, která vzniká vlastníku (nebo nájemci) zemědělské nebo lesní půdy nebo rybníka s chovem ryb nebo vodní drůbeže, pokud tato újma vznikne nebo trvá v důsledku omezení, která vyplývají z části třetí až páté zákona.

6. Náhrady za omezení vlastnického práva k půdě

V této kapitole bych se chtěla věnovat problematice náhrad za omezování vlastnického práva. Jejich ústavněprávní základ nalezneme v čl. 11 odst. 4 Listiny. Ten stanoví, že *vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu*. Omezení vlastnického práva ani náhrady za něj ovšem nejsou dále celistvě upraveny, prameny nalézáme v různých předpisech soukromého i veřejného práva. Cílem této kapitoly bude alespoň částečný přehled této problematiky, zejména určení, za jaká omezení se náhrady poskytují a za jaká naopak ne.

Problematika náhrad za omezování vlastnického práva k půdě je velmi složitá už z toho důvodu, že se jedná o stav, který je vlastník pozemku povinen trpět, který je dovolený, a tudíž i předpokládaný zákonem. Případné újmy vzniklé z omezení vlastnického práva popsaných v této diplomové práci, pokud nevznikají smluvně, vznikají za zákonem stanovených podmínek nebo z omezení uložených na základě zákona (to znamená soudem nebo správním úřadem). Významně se tak liší od náhrady škody podle občanského zákoníku. V obou případech sice vzniká vlastníkovu pozemku určitá újma, ale v případě škody je vznik takové újmy protiprávním stavem vzniklým porušením právní povinnosti. Za škodu podle občanského zákoníku odpovídá ten, kdo ji způsobil, pokud se nezprostit odpovědnosti tím, že dokáže, že ji nezavinil.

Náhrada za omezení podle čl. 11 odst. 4 Listiny je principem. Omezení plynoucí z tohoto odstavce jsou teorií nazývána vnějšími omezeními vlastnického práva. Tato omezení nepostihují všechny vlastníky, většinou jsou jim ukládána soudy nebo správními orgány a spíše výjimečně zákonem.

Oproti tomu vnitřní omezení, vyplývající z vlastnictví samotného, jsou jedním z jeho definujících znaků. Jejich ústavním pramenem je článek 11 odst. 3 Listiny, podle něj *vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem*. Tato omezení tedy vychází z vlastnictví samotného, a proto se vztahují na všechny vlastníky. Náhrada za taková

omezení spíše nepřisluší. Tato omezení *s nárokem na náhradu nejsou spojena, pokud není v zákoně stanoveno, že se vlastníkově náhrada poskytuje.*¹¹⁰

Zákony neřeší teorii vymezená omezování na vnitřní a vnější, proto je obtížné určit, která omezení plynou ze samotného vlastnictví. Je samozřejmé, že zájmem vlastníka bude vždy tvrdit, že jde o omezení nucené a má povahu zásahu do vlastnických práv podle čl. 11 odst. 4 Listiny. Obecně platí, že se náhrady poskytují po písemném uplatnění nároku vlastníka. Výše náhrad se hodnotí individuálně, často například rozdílem mezi ziskem ušlým z důvodu omezení a skutečným ziskem, zpravidla je upravena prováděcím předpisem a vyplácí se v penězích. Jejich udělování a výše ale nejsou jednotné, v zájmu principu spravedlivé náhrady by bylo správné, aby se kritéria pro získání náhrad sjednotila a vlastníci pozemků tak měli větší právní jistotu.

Pokud je příčinou omezení pozemkového vlastnictví závazek smluvních stran, je na jejich vůli, jestli bude vzniklému omezení odpovídat náhrada ve formě protiplnění druhé strany. Jde totiž o soukromoprávní závazkový vztah, jehož obsah je vyjádřením svobodné vůle smluvních stran.

Naopak z povahy věcných břemen vyplývá, že toto konkrétní omezení ve prospěch určité osoby nebo určitého pozemku bude zásadně úplatné, a to nejen v případech vzniku věcného břemene smlouvou, ale i rozhodnutím příslušného orgánu. Vztah mezi § 151o odst. 3 občanského zákoníku a čl. 11 odst. 4 Listiny řešil Nejvyšší soud v rozhodnutí, které se týkalo zřízení věcného břemene cesty soudem a náhrady za něj¹¹¹. Soud mimo jiné uvedl, že pro výklad § 151o odst. 3 je zmíněný čl. 11 odst. 4 základní interpretační pomůckou, protože zajištění řádného užívání staveb jejich vlastníky (jejich užívání a údržba) je veřejným zájmem. O výši náhrady rozhoduje soud, v zákoně ale nejsou stanovena žádná kritéria, kterými by se měl řídit. Vodítkem může být jiné rozhodnutí Nejvyššího soudu¹¹², ve kterém je stanoven způsob, jak stanovit výši náhrady: „*Soud musí přihlídnout k ceně pozemku, ke kterému se věcné břemeno zřizuje, k výši nájemného, jehož by bylo možno v dané době a v daném místě za pronájem tohoto pozemku dosáhnout a k míře omezení vlastníka pozemku.*“

¹¹⁰ Jaroslav Drobník: Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha 2010, Nakladatelství Eva Rozkotová, str. 82.

¹¹¹ rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1897/2004.

¹¹² rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 265/96.

Nevyjasněnými instituty, co se týká náhrad, jsou zejména zákonná omezení. Vlastník má podle mého názoru jistotu, že mu náhrada připadne, pouze v případech, kdy je tato náhrada přímo zmíněná za stanovená omezení zvláštním zákonem. Jako příklad uvedu lesní zákon a zákon na ochranu přírody a krajiny, se kterými jsem pracovala při psaní této diplomové práce. Podle § 36 odst. 3 lesního zákona musí vlastníci lesů zvláštního určení strpět omezení při hospodaření v nich. Pokud jim z takového omezeného způsobu hospodaření vzniknou zvýšené náklady, náleží jim za ně náhrada. Řadu omezení vlastníků pozemků obsahuje i zákon na ochranu přírody a krajiny v části třetí až páté. Zákon přiznává náhradu vlastníkům nebo nájemcům zemědělské půdy, lesních pozemků nebo rybníka s chovem ryb nebo drůbeže, kterým vznikla omezeními podle tohoto zákona újma, v § 58 odst. 2 zákona na ochranu přírody a krajiny.

Za omezení plynoucí ze sousedských vztahů podle občanského zákoníku vlastníkům náhrady nepřísluší. Dá se říci, že § 127 je v podstatě příkázaným chováním subjektů. Tato omezení platí pro všechny vlastníky pozemků stejně, žádný z nich není tak znevýhodněn. Stejně povinnosti, které mu vyplývají ze sousedských vztahů, totiž mají i vlastníci sousedních pozemků.

7. Závěr

Cílem této diplomové práce bylo pokusit se o ucelený, ovšem ne úplný, výklad problematiky omezování pozemkového vlastnictví, jeho příčin a právních forem. Toto téma spadá pod pozemkové právo, průřezový obor, který zkoumá jak normy práva soukromého, tak normy práva veřejného, věnuje se pozemkům, definuje je, zkoumá jejich vlastnosti jako předmětu vlastnického práva, dále se zabývá právními vztahy, týkajícími se pozemků a důsledky, které z nich vyplývají.

Půda je specifickým objektem právních vztahů, který se významně liší od ostatních objektů. Je pro člověka nepostradatelná a ničím nezastupitelná. Zároveň není produktem lidské činnosti, nelze jí „vyrobit“, její plocha je omezená. Půda je střetem velkého množství zájmů. Proti sobě stojí zájmy soukromých vlastníků a veřejný zájem celé společnosti, zájem na využívání veškerých ploch a veškerých vlastností, proti kterému stojí zájmy ochrany přírody, zachování životního prostředí nejen ve smyslu definice zákona o ŽP, ale také ve smyslu prostředí, ve kterém člověk žije.

Cílem je tedy využití půdy, které bude „střední cestou“, tedy takové, aby uspokojilo potřeby stále většího počtu obyvatel na zdravé místo pro život, ale také obživu a využití zdrojů. Východiskem pro řešení střetů různých zájmů, které proti sobě stojí, je podle mého názoru teprve relativně nedávno zakotvený princip trvale udržitelného rozvoje. Tento princip je v našem právním řádu zakotven v § 6 zákona o životním prostředí.

Zjistila jsem, že pro studium omezování pozemkového vlastnictví je klíčový článek 11 odst. 3 a 4 Listiny základních práv a svobod. Jsou to základní ustanovení, ze kterých vychází veškerá omezení pozemkového vlastnictví. Jsou základem pro teorii omezování pozemkového vlastnictví, která rozlišuje omezení vnitřní a vnější.

Omezení podle odstavce 3 jsou omezeními vnitřními. Právo vlastnit majetek je jedním ze základních lidských práv. Nesmí ovšem být zneužito na újmu práv druhých nebo v rozporu se zákonem chráněnými zájmy. Tím jsou vnitřní (nebo pojmová, imanentní) omezení vlastnictví definována. Vyplývají přímo z podstaty vlastnického práva a platí tak pro všechny vlastníky. Vnější omezení, plynoucí z odst. 4 by měla být spíše výjimečnými zásahy do vlastnictví. Jsou podmíněny veřejným zájmem, zákonným předpokladem a vlastníkovi za ně přísluší náhrada.

Obsahem pozemkového vlastnictví jsou dílčí oprávnění pozemek držet, užívat, brát z něj plody a užítky a nakládat s ním. Podle mého názoru je nejčastěji omezováno oprávnění pozemek užívat. Z omezení vyplývá pro vlastníka povinnost něco konat, nekonat, nebo strpět. Z judikatury, která se tohoto tématu týká, vyplynulo, že nejčastější je povinnost něco strpět, méně častá je povinnost něco nekonat a povinnost konat se vyskytuje spíše výjimečně.

Jedním z cílů této diplomové práce bylo zjistit, jaké jsou formy omezování pozemkového vlastnictví. Ze studia pramenů a právních předpisů vyplynulo, že těmito formami jsou závazky smluvních stran, věcná břemena, zákonná omezení, kterými jsou omezení obsažená v § 127 občanského zákoníku, a omezení plynoucí ze zvláštních zákonů.

První sledovanou formou omezování pozemkového vlastnictví jsou závazky smluvních stran. Specifické vlastnosti půdy se do pozemkového vlastnického práva promítají především nutností vkladu příslušných právních úkonů do katastru nemovitostí a jejich platností až okamžikem vkladu. Stále zde ale platí zásada smluvní volnosti. Tato omezení jsou specifická tím, že je na vůli smluvních stran, zda bude za omezení práv jednoho vlastníka sjednána náhrada či nikoliv. Dalším znakem, kterým se liší od ostatních omezení (věcných břemen a omezení plynoucích ze zákona) je skutečnost, že smluvní závazek je tzv. relativním právem, a je tedy závazný pouze pro smluvní strany.

V další části práce jsem se zaměřila na věcná břemena, která jsou většinou úplatná omezení, která zatěžují pozemek ve prospěch jiné nemovitosti nebo ve prospěch určité osoby. Jejich účelem je zmírnit následky skutečnosti, že pozemky mají svou polohu, která ne vždy umožňuje potřebné využívání pozemku. Na rozdíl od závazkových vztahů působí erga omnes a na nemovitosti tzv. *ipí*. S tímto souvisí další znak věcných břemen, a to jejich trvalost. Pokud se jedná o věcné břemeno zřízené ve prospěch určité nemovitosti, nemá na jeho trvání vliv ani změna vlastníka této oprávněné nemovitosti, může zaniknout pouze ze zákonem stanovených důvodů. Věcná břemena zřízená ve prospěch určité osoby se v tomto od věcných břemen *in rem* liší skutečností, že zanikají nejpozději smrtí (zánikem) oprávněné osoby. Právní úprava v občanském zákoníku dává věcným břemenům stručný rámec, který je posléze hojně

doplněn judikaturou. Oproti tomu nový občanský zákoník zvolil úpravu podrobnou, která by měla spíše vycházet ze skutečných potřeb praxe a z judikatury.

Sousedské vztahy jsou omezeními vlastnického práva, která vychází z povahy půdy jako nemovitosti. Vychází z postulátu *vlastnictví zavazuje* a patří mezi omezení vnitřní. Vlastník pozemku je povinen si při výkonu svých práv počínat tak, aby nad míru přiměřenou poměrům neobtěžoval nebo neohrožoval vlastníky sousedních pozemků. Zde je složité rozhodnout, co už je zásahem do práv jiného a co je ještě tolerovatelné chování. Při posuzování této problematiky je nutno vzít v úvahu řadu vedlejších okolností, jako je místo, čas a dokonce i místní zvyklosti. I toto téma upravuje nový občanský zákoník, podle mého názoru až kazuisticky. Je v něm patrná snaha upravit vztahy mezi sousedy co nejpodrobněji, zahrnout co nejvíce problémů, které se v této oblasti vyskytují a předejít tak možným sporům.

Z mého pohledu se nejsložitěji jeví problematika omezování pozemkového vlastnictví ze zákona. (Ať už omezení vyplývají přímo z jednotlivých ustanovení, nebo jsou podmíněna rozhodnutím příslušného orgánu.) Jedná se o omezení vlastníka ve veřejném zájmu, který musí být jako neurčitý právní pojem vždy posuzován individuálně. Jak jsem již uvedla, tyto zákony dle mého názoru obsahují omezení, která bych nazvala zákonná omezení v širším smyslu. Ta bych rozdělila na dva druhy. Jsou to na jedné straně omezení, která jsou označována za zákonná věcná břemena, mezi která podle mého názoru patří například tzv. veřejné užívání lesů. Mezi zákonná omezení v užším smyslu bych zařadila například povinnost hospodaření v lesích a povinnosti plynoucí z požadavků na zachování lesa.

Jako příklady zákonů, které obsahují omezení vlastnického práva, byly použity lesní zákon, zákon o ZPF, stavební zákon a zákon o ochraně přírody a krajiny. Omezení obsahují ale i další zákony, které upravují určité činnosti (horní zákon) nebo vztahy k jednotlivým složkám životního prostředí (vodní zákon).

Na závěr jsem zařadila kapitolu o náhradách za omezování vlastnického práva k půdě, protože si myslím, že toto téma s omezováním pozemkového vlastnictví úzce souvisí. Jak již bylo řečeno, náhrady vychází z čl. 11 odst. 4 Listiny. Náhrady za omezení podle tohoto odstavce jsou principem. Článek 3 ovšem obsahuje taková omezení, za která náhrady nepřísluší. Pro mě osobně bylo nejtěžší vymezit, která omezení pozemkového vlastnictví jsou vnitřní a tudíž za ně náhrada nepřísluší, a která

jsou vnější a náhrada za ně je povinností. De lege lata jsou nepřehledná pravidla týkající se náhrad za omezení pozemkového vlastnictví plynoucí ze zvláštních zákonů. V určitých případech, které byly i popsány v této práci, zákony náhrady připouští a spravedlivá náhrada začíná být principem. Myslím si, že shrnutí všech zákonných omezení do jednoho předpisu by bylo těžce proveditelné a nepraktické. De lege ferenda by ovšem měla existovat úprava kritérií, která musí být splněna, aby se náhrady poskytly, okruhy případů a také hlediska určování jejich výše.

Literatura, věnující se této problematice, je bohatá a snadno dostupná. Stejně jako rozsáhlá judikatura, která také dokazuje, že sporných míst není málo. Celkově bych zhodnotila kladně i právní úpravu problematiky. Otázkou už jen zůstává, do jaké míry bude pro pozemkově právní vztahy přínosem přijetí nového občanského zákoníku.

Seznam použitých zkratek

Devizový zákon	zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů
Horní zákon	Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů
Katastrální zákon	Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
Listina	usnesení předsednictva ČNR o vyhlášení Listiny základních a práv a svobod pod č. 2/1993, v platném znění
Lesní zákon	Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů
Nový občanský zákoník	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
Občanský zákoník	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
SES	Smlouva o založení Evropského společenství
Stavební zákon	Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o vyvlastnění	Zákon č. 184/2006 Sb., vyvlastňovací zákon, ve znění pozdějších předpisů
Ústava ČR	usnesení předsednictva ČNR č. 1/1993, Ústava České republiky, v platném znění
Vyhláška NATURA 2000	Vyhláška MŽP č. 166/2005 Sb., kterou se provádějí některá další ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny v souvislosti s vytvářením soustavy NATURA 2000
Vodní zákon	Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Zákon o myslivosti	Zákon č. 449/2001 Sb., o myslivosti
Zákon o ochraně přírody a krajiny	Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků	zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o vyvlastnění	zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o zápisech do katastru nemovitostí	Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
Zákon o ZPF	Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o ŽP	Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů
ZPF	Zemědělský půdní fond

Seznam použité literatury, judikatury a internetových zdrojů

Odborná literatura

Albert Bradáč a kolektiv, Věcná břemena od A do Z, 4. Aktualizované vydání, Linde Praha, Praha 2009

Bakeš, Karlíková, Kotáb, Marková a kolektiv: Finanční právo, 5. Upravené vydání, Praha, C. H. Beck, 2009

Dušan Hendrych a kolektiv, Správní právo, 7. Vydání, C.H.Beck, Praha 2009

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

Jaroslav Drobník: Základy pozemkového práva, 3. Aktualizované a doplněné vydání, Praha 2010, Nakladatelství Eva Rozkotová

Jiří Němec, Pozemkové právo a trh půdy v České republice, 1. Vydání, Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky Praha, Praha 2004

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

Milan Damohorský a kol., Právo životního prostředí, 3. Vydání, C.H.Beck, Praha 2010

Milan Holub, Jaroslav Bičovský, Jiří Spáčil, Jan Mareček, Jana Wurstová, Sousedská práva, 4. Aktualizované a doplněné vydání, Linde Praha, a.s., Praha 2006

Milan Holub, Milan Pokorný, Jaroslav Borovský, Občan a vlastnictví v českém právním řádu, 1. Vydání, Linde Praha, Praha 2002

Petr Liška, Příručka pro vlastníky půdy a jiných nemovitostí, 1. Vydání, Prospektrum Praha, Praha 1994

Použitá judikatura

- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 5515/2007
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2534/2000
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1118/2005
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2918/2000
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2597/2010
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1181/2002
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 356/2004
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 728/2000
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Cdo 1265/1998
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1624/2000
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 507/2001
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1897/2004
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2165/1998
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1665/1999
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1624/2002
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo3619/2008
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 431/2006
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1935/2003
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1754/2001
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1708/2008
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1296/2008
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1902/2001
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 777/2003
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1629/99,
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1281/2002
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1897/2004
- rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 265/96
- rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 5 Afs 24/2008-63
- usnesení Ústavního soudu Pl. ÚS 25/04
- rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 3 Cz 57/92

Internetové zdroje

<http://nalus.usoud.cz> (Rozhodnutí Ústavního soudu České Republiky)

<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html> (Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku)

www.nsoud.cz (Rozhodnutí Nejvyššího soudu České Republiky)

www.osn.cz (Všeobecná deklarace lidských práv OSN)

www.hrad.cz

Abstrakt

Tato práce se zabývá omezováním pozemkového vlastnictví, zejména jeho podstatou, příčinami a právními formami. V první části jsou vymezeny základní pojmy, definováno pozemkové vlastnictví a rozebrány příčiny omezování, které vychází zejména ze zvláštností půdy. Poté jsou vyjmenovány formy omezení pozemkového vlastnictví. Jsou jimi závazky smluvních stran, věcná břemena a zákonná omezení, kterými mohou být buď omezení plynoucí z tzv. susedských vztahů nebo omezení vyplývající ze zvláštních zákonů. Pozornost je věnována také změnám, které přinese do oblasti pozemkových vztahů nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

Abstract

This thesis deals with the land ownership restrictions, especially with its nature, grounds and legal forms. In the first part there are the basic terms including the land property defined and the grounds of the land ownership restrictions analyzed. These grounds are based especially on the special characteristics of the land. Then the thesis describes legal forms of the land ownership restrictions which are obligations of contractual parties, legal burdens, restrictions resulting from the neighbourly relationships and restrictions resulting from the special laws. This thesis also focuses on the changes brought by the new Civil Code No. 89/2012 Sb.

Resumé

Name of the thesis: Land ownership restrictions (grounds and legal forms)

The purpose of my thesis is to analyze the nature and the grounds of land ownership restrictions. The purpose is also to determine which legal forms are containing the restrictions. Issues described in my thesis are very actual and they concern every owner of a land.

This thesis is composed of seven chapters, where first three chapters following the introduction are dealing with the essence of the land ownership, restrictions of the land ownership and it's grounds. Main part of the thesis describes legal forms of the restrictions and finally the sixth part is about the compensations for the land ownership restrictions.

The chapter Two defines the term of land ownership and its content. A part of this chapter explores which objects are a part of the land and which objects are individual things. There are special characteristics of a land as an object of ownership described, namely it's polyfunctional character and indispensability, it's limited area, the fact that the land cannot be moved and the matter of fact that the land is a product of the nature and as such cannot be produced and also destroyed.

The chapter Three examines the core of land ownership restrictions. The restrictions are divided into inner restrictions and outer restrictions.

The chapter Four describes particular grounds of land ownership restrictions, which are closely related to the special characteristics of a land defined in the chapter Two. The causes are: polyfunctional character and the eventuality to use the land for many different purposes - in the same time or gradually.

The chapter Five points out particular legal forms of the land ownership restrictions and this is the main part of the thesis. This chapter is composed of four subchapters; each of them contains detailed analysis of a particular form: obligations of contractual parties, legal burdens, restrictions resulting from the neighbourly relationships and restrictions resulting from the laws different from the Civil code.

The Chapter Six is briefly focused on compensations for the land ownership restrictions which are described in this thesis.

I did not pay attention only on the effective legislation. A new Civil Code has been passed and it should come into force 1st January 2014. A part of this thesis focuses also on changes that will be brought by this new legislation.

Klíčová slova

- vlastnické právo
- půda
- pozemkové vlastnictví

The key words

- the proprietary rights
- the land
- the land ownership