

Univerzita Karlova v Praze  
Právnická fakulta

Diplomová práce

**OCHRANA POZEMKOVÉHO VLASTNICTVÍ PŘED  
NEOPRÁVNĚNÝMI ZÁSAHY**

Milan Frýba

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Martina Franková, Ph.D.

Katedra práva životního prostředí

Duben 2012

**Prohlášení:**

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

V Praze dne 2. 5. 2012

Milan Frýba

Děkuji vedoucí mé diplomové práce JUDr. Martině Frankové, Ph.D. za vstřícný přístup a cenné rady.

## Obsah:

|   |    |
|---|----|
| Obsah:.....   | 0  |
| Úvod .....  | 1  |
| 1. Pozemkové vlastnictví .....  | 3  |
| 1.1 Pojem pozemkové vlastnictví.....  | 3  |
| 1.2 Obsah pozemkového vlastnictví.....  | 4  |
| 1.3 Objekt pozemkového vlastnictví .....                                      | 8  |
| 1.4 Subjekt pozemkového vlastnictví.....                                      | 10 |
| 2. Zásahy do vlastnického práva k pozemkům .....                              | 11 |
| 2.1 Pojem a třídění.....  | 11 |
| 2.2 Zásahy do vlastnictví v rámci sousedských vztahů .....                    | 17 |
| 2.3 Právní úprava oplocování pozemku, veřejnoprávní hlediska oplocení .....   | 22 |
| 2.4 Zásahy do vlastnictví s ohledem na vstup cizích osob na pozemek.....      | 27 |
| 2.4.1 Vstup na pozemky dle občanského zákoníku.....                           | 28 |
| 2.4.2 Vstup na pozemky dle zákona o ochraně přírody a krajiny .....           | 31 |
| 2.4.3 Vstup na pozemky dle zákona o vodách .....                              | 34 |
| 2.4.4 Účelové komunikace.....   | 35 |
| 2.4.5 Vstup na pozemky dle lesního zákona .....                               | 40 |
| 2.4.6 Vstup na pozemky na základě zákona o myslivosti.....                    | 43 |
| 3. Prostředky ochrany pozemkového vlastnictví před neoprávněnými zásahy ..... | 46 |
| 3.1 Soukromoprávní ochrana pozemkového vlastnictví.....                       | 48 |
| 3.1.1 Svépomoc .....  | 48 |
| 3.1.2 Ochrana pokojného stavu .....   | 51 |
| 3.1.3 Preventivní ochrana.....  | 52 |
| 3.1.4 Soudní ochrana .....  | 54 |
| 3.2 Veřejnoprávní ochrana pozemkového vlastnictví .....                       | 62 |
| 3.2.1 Správní ochrana .....   | 62 |
| 3.2.2 Trestněprávní ochrana .....   | 65 |
| Závěr.....  | 68 |
| Abstract.....   | 72 |
| Abstrakt.....   | 73 |
| Seznam zkratk .....   | 74 |
| Seznam literatury a pramenů .....   | 75 |

# Úvod

Předmětem mé diplomové práce je ochrana pozemkového vlastnictví před neoprávněnými zásahy. Téma diplomové práce jsem si zvolil z důvodu osobního zájmu o danou problematiku a také s ohledem na důležitost ochrany vlastnického práva, které zaujímá významné místo v katalogu základních lidských práv a svobod. Podle mého názoru je do vlastnického práva oproti jiným právům také častěji zasahováno, ať už se jedná o zásahy ze strany jiných osob nebo zásahy ze strany veřejné moci. Jedná se o téma mezioborové, zahrnující nutnost zkoumání právních předpisů z oblasti soukromého i veřejného práva, přičemž je nutné se vypořádat i se složitými ústavněprávními aspekty. V případě vlastnického práva k pozemku a ochrany tohoto práva dochází též k interakci s jiným ustavně zaručeným právem, a to právem na příznivé životní prostředí, jehož ochrana je i veřejným zájmem.

Téma ochrany pozemkového vlastnictví před neoprávněnými zásahy považuji za aktuální i z důvodu probíhající rekodifikace občanského práva. Vzhledem k přijetí nového občanského zákoníku<sup>1</sup> je v této práci věnována pozornost také právní úpravě obsažené v novém občanském zákoníku a dílčím cílem je též v souvislosti se zkoumanou problematikou stručné srovnání se současnou právní úpravou.

Diplomová práce je uspořádána do třech částí. První část se věnuje obecnému vymezení pozemkového vlastnictví. V části druhé jsou nejprve vymezeny oprávněné a neoprávněné zásahy, dále je ve výkladu o zásazích do pozemkového vlastnictví a možné ochraně postupováno v návaznosti na úpravu sousedských vztahů v občanském zákoníku, přičemž podrobněji je rozebrána problematika oplocování pozemku a zásahy do vlastnictví s ohledem na vstup cizích osob na pozemek. Vstup, popř. vjezd cizích osob na pozemek vlastníka může v mnoha případech znamenat nezanedbatelné rušení vlastníka ve výkonu jeho práva, přičemž může dojít též ke škodě na objektu vlastnictví. Smyslem rozboru právní úpravy vstupu cizích osob na pozemek je poskytnout určitý přehled, na základě vybraných právních předpisů vztahujících se k vlastnictví pozemku a oblasti práva životního prostředí, v jakých případech a za jakých podmínek je vlastník pozemku povinen strpět vstup cizích osob na svůj pozemek a pokud je tento vstup

---

<sup>1</sup> Nový občanský zákoník nabyl platnost vyhlášením ve Sbírce zákonů dne 22. 3. 2012. Zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2014. Nový občanský zákoník byl vyhlášen ve Sbírce zákonů v částce 33 jako zákon č. 89/2012 Sb.

oprávněný, zda jej lze legálním způsobem vyloučit nebo omezit, popř. zda za něj přísluší náhrada. Třetí část této práce nabízí přehled prostředků ochrany pozemkového vlastnictví před neoprávněnými zásahy, přičemž důraz je kladen na soukromoprávní ochranu pozemkového vlastnictví.

Diplomová práce vychází z právního stavu k březnu 2012.

# 1. Pozemkové vlastnictví

## 1.1 Pojem pozemkové vlastnictví

Pro výklad o ochraně pozemkového vlastnictví před neoprávněnými zásahy je třeba se nejprve seznámit s pojmem pozemkové vlastnictví. Charakter pozemkového vlastnictví je dán především povahou pozemku, který tvoří nepřímý předmět (objekt) tohoto vlastnictví. Zvláštnost pozemkového vlastnictví je též určena jedinečnou povahou půdy.

Vlastnické právo patří mezi základní lidská práva a jako takové je zaručeno Listinou základních práv a svobod. Listina v čl. 11 prohlašuje právo každého vlastnit majetek. Přitom platí, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a poskytuje se jim stejná ochrana. *V případě čl. 11 jde o zaručení vlastnického práva na ústavní úrovni, tj. právní zabezpečení toho, že každý může být vlastníkem a nikdo ve svém vlastnictví nesmí být diskriminován ve vztahu k jiným vlastníkům.*<sup>2</sup> S ohledem na význam vlastnického práva je toto právo zaručeno i mezinárodními smlouvami. Součástí právního řádu České republiky je Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod. Dodatkový protokol k této Úmluvě (publikovaný pod č. 209/1992 Sb.) v čl. 1 stanoví, že „každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva“.

Systematicky řadíme vlastnické právo mezi věcná práva. Jedná se o právo absolutní, tedy působí proti všem (erga omnes). V případě vlastnického práva tak právu vlastníka odpovídá povinnost každého jiného subjektu nerušit vlastníka ve výkonu jeho práva. Vlastnictví je pojem obtížně definovatelný. Ani právní doktrína se neshodla na jednotné vše vyčerpávající definici. Chápání vlastnictví se též může v různých právních řádech lišit. Při definování pojmu vlastnictví se zejména poukazuje na charakteristické znaky vlastnického práva. *Vlastnické právo lze definovat jako právo ovládat věc, tj. zejména ji držet, užívat a požívat, nakládat s ní, a to svou mocí, tzn. mocí nezávislou na současné existenci moci kohokoli jiného k téže věci.*<sup>3</sup> Nový občanský zákoník (NOZ) se nesnaží vlastnické právo definovat. Pouze zdůrazňuje podstatné a nesporné rysy

<sup>2</sup> Pavlíček, Václav. Ústava a ústavní řád České republiky: komentář. 2. dopl. a podst. rozš. vyd., aktualiz. dotisk podle stavu k 1.1.2003. Praha: Linde, 2002, str. 120.

<sup>3</sup> Knappová, Marta, Švestka Jiří, Dvořák Jan a kol. Občanské právo hmotné. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2005, str. 322.

vlastnického práva, kterými jsou nezávislost, jednotnost, úplnost, elasticita a trvalost.<sup>4</sup> Nezávislost však není absolutní, zároveň jsou stanovena omezení vlastnického práva.

Vlastnické právo obecně a tedy i vlastnické právo k pozemku lze rozlišovat v objektivním a subjektivním smyslu. *Pozemkové vlastnictví v objektivním smyslu zahrnuje soubor právních norem, upravujících oprávnění pozemkového vlastníka, která představují subjektivní vlastnické právo. Objektivní vlastnické právo k půdě tak určuje zejména vznik, zánik, obsah a rozsah oprávnění a povinností pozemkového vlastníka.*<sup>5</sup>

Ještě bych se zmínil o rozlišování výrazů vlastnictví a vlastnické právo. Občanský zákoník tyto výrazy zaměňuje, používá je promiscue a nedochází tak k rozlišování obou výrazů (např. v 125, § 132, § 133 ObčZ). V odborné literatuře se můžeme setkat se shodným přístupem, ale též s pojetím, který oba výrazy rozlišuje. Vlastnictví je v takovém případě chápáno spíše jako pojem ekonomický.<sup>6</sup> V této práci je vlastnictvím myšleno vlastnictví v právním smyslu, tj. vlastnické právo, oba pojmy tedy používám jako synonyma. Je třeba upozornit, že nový občanský zákoník zmíněné pojmy rozlišuje. Termínem „vlastnické právo“ se označuje subjektivní právo vlastníka k předmětu tohoto práva; tento předmět se označuje „vlastnictví“. Pojmem vlastnictví tedy nový občanský zákoník označuje souhrn majetkových kusů, k nimž má určitá osoba vlastnické právo.<sup>7</sup>

## 1.2 Obsah pozemkového vlastnictví

Obsah vlastnického práva zahrnuje oprávnění vlastníka vymezená v § 123 ObčZ. Vlastník pozemku je tedy oprávněn v mezích zákona pozemek držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. V obsahu pozemkového vlastnictví se též promítá zvláštní povaha půdy a ovlivňuje tak zejména oprávnění pozemek užívat. Je třeba poznamenat, že právní teorie se shoduje, že výčet oprávnění dle § 123 ObčZ není úplný. V daném ustanovení není např. přímo zahrnuto dílčí právo vlastníka vzepřít se neoprávněným zásahům, toto právo je upraveno odděleně v ustanovení § 126 ObčZ.

---

<sup>4</sup> Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku (květen 2011), str. 837. Dostupná z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/navrh-zakona.html>.

<sup>5</sup> Drobník, J. Základy pozemkového práva. Praha: IFEC, 2007, str. 38.

<sup>6</sup> Blíže např. Hulva, T.: Ochrana majetku. Praha: Linde. 2008, str. 45; synonymicky užívá obou výrazů Knappová, Marta, Švestka Jiří, Dvořák Jan a kol. Občanské právo hmotné. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2005, str. 315.

<sup>7</sup> Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, str. 836.



Vlastník může též jednotlivá oprávnění pozbyt nebo být v jejich výkonu omezen, aniž by přestal být vlastníkem. Elasticita vlastnického práva se projevuje tím, že odpadne-li zákonné nebo smluvní omezení, právo vlastníka se obnoví v původním rozsahu.

Z výčtu oprávnění podávaných občanským zákoníkem je na prvním místě oprávnění věc **držet**. Oprávnění držet pozemek tvoří předpoklad k výkonu dalších oprávnění vlastníka pozemku. *Držitelem pozemku však nemusí být vždy jen vlastník, ale může jím být i jiná osoba, která jej fakticky ovládá. Ve smyslu § 129 až 131 ObčZ je poskytována ochrana držby i těmto držitelům vůči třetím osobám, aniž by tím pominula ochrana oprávnění držet pozemek jeho vlastníku, pokud by mu nezaniklo vlastnické právo vydržením.*<sup>8</sup> Oprávněný držitel se stane vlastníkem pozemku, má-li pozemek nepřetržitě v držbě po dobu deseti let (§ 134 ObčZ). Při využití argumentu a contrario dovodíme, že právní jistota vlastníka je tak v tomto případě posílena zákazem vydržení pozemku neoprávněným držitelem.

Vlastník má oprávnění pozemek **užívat**. Realizace tohoto oprávnění není neomezená. Vlastník je oprávněn pozemek užívat pouze v mezích zákona. *Vlastník pozemku je zásadně oprávněn užívat pozemek k jakémukoliv účelu. Pokud by však chtěl změnit účel užívání změnou druhu či způsobu využití pozemku, nemůže se tak dít v rozporu s veřejným zájmem a se zájmy okolních vlastníků. Tato změna se zpravidla neobejde bez souhlasu (povolení) příslušného státního orgánu.* Kromě toho je oprávnění vlastníka užívat pozemek omezeno právy jiných vlastníků a uživatelů půdy k jeho pozemku.<sup>9</sup> Jedná se zejména o omezení plynoucí z ustanovení § 127 ObčZ upravujícího tzv. sousedské vztahy. Omezení oprávnění užívat pozemek může též spočívat v existenci věcného břemene, vyplývat ze zákona nebo rozhodnutí státního orgánu na základě zákona. Vlastník může své vlastnické právo omezit i dobrovolně na základě právního úkonu.

Oprávnění vlastníka užívat pozemek se vztahuje nejen k samotnému povrchu pozemku, ale zahrnuje též prostor pod a nad povrchem. Tuto skutečnost výslovně upravuje nový občanský zákoník, který v § 506 stanoví, že „součástí pozemku je

---

<sup>8</sup> Drobník, J. Základy pozemkového práva. Praha: IFEC, 2007, str. 43.

<sup>9</sup> Tamtéž, str. 40-41.

prostor nad povrchem i pod povrchem“. Tento prostor může být využíván nejrůznějším způsobem a proto v této souvislosti bývá vlastník omezen zvláštními právními předpisy. Pro případy speciálně neupravené stanoví nový občanský zákoník obecnou klauzuli. Dle ustanovení § 1023 NOZ „musí vlastník pozemku snášet užívání prostoru nad pozemkem nebo pod pozemkem, je-li pro to důležitý důvod a děje-li se to takovým způsobem, že vlastník nemůže mít rozumný důvod tomu bránit“. Přičemž platí, že „z takového užívání cizího prostoru nemůže nikdo odvodit právo, jehož by se mohl někdo dovolávat po odpadnutí důvodu, který k užívání opravňoval; pokud však v důsledku tohoto užívání vzniklo úředně schválené zařízení, může vlastník žádat náhradu škody“.

V oprávnění užívat pozemek se též odráží polyfunkční charakter půdy. Tentýž pozemek může být postupně využíván různým způsobem (např. nejprve jako orná půda, později třeba jako zastavěná plocha), popř. může být užíván současně k více účelům (lesní pozemky plní hospodářskou funkci a zároveň mohou sloužit k rekreaci). Vlastník též svým užíváním může ovlivňovat užitné vlastnosti hmotného substrátu Země (půdy), přičemž může docházet ke znehodnocení a vyčerpání nebo naopak ke zlepšení užitných vlastností. Vlastník je v užívání pozemku s ohledem na užitné vlastnosti půdy omezen právními předpisy zajišťujícími ochranu půdy. Například zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu stanoví ohledně půdy náležející do zemědělského půdního fondu zákaz znečišťování půdy a poškozování příznivých fyzikálních, biologických a chemických vlastností půdy.

Obecně v rámci vlastnického práva platí, že vlastník věci má též oprávnění věc, pokud mu v tom nebrání zákon, spotřebovat, popř. i zničit. V případě vlastnictví pozemku, vzhledem k jeho nepřemístitelnosti a trvalosti, si nelze představit zničení pozemku. Pozemek ani půdu není možné spotřebovat.

Vlastník je oprávněn s pozemkem **nakládat** na základě svobodně projevené vůle. Toto oprávnění vlastníka se realizuje prostřednictvím právních úkonů, které mohou být jednostranné nebo dvoustranné. Oprávnění nakládat s pozemkem tak vlastníkovi umožňuje například přenechat pozemek k užívání jiné osobě, aniž by pozbyl svého vlastnického práva, odkázat pozemek závětí, zřídit k němu zástavní právo nebo

zatížit pozemek věcným břemenem. Oprávnění vlastníka nakládat s pozemkem může vést až ke zcizení pozemku, tedy převodu vlastnického práva k pozemku na jinou osobu. Typicky na základě kupní, darovací nebo směnné smlouvy, není však vyloučena ani smlouva jiná. Smlouva o převodu vlastnického práva k pozemku musí mít písemnou formu, s tím, že projevy vůle účastníků smlouvy musí být na téže listině (§ 46 ObčZ). Vznik vlastnického práva nového vlastníka nastává až zápisem formou vkladu do katastru nemovitostí (§ 133 odst. 2 ObčZ).

Na rozdíl od doby před rokem 1989, není vlastník pozemku v oprávnění s pozemkem nakládat omezen. To však neplatí bezvýjimečně. Jsou stanoveny omezení vztahující se na převod pozemků z vlastnictví státu,<sup>10</sup> obcí a krajů<sup>11</sup> a dále existují omezení spočívající v předkupním právu. Jedná se zejména o předkupní právo spoluvlastníků, v případě převodu spoluvlastnického podílu, ledaže jde o převod osobě blízké (§ 140 ObčZ). Omezení v podobě předkupního práva nalezneme i zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ustanovení § 61 praví, že „vlastníci nezastavěných pozemků ležících mimo sídelní útvary na území národních parků, národních přírodních rezervací, národních přírodních památek a vlastníci pozemků souvisejících s jeskyněmi jsou povinni v případě jejich zamýšleného prodeje přednostně nabídnout tyto pozemky ke koupi orgánu ochrany přírody“. Zákon o ochraně přírody a krajiny též stanoví zákaz zcizit některé pozemky ve vlastnictví státu, popř. je zcizení

---

<sup>10</sup> Převod pozemků z vlastnictví státu je upraven zejména:

- zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Převod státních pozemků do vlastnictví jiného subjektu je možný jen při splnění podmínky trvalé nepotřebnosti pozemku pro stát. Výjimku z požadavku trvalé nepotřebnosti pozemku pro stát může ze závažných důvodů a po předchozím vyjádření Ministerstva financí povolit vláda (§ 21 zákona č. 219/2000 Sb.)
- zákonem č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby. V této souvislosti je vhodné upozornit na novelu tohoto zákona, která navazuje na novelu devizového zákona, jež zrušila zákonné omezení nákupu zemědělské půdy pro cizince. Zákon bude napříště umožňovat nákup zemědělské půdy občanům členských států EU a EHP.
- Pozemek, ke kterému má právo hospodaření státní podnik, může být převeden se souhlasem zakladatele a za dalších podmínek stanovených v zákoně č. 77/1997 Sb., o státním podniku.

<sup>11</sup> Podmínky, za kterých lze převádět pozemky ve vlastnictví obce či kraje stanoví § 39 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, resp. § 18 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích. V zájmu zajištění transparentnosti stanoví tyto právní předpisy při dispozicích s obecním (krajským) majetkem specifická pravidla:

- Záměr obce (kraje) prodat, směnit nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku musí obec (kraj) zveřejnit vyvěšením na úřední desce. Obec může záměr zveřejnit také způsobem v místě obvyklým. Pokud záměr není zveřejněn, je právní úkon od počátku neplatný.
- Při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá. O nabytí a převodu nemovitých věcí rozhoduje zastupitelstvo (§ 85 OZ, § 36 KZ).

možné jen souhlasem Ministerstva životního prostředí.<sup>12</sup> Zvláštní omezení se týká majetku, jehož původním vlastníkem byly církve, náboženské společnosti, řády a kongregace. Tento majetek nelze podle § 29 zákona č. 229/1991 Sb. převádět do vlastnictví jiným osobám do přijetí zákonů o tomto majetku.

### 1.3 Objekt pozemkového vlastnictví

Objektem pozemkového vlastnictví není půda jako zemský povrch, ale pozemek, který je individualizovanou částí zemského povrchu. Pouze přesně vymezená část zemského povrchu je věcí a jako věc je způsobilá být objektem vlastnického práva. Pozemek definuje zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí v § 27 písm. a), pro účely katastrálního zákona se pozemkem rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.

Abychom mohli odlišit jeden pozemek od druhého, musí být navzájem odděleny určitou hranicí. „Hranice je tedy základním pojmovým znakem pozemku, a pozemek, který nemá hranice, není fakticky skutečným pozemkem“.<sup>13</sup> Hranice pozemku též značí rozsah vlastnictví daného pozemku. Rozepře mezi vlastníky pozemků mohou být způsobeny spory o to, kudy hranice pozemku probíhají a také i spory o narušení hranic, ať už jde o neoprávněné vstupy, vnikání zvířat, podrosty, převisy nebo nad míru obtěžující lidskou činnost.

Pozemek je dle občanského zákoníku považován za nemovitou věc. Pokud jde o právní úkony týkající se pozemků a s těmito úkony jsou spojeny zápisy vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí, pak musí vždy směřovat k pozemku ve formě parcely.<sup>14</sup> Parcelou se rozumí pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem (§ 27 písm. b) KatZ). Má-li být převedena část pozemku, která není parcelou, je třeba vypracovat oddělovací geometrický plán.

---

<sup>12</sup> Blíže § 23, 32, 33, 35, 36 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

<sup>13</sup> Baudyš, P. Katastr a nemovitosti. 2. vydání, Praha : C. H. Beck, 2010, str. 56.

<sup>14</sup> Drobník, J. Základy pozemkového práva. Praha: IFEC, 2007, str. 38.

V spojení s účelovou kategorizací půdy jsou pozemky tříděny podle jejich hospodářského a společenského využití. Základní členění podle druhů nabízí § 2 odst. 3 KatZ, rozlišuje pozemky zemědělské (orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty) a pozemky nezemědělské (lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy). Kategorizace pozemků podle druhu má vliv i na výkon vlastnického práva. Pro některé druhy pozemků totiž platí specifická právní úprava, která musí být respektována (například zákon o lesích vztahující se na lesní pozemky).

Objektem pozemkového vlastnictví je i to, co k pozemku náleží jako jeho součást. Součástí pozemku jsou porosty a rostliny na něm vzešlé, jakož i plody těchto rostlin, dokud od nich nejsou odděleny. Separací se tyto rostliny nebo jejich plody stávají samostatnými věcmi. U pozemků daných smluvně do užívání je vlastníkem jiných než trvalých porostů smluvní uživatel, pokud se s vlastníkem pozemku nedohodne jinak (§ 2 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb.) „Součástí pozemku nejsou živočichové na pozemku žijící. Podle vodního zákona (zákon č. 254/2001 Sb., § 3) nejsou součástí pozemku ani povrchové vody (přírozeně se vyskytující na zemském povrchu), ani vody podzemní (přírozeně se vyskytující pod zemským povrchem v pásmu nasycení v přímém styku s horninami, včetně vod protékajících drenážními systémy a vod ve studních)“.<sup>15</sup> Součástí pozemku je ložisko nevyhrazeného nerostu; na rozdíl od ložisek vyhrazených nerostů, ta jsou považována za nerostné bohatství a jejich vlastníkem je stát (§ 7, 5 zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon). Podle lázeňského zákona (zákon č. 164/2001 Sb., § 4) přírodní léčivý a zdroj přírodní minerální vody nejsou součástí ani příslušenstvím pozemků a nejsou ani předmětem vlastnictví. Předmětem vlastnictví a ani součástí pozemku nejsou jeskyně (§ 61 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny).

Doposud platí, že součástí pozemku není stavba (§ 120 odst. 2 ObčZ). Nový občanský zákoník se vrací k zásadě římského práva superficies solo cedit, která na našem území platila do 31. 12. 1950. Ohledně právního spojení stavby a pozemku stanoví NOZ následující pravidla. Pokud vlastnické právo ke stavbě i vlastnické právo k pozemku má táž osoba, stavba se stane součástí pozemku dnem nabytí účinnosti nového občanského zákoníku. V případech, kdy vlastnické právo ke stavbě a k pozemku

---

<sup>15</sup> Eliáš, K.: Součást věci a příslušenství věci, [Ad Notam 4/2007, s. 103].

náleží různým osobám, nedojde k právnímu spojení stavby a pozemku v jednu nemovitou věc, dokud nebude vlastnické právo k pozemku i stavbě náležet jedinému vlastníkovi. Zároveň se stanoví předkupní právo ke stavbě vlastníkovi pozemku a vlastníkovi stavby předkupní právo k pozemku.<sup>16</sup>

#### **1.4 Subjekt pozemkového vlastnictví**

Subjektem pozemkového vlastnictví může být každá fyzická osoba, právnická osoba i stát.

Zákonem může být stanoveno výlučné vlastnictví státu, v takovém případě může být subjektem vlastnictví pouze stát. Článek 11 odst. 2 Listiny umožňuje zákonodárci zákonem stanovit, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob. Obdobné pravidlo nalezneme v § 125 ObčZ. Jako příklad takového zákona bývá uváděn horní zákon, podle kterého jsou ve vlastnictví státu ložiska vyhrazených nerostů. Je třeba však upozornit, že ložiska vyhrazených nerostů nejsou součástí pozemku. Vlastnické právo k výhradním nerostům je tak odděleno od vlastnického práva k pozemku, na jehož povrchu, resp. pod povrchem, se ložiska výhradních nerostů nacházejí. Dalším příkladem provedení zmíněného článku Listiny je zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, který v § 31 stanoví výlučné vlastnictví státu k majetku na území vojenského újezdu, s výjimkou majetku vneseného. Stát je privilegován také tím, že věci vyhrazené do výlučného vlastnictví státu nemůže nikdo nabýt vydržením (§ 134 odst. 2 ObčZ).

Pozemek může vlastnit pouze jedna osoba nebo může být ve spoluvlastnictví více osob. Spoluvlastnictví může mít podobu podílového spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů.

Každý subjekt může vlastnit libovolné množství pozemků, jelikož celková výměra půdy ve vlastnictví jedné osoby není limitována. V této souvislosti je vhodné si uvědomit, že půda má omezenou rozlohu a tudíž omezené je i množství pozemků, které jsou k dispozici. Tato skutečnost se dostává do rozporu s rostoucími potřebami lidí, jejichž počet se neustále zvyšuje. Protože každý pozemek má svého vlastníka, lze

---

<sup>16</sup> Blíže § 3054-3061 nového občanského zákoníku, zákon č. 89/2012 Sb.

potřeby spojené s vlastnictvím a využíváním půdy řešit pouze přerozdělením pozemků nebo změnami vlastníků.<sup>17</sup>

## **2. Zásahy do vlastnického práva k pozemkům**

### **2.1 Pojem a třídění**

Zásahy do vlastnického práva můžeme rozlišit ve dvou rovinách, a to zásahy ze strany jiných osob a zásahy ze strany veřejné moci. Podle Ústavního soudu lze vlastnictví vnímat též jako institucionální garanci, resp. garanci určitého právního postavení. „Vlastnictví jako garance určitého právního postavení osoby omezuje veřejnou moc v zásazích do vlastnictví již konstituovaného. Ústavně aprobovaný zásah do vlastnictví je možný jen skrze imperativní zákonnou úpravu, na kterou jsou kladeny požadavky odpovídající nárokům z testu proporcionality“. Zásadně lze zasáhnout do základního práva jen za podmínky, že jde o zásah, který je předvídaný právem a existuje možnost posoudit rozhodování veřejné moci o konkrétních zásazích do vlastnického práva nezávislymi a nestrannými soudy.<sup>18</sup>

Ochrana vlastnictví před neoprávněnými zásahy ze strany veřejné moci je v obecném smyslu zaručena ústavním pořádkem. Listina základních práv a svobod stanoví v článku 11 odst. 2 až 5 povahu povolených zásahů. Zásahy jsou v takovém případě představovány především omezením vlastnického práva popř. v krajním případě jeho odnětím. Musíme však rozlišovat zásahy v souladu s čl. 11 odst. 4 Listiny a zásahy v podobě stanovení mezí výkonu vlastnického práva v souladu s čl. 11 odst. 3 Listiny. Toto rozlišení má význam z hlediska poskytnutí náhrady. Povinnosti vlastníka spadající pod čl. 11 odst. 3 mohou být stanoveny bez náhrady. V takovém případě nejde o zásah v pravém slova smyslu. Povinnosti vlastníka stanovené zvláštními zákony v souladu s čl. 11 odst. 3 nezasahují do vlastnického práva z vnějšku, ale jsou jeho vnitřní součástí.<sup>19</sup>

Článek 11 odst. 3 Listiny se zřetelem na sociální funkci vlastnictví stanoví, že „vlastnictví zavazuje“. Z obecné zásady „vlastnictví zavazuje“ lze odvodit pojmová (vnitřní) omezení vlastnického práva, která také bez dalšího vyplývají přímo z pojmu vlastnictví. Listina výslovně zakazuje zneužití vlastnictví, tj. výkon vlastnického práva

<sup>17</sup> Drobník, J. Základy pozemkového práva, 2., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: IFEC, 2007, str. 14.

<sup>18</sup> Nález ÚS ze dne 13. září 2007 sp. zn. I. ÚS 643/06.

<sup>19</sup> Drobník, J. Základy pozemkového práva, 2., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: IFEC, 2007, str. 78.

nesmí být zneužit na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Výkon vlastnického práva dle čl. 11 odst. 3 Listiny nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Tuto povinnost rozvádí čl. 35 odst. 3 Listiny, který stanoví, že „při výkonu svých práv nikdo nesmí ohrožovat ani poškozovat životní prostředí, přírodní zdroje, druhové bohatství přírody a kulturní památky nad míru stanovenou zákonem“. Zákaz zneužití vlastnictví se odráží i v § 3 odst. 1 ObčZ a zčásti i § 127 ObčZ. Vlastník je oprávněn k výkonu vlastnického práva pouze v mezích zákona (§ 123 ObčZ).

Z výše uvedeného plyne, že vlastnictví jako právní institut nespočívá jen v právu jednoho a v povinnosti ostatních ho v jeho právu nerušit, nýbrž že i vlastník sám má z důvodu svého vlastnictví určité povinnosti. Při nedodržení těchto povinností, popř. při překročení zákonných mezí výkonu vlastnictví se takový výkon stává protiprávním, a takovému výkonu vlastnického práva by soud neposkytl právní ochranu, ba právě naopak by poskytl právní ochranu proti němu.<sup>20</sup> Ovšem i pro vnější omezení vlastnického práva platí, že vlastník je povinen takové zásahy strpět, jinak by nešlo z jeho strany o výkon práva, nýbrž o protiprávní jednání. Vnější omezení vlastníka vyplývají z úkonů samotného vlastníka, nebo z rozhodnutí správního úřadu či soudu, anebo přímo ze zákona.

Jak již bylo řečeno povinnosti vlastníka spadající pod čl. 11 odst. 3 Listiny mohou být stanoveny bez náhrady. Zásahy do vlastnictví uskutečněné v rámci čl. 11 odst. 4 Listiny se liší tím, že za ně musí být vždy poskytnuta náhrada. Za podmínek stanovených v čl. 11 odst. 4 Listiny může dojít k vyvlastnění nebo nucenému omezení vlastnického práva. *Vyvlastněním (expropriací) dnes obecně rozumíme nucený přechod vlastnického práva na základě správního aktu. Nuceným omezením vlastnického práva je zásah, který pouze zužuje některou ze složek vlastnického práva. Omezuje vlastníka v právu držet předmět vlastnictví, brát z něho užitky nebo s ním disponovat. Má základ v zákoně nebo ve správním aktu.*<sup>21</sup> Listina vyžaduje současné splnění tří podmínek, za

---

<sup>20</sup> Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol. Občanské právo hmotné. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2005, str. 324-327.

<sup>21</sup> Hendrych, D. a kol. Správní právo. 7. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, s. 340.



kterých může dojít k vyvlastnění nebo nucenému omezení vlastnického práva. Takový zásah je možný jen ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a pouze za náhradu.

Vyvlastnění představuje nejzávažnější veřejnoprávní zásah do majetkových práv. Obecnou úpravu řízení a podmínek vyvlastnění nalezneme v zákoně č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). Vyvlastnění je přípustné jen pro účel vyvlastnění. Zákon sám neupravuje účely vyvlastnění (expropriační tituly), ale odkazuje na zvláštní zákony. Expropriační tituly jsou upraveny především ve stavebním zákoně. Další nalezneme např. ve vodním zákoně, lázeňském zákoně, zákoně o pozemních komunikacích. Vyvlastnění je přípustné jen tehdy, jestliže veřejný zájem na dosažení účelu vyvlastnění převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. Veřejný zájem musí být prokázán ve vyvlastňovacím řízení. Vyvlastnění má subsidiární povahu. Vyvlastnit lze zásadně jen tehdy, není-li možno účelu vyvlastnění dosáhnout dohodou. Další podmínkou je přiměřenost obsahu i rozsahu vyvlastnění, tj. vyvlastnění lze provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění. Za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému peněžitá náhrada, popř. jiný pozemek či stavba. Vyvlastňovanému náleží též náhrada nákladů účelně vynaložených v souvislosti s vyvlastněním. Pojistkou posilující práva vlastníka je institut zrušení vyvlastnění. Předpoklady zrušení vyvlastnění stanoví § 26 zákona o vyvlastnění, jedná se zejména o případ, kdy vyvlastnitel nezaplatil vyvlastňovanému náhradu za vyvlastnění nebo nezahájil uskutečňování účelu vyvlastnění v dané lhůtě. Soudní kontrola rozhodování o vyvlastnění je svěřena civilním soudům. V občanském soudním řízení se postupuje podle části páté OSŘ.

Ustanovení o vyvlastnění či omezení vlastnického práva ve veřejném zájmu jako čl. 11 odst. 4 Listiny obsahuje i občanský zákoník v § 128. První odstavec daného ustanovení umožňuje užít cizí věc bez souhlasu vlastníka věci. Vlastník věci je však povinen takový zásah strpět jen, pokud dojde k současnemu splnění zákonných podmínek. Vlastník je povinen strpět použití své věci pouze ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu, na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu, nelze-li dosáhnout účelu jinak. Dle § 128 odst. 2 ObčZ lze ve veřejném zájmu věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout účelu jinak a to jen na základě zákona,

jen pro tento účel a za náhradu. Avšak po zařazení obecných podmínek omezení vlastnictví do ústavního zákona má ustanovení o vyvlastnění v občanském zákoníku pouze proklamativní charakter.<sup>22</sup>

Výjimečnou možnost vyvlastnění předpokládá zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky. Za stavu ohrožení státu nebo za válečného stavu lze vyvlastnit nezbytné nemovité a dokonce i movité věci a práva k nim pro účely zajišťování obrany státu, nelze-li je získat jinak. Vyvlastnění se v takovém případě provádí ve zkráceném řízení, k němuž je příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností. Vyvlastněné věci se stávají majetkem státu. Jinak platí obecné požadavky, zejména nutnost poskytnutí náhrady.

Mimo vyvlastnění může dojít k nucenému přechodu vlastnického nebo užívacího práva k pozemkům též v některých případech při pozemkových úpravách. Dle § 2 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, dochází při pozemkových úpravách k prostorovému a funkčnímu uspořádání pozemků, k jejich scelování nebo dělení, k zabezpečení přístupnosti a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodní hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny. Návrh pozemkových úprav pozemkový úřad schválí tehdy, jestliže s ním souhlasí vlastníci alespoň tři čtvrtin výměry půdy pozemků, které jsou v rámci daných pozemkových úprav řešeny. Schválený návrh je závazným podkladem pro rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv, popřípadě o zřízení nebo zrušení věcného břemene. Vůči té části vlastníků, kteří k návrhu nedali svůj souhlas, pozemkové úpravy vedou k nucenému přechodu nebo k nucenému omezení jejich vlastnického práva.<sup>23</sup> Proto musí tento zásah do vlastnického práva splňovat požadavky Listiny. Tyto požadavky jsou splněny tím, že k pozemkovým úpravám dochází ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu, spočívající v poskytnutí jiného pozemku, popřípadě i v peněžní náhradě.

---

<sup>22</sup> Švestka Jiří, Spáčil Jiří, Škárová Marta, Hulmák Milan a kolektiv, Občanský zákoník I, II, 2. vydání, Praha: C.H. Beck, 2009, str. 729.

<sup>23</sup> Hendrych, D. a kol. Správní právo. 7. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, s. 349.

Pro výkon vlastnického práva k pozemku je typické, že dochází též k územnímu omezení výkonu pozemkového vlastnictví. Může tak docházet k tomu, že vlastníci pozemků v určitém území jsou omezeni více a do jejich vlastnictví je častěji zasahováno, než v případě vlastníků pozemků v jiném území. Jsou tedy vymezena určitá území, kde je výkon vlastnického práva k pozemku modifikován. Omezení může spočívat ve stanovení způsobu využití daného území, nebo zákazu či omezení určitých činností v daném území anebo jejich podmínění zvláštním úředním povolením, popřípadě v povinnosti strpět na daném území určitou správní činnost. Územní omezení vyplývají z institutů územně plánovací dokumentace, chráněných území, ochranných pásem nebo územních opatření.

Je vhodné též poznamenat, že obecně ke stanovení mezí vlastnictví a zásahům do vlastnického práva k pozemku ze strany veřejné moci dochází také v zájmu ochrany životního prostředí, což je ovlivněno následujícími skutečnostmi. Pozemek jako část zemského povrchu je neodmyslitelně spjat s půdou, jíž se rozumí zemský povrch a současně i hmotný substrát Země. Půda je součástí přírody a krajiny a plní rozmanité ekonomické a ekologické funkce. Význam ekologických funkcí se zvyšuje tím, že na půdu je vázána většina ostatních složek životního prostředí, jako jsou voda, lesy, rostlinstvo a živočišstvo. Půda je základním výrobním prostředkem a produkčním činitelem v zemědělství a lesním hospodářství, zdrojem surovin a stanovištěm pro veškerou lidskou činnost, přičemž zemědělské a lesní pozemky představují více než 87 % povrchu České republiky.<sup>24</sup> Tyto skutečnosti odůvodňují zásahy do vlastnického práva k pozemku především v zájmu ochrany půdy, resp. širěji v zájmu ochrany životního prostředí.

I s ohledem na výše řečené můžeme rozlišit zásahy do vlastnického práva podle různých kritérií, například:

- zda zásah představuje odnětí vlastnického práva či pouze jeho omezení
- zda zásah do vlastnictví vyplývá přímo ze zákona anebo zda zásah vyplývá z rozhodnutí státního orgánu na základě zákona

---

<sup>24</sup> Damohorský, M. a kol. Právo životního prostředí. 3. vyd. Praha: C.H. Beck, 2010, str. 295.

- zda je zásah prováděn bez náhrady či zda je za zásah poskytována náhrada
- zda ze zásahu vyplývá povinnost vlastníka něco nekonat, tj. něco strpět nebo se něčeho zdržet, či povinnost vlastníka něco konat
- zda se zásah dotýká oprávnění vlastníka s pozemkem nakládat (např. zákonné předkupní právo dle zákona o ochraně přírody a krajiny) či se zásah dotýká oprávnění vlastníka pozemek užívat (většina zásahů do vlastnického práva)

Článek 11 Listiny chrání vlastnictví jako právní vztah vůči zásahům veřejné moci. Ochranu vlastnictví v rámci soukromoprávních vztahů mezi fyzickými a právními osobami zajišťuje především občanský zákoník, který také vymezuje obsah tohoto práva.<sup>25</sup>

Z hlediska ochrany vlastnictví je důležité uvědomit si, zda v případě zásahu do vlastnického práva jde o zásah oprávněný či neoprávněný a zda je tedy možnost s úspěchem se domáhat ochrany. Neoprávněným zásahem je takový, který zákon zakazuje; který je v rozporu se zákonem, zákon obchází nebo překračuje zákonné meze. S ohledem na § 3 ObčZ je možné za neoprávněný považovat i výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů, který bez právního důvodu zasahuje do práv a oprávněných zájmů jiných, popř. je v rozporu s dobrými mravy.

Neoprávněné zásahy do vlastnického práva ze strany jiných osob můžeme rozlišit podle toho, zda jde o zásahy spočívající v neoprávněném zadržování věci nebo o zásahy spočívající v jiném rušení výkonu vlastnického práva, než je zadržování věci. Podle tohoto kritéria jsou rozlišeny i vlastnické žaloby sloužící k ochraně vlastnického práva. Zmíněná druhá skupina zásahů zahrnuje různorodou škálu rušení výkonu vlastnictví, může se jednat např. o neoprávněné vstupy na pozemek, obtěžování imisemi nad míru přiměřenou poměrům, neoprávněné provedení změn cizího pozemku, a jiné.

O neoprávněný zásah nejde tam, kde k zásahu dochází na základě nějakého právem uznaného důvodu. Oprávnění zasahovat do vlastnického práva jinak než faktickým ovládnutím cizí věci může vyplývat z právních úkonů, úředního rozhodnutí

---

<sup>25</sup> Filip, J. Vybrané kapitoly ke studiu ústavního práva. Vyd. 2. dopl. Brno, 2011., str. 88.

nebo přímo ze zákona.<sup>26</sup> Pro pozemkové vlastnictví je typické, že oprávněné zásahy do tohoto vlastnictví často vyplývají z věcných břemen. Ta představují omezení vlastníka ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Věcná břemena jsou spojena s vlastnictvím určité nemovitosti a spolu s ním přechází na nabyvatele. Při právu vlastníka domáhat se ochrany jeho práva je vždy nutné zohlednit omezení vlastníka mající svůj původ přímo v zákoně, ale i omezení, které na sebe vlastník převzal smluvně (např. řádné užívání pozemku nájemcem na základě smlouvy o nájmu). Stejně tak neoprávněným zásahem není takový zásah, který je provedený se souhlasem vlastníka. „Přitom jednou daný souhlas vlastníka, na jehož základě byl zásah proveden, nelze po provedení zásahu dodatečně odvolat a nemůže jej odvolat ani právní nástupce vlastníka“.<sup>27</sup>

## 2.2 Zásahy do vlastnictví v rámci sousedských vztahů

Zásahy v rámci sousedských vztahů jsou typickým příkladem zásahů do pozemkového vlastnictví a také častou příčinou sporů mezi vlastníky nemovitostí. Základ právní úpravy sousedských vztahů nalezneme v § 127 ObčZ. V rámci tohoto ustanovení můžeme rozlišit uvozovací generální klauzuli a na ni navazující demonstrativní výčet omezení vlastníka v sousedských vztazích. Výčet v daném ustanovení není taxativní, což plyne z použití jazykového výrazu „zejména“. Není tedy vyloučeno bránit se i proti jinému zásahu, pokud překračuje meze dané zákonem. Pro vlastníka věci z generální klauzule vyplývá povinnost zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.

K rozdílu mezi obtěžováním a ohrožováním se v odborné literatuře a nyní i judikatuře uvádí, že zatímco ohrožování se týká přímo výkonu práv chráněného subjektu, obtěžování vlastním výkonu práva nebrání, ale činí jej obtížným, resp. nepříjemným.<sup>28</sup> *Obtěžování je právně významné jen v případě, že je „nad míru přiměřenou poměrům“, zatímco pokud by v důsledku imise došlo k vážnému ohrožení*

---

<sup>26</sup> Spáčil, J. Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku, 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2005, str. 12.

<sup>27</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 11. 2007, sp. zn. 22 Cdo 3514/2006.

<sup>28</sup> Spáčil, J., Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku, 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2005, str. 147.

*výkonu práva, je otázka míry přiměřené poměrům bez významu.*<sup>29</sup> Pokud se jedná o vážné ohrožení práva nebo neoprávněný zásah do vlastnického práva podle § 126 odst. 1 ObčZ, je nutno poskytnout vlastníkovi ochranu bez ohledu na míru přiměřenou poměrům.

Příkladný výčet zásahů v rámci sousedských vztahů dle § 127 odst. 1 ObčZ zahrnuje:

**Ohrožení sousedova pozemku nebo stavby.** Neoprávněným zásahem jsou takové úpravy pozemku nebo stavby na něm zřízené, které by ohrozily sousedův pozemek nebo stavbu, bez učinění dostatečných opatření na upevnění stavby nebo pozemku. Takové úpravy pozemku nebo stavby se vlastníkovi zakazují. Toto pravidlo se svým způsobem liší od zákazu imisí nad míru přiměřenou poměrům. Účelem právní úpravy zde není vymezit rámeček pro ochranu před obtěžováním, ale jde především o předcházení škodám. Zatímco ostatní příklady imisí v § 127 odst. 1 ObčZ jsou konkretizací § 126 odst. 1 ObčZ a vymezují obsah negatorní žaloby v sousedských vztazích, tato část má blíže k § 417 odst. 1 ObčZ. To vysvětluje i skutečnost, že je v tomto případě připuštěna i žaloba na uložení povinnosti. S ohledem na časovou náročnost soudního procesu, bude snadnější a rychlejší domáhat se nápravy prostřednictvím stavebního úřadu, patrně podle § 137 stavebního zákona.<sup>30</sup>

Nový občanský zákoník přejímá z § 127 odst. 1 ObčZ právní pravidlo ohledně ohrožení sousedova pozemku nebo stavby. Nově se zakládá vlastníkovi pozemku, má-li pro to rozumný důvod, právo zabránit sousedovi, aby v těsné blízkosti společné hranice pozemků zřídil stavbu.<sup>31</sup> Dle § 1019 NOZ má vlastník pozemku právo požadovat, aby soused upravil stavbu na sousedním pozemku tak, aby ze stavby nestékala voda nebo nepadal sníh nebo led na jeho pozemek. 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 vzrůst, aby je odstranil (§ 1017 NOZ).

---

<sup>29</sup> Blíže rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 3.3. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003.

<sup>30</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J.: *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, str. 164-165.

<sup>31</sup> Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, str. 844.

**Imise.** Ustanovení § 127 odst. 1 ObčZ věta druhá stanoví, že vlastník věci „nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi“.

Při imisích se účinek činnosti vlastníka na jeho pozemku či stavbě projevuje na pozemku či stavbě souseda. Přitom nemusí jít o bezprostředně sousedící nemovitost, ale může jít i o vzdálenější objekty.<sup>32</sup> Pojem „nad míru přiměřenou poměrům“ je svou povahou pojmem neurčitým. Soudu je tak dána možnost objektivně posoudit neoprávněný zásah z hlediska intenzity, frekvence, okolností konkrétního zásahu a místa zásahu. Ze zmíněného pojmu lze též dovodit, že z dosahu § 127 odst. 1 ObčZ se vylučuje běžné, obvyklé užívání nemovitosti, které nezpůsobuje neoprávněný zásah do práv jiných. Imise je však nad míru přiměřenou poměrům vždy v případech, kdy jsou překročeny limity stanovené normami veřejného práva.

„Účastníky právního vztahu z imisí nemusí být jen vlastníci nebo držitelé nemovitosti dotčené imisí, ale mohou to být i nájemci a jiné osoby užívající věc na základě obligačního práva“.<sup>33</sup> Ochrany proti obtěžování se může domáhat každý, do jehož práva je zasahováno způsobem uvedeným v § 127 odst. 1 ObčZ. Právo na ochranu v tomto případě má i obec jako vlastník nemovitosti, jejíž občané jsou při užívání nemovitostí obce rušeni, zejména hlukem, popř. vibracemi (viz R 6/2001 civ.). Pokud do práva vlastníka zasahuje neoprávněně více osob, může se vlastník domáhat ochrany proti kterékoliv z těchto osob.<sup>34</sup> Tolerance neoprávněných imisí obtěžovanou osobou nezpůsobuje, že se tyto imise stanou oprávněnými. Dojde-li ke změně obtěžované osoby (např. nemovitost koupí někdo jiný), může nový vlastník uplatnit ochranu před neoprávněnými imisemi bez ohledu na chování svého právního předchůdce. Imise ke které došlo jen jednou, je právně nevýznamná, nehrozí-li reálně nebezpečí jejího opakování.<sup>35</sup>

---

<sup>32</sup> Holub, M., Pokorný, M., Bičovský, J.: Občan a vlastnictví v českém právním řádu. Praha: Linde Praha, 2002, str. 88.

<sup>33</sup> Švestka Jiří, Spáčil Jiří, Škárová Marta, Hulmák Milan a kolektiv, Občanský zákoník I, II, 2. vydání, Praha: C.H. Beck, 2009, str. 719.

<sup>34</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 3.3. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003.

<sup>35</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J.: Sousedská práva. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, str. 168.

Pro ochranu před některými neoprávněnými imisemi je typická duplicita této ochrany. Je možné využít veřejnoprávní cestu ochrany prostřednictvím příslušných orgánů veřejné správy dle veřejnoprávních norem nebo je možné zvolit soukromoprávní cestu, tedy využít ochranu poskytovanou soudy na základě podané žaloby. Při splnění zákonných předpokladů pro každou z cest ochrany lze využít obě cesty paralelně. V případě některých imisí (např. při obtěžování kouřem nebo hlukem) se může správní ochrana jevit praktičtější a rychlejší. Pokud se obtěžovaný rozhodne zvolit soukromoprávní cestu, je nutné zohlednit možnou délku soudního sporu a uvědomit si, že žalobce nese důkazní břemeno.

Nový občanský zákoník oproti dnešní právní úpravě rozlišuje imise přímé a nepřímé. Nepřímé imise jsou zakázány jen v případě, že přesahují míru přiměřenou místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku. Přímé imise jsou zakázány bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže by se zásah původce imise opíral o zvláštní právní důvod (např. obligační nebo věcné právo anebo oprávnění dané mu zákonem). Podle současné právní úpravy jsou přímé imise relevantní jen dosáhnou-li určité intenzity, resp. jsou nepřípustné, překračují-li míru přiměřenou poměrům. Tato skutečnost ovšem neznamená, že není možné uplatňovat ochranu před přímými imisemi, které míru přiměřenou poměrům nepřekračují. Pokud bude přímá imise představovat vážné ohrožení práva nebo neoprávněný zásah do vlastnického práva podle § 126 ObčZ, je nutno poskytnout ochranu bez ohledu na tuto míru. Lze též souhlasit se Spáčilem, že „půjde-li o přímé přivádění účinků, ke kterému nemá přivádějící právní důvod, a tyto účinky nebudou zanedbatelné, bude namísto ochrany poskytnout již s ohledem na § 126 odst. 1 ObčZ“.<sup>36</sup>

NOZ též upravuje imise, jež jsou důsledkem provozu závodu, který byl úředně schválen. Podle literatury je otázka ochrany před těmito imisemi dnes obtížně řešitelná. Ustanovení § 1013 odst. 2 NOZ stanoví: „jsou-li imise důsledkem provozu závodu nebo podobného zařízení, který byl úředně schválen, má soused právo jen na náhradu újmy v penězích, i když byla újma způsobena okolnostmi, k nimž se při úředním projednávání nepřihlédlo“. Proti těmto imisím se tedy nepřipouští negatorní

---

<sup>36</sup> Spáčil, J.: Sousedské právo, [Ad Notam 5-6/2001, s. 101].



žaloba. Zmíněné však neplatí, pokud se při provádění provozu překračuje rozsah, v jakém byl úředně schválen.

**Vnikání chovaných zvířat na sousedící pozemek.** Ustanovení § 127 odst. 1 druhá věta ObčZ v návaznosti na první větu stanoví, že „vlastník věci nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousedící pozemek“. Vlastník rušeného pozemku se může domáhat u soudu svého práva žalobou na zdržení se rušení vnikáním zvířat. Jestliže hrozí vniknutí zvířete, přichází v úvahu využití svépomoci dle § 6 ObčZ. Pokud hrozí vniknutím zvířete škoda, je dle § 417 odst. 1 ObčZ dána povinnost proti hrozící škodě zakročit. Pokud je to přiměřené okolnostem, není vyloučeno zvíře i chytit a zavřít. V takovém případě je vhodné o tom zpravit vlastníka zvířete, jelikož zjetí zvířete je možné považovat za zásah do cizího vlastnictví podle § 126 ObčZ. Není vyloučeno, že by mohlo jít i o zvíře nebezpečné. Pak je ohrožená osoba oprávněna zakročit jednáním v krajní nouzi (§ 418 odst. 1 ObčZ), např. i zvíře zranit nebo zabít.<sup>37</sup> Jestliže by takto soused odvracel přímo hrozící nebezpečí, které sám nevyvolal, nebyl by za vzniklou škodu odpovědný, při splnění zásady subsidiarity a proporcionality. Pokud zvíře způsobilo na pozemku rušeného vlastníka škodu, je možné podat žalobu na náhradu škody. Specifická je problematika včel. Včelám jako užitečnému hmyzu není možné zcela zabránit, aby nevnikaly na sousední pozemky, navíc potřebné opylování rostlin je i v zájmu vlastníků pozemků. Přitom však může dojít k obtěžování sousedů, zejména s ohledem na možné napadení včelami, i v souvislosti s alergií na včelí jed.

Právní úprava vnikání zvířat v NOZ se v podstatě neliší od dnešní úpravy. Nově se však výslovně stanoví právo vlastníka stíhat na cizím pozemku chované zvíře nebo roj včel (§ 1014 odst. 1 NOZ).

**Odstraňování podrostů a převisů.** Podrosty a převisy představují neoprávněný zásah do pozemkového vlastnictví a proto je vlastníkovi zasaženého pozemku umožněno, aby je odstranil. Vlastník zasaženého pozemku se však může sám dopustit neoprávněného zásahu, pokud odstraní převisy nebo podrosty v rozporu se zákonem. Podle občanského zákoníku nesmí vlastník pozemku nešetřit, popřípadě v nevhodné

---

<sup>37</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J.: Sousedská práva. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, str. 197.

roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek. Občanský zákoník tak stanoví pouze jednoduché pravidlo a zbylé otázky jsou ponechány výkladu. Přesto však tato problematika nečiní problémy, jelikož soudní spory ohledně odstraňování podrostů a převisů se prakticky nevyskytují. Vlastníci pozemků většinou řeší tyto záležitosti dohodou, kterou lze v těchto případech jen doporučit.

Nový občanský zákoník zpřesňuje dosavadní konstrukci o odstraňování kořenů a větví pronikajících na sousední pozemek, též upravuje vlastnictví oddělených částí a vlastnictví plodů. Podle důvodové zprávy k návrhu NOZ je namístě chránit stromy ve zvýšené míře, proto se stanoví, že „soused smí šetrným způsobem a ve vhodné roční době odstranit kořeny nebo větve stromu přesahující na jeho pozemek, jen působí-li mu to škodu nebo jiné obtíže převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu“ (§ 1016 odst. 2 NOZ). Plody na převisech stromů jsou podle současné právní úpravy ve vlastnictví vlastníka pozemku, na kterém strom roste, a to i po jejich oddělení. Jestliže tedy plody z převisů spadnou na sousední pozemek, nestává se jejich vlastníkem majitel sousedního pozemku. Naopak NOZ v § 1016 odst. 1 stanoví, že tyto plody vlastníkovi sousedního pozemku náleží.

### **2.3 Právní úprava oplocování pozemku, veřejnoprávní hlediska oplocení**

Pozemek chápeme jako individualizovanou část zemského povrchu. Aby pozemek mohl být určitou částí zemského povrchu, musí být určena jeho poloha a vymezeny jeho hranice, které jej oddělují od jiných (sousedních) částí.<sup>38</sup> Takovéto vlastnické hranice se mohou stát předmětem sporů. Spory ovšem nevyvolávají nejen hranice samotné, ale také fyzické oddělení pozemků navenek v terénu. Tedy problematika plotů či oplocení, ačkoli oplocení může zabránit některým neoprávněným zásahům do sousedských práv, například vnikání zvířat. Nutno však připomenout, že jen oplocením se vlastník pozemku nezbavuje povinnosti zabránit svým chovaným zvířatům vnikat na sousedící pozemek. Oplocením pozemku je též možné regulovat vstup cizích osob.

---

<sup>38</sup> Drobník, J. Základy pozemkového práva. Praha: IFEC, 2007, str. 8.

Právní předpisy nepodávají definici plotu či oplocení. Výklad pojmu je tedy na posouzení orgánu, který by ve věci rozhodoval. Podrobněji se pojmu oplocení věnuje vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj o technických požadavcích na stavby, která stanoví technické požadavky a charakter oplocení.<sup>39</sup>

Podle občanského zákoníku není uložena obecná povinnost oplotit pozemek. Je na vůli vlastníka pozemku, zda se tak rozhodne učinit či nikoli. Pokud se rozhodne pozemek oplotit, pak stavba plotů (dále oplocení pozemků pro zemědělské a lesnické účely bez podezdívky a opěrných zdí do výšky jednoho metru, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi a s veřejným prostranstvím) nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu.<sup>40</sup> Je však potřeba územní souhlas podle § 96 stavebního zákona.

Současný občanský zákoník se oplocení věnuje pouze v jediném ustanovení, tím je § 127 odst. 2. Soud může po zjištění stanoviska příslušného stavebního úřadu rozhodnout, že vlastník pozemku je povinen pozemek oplotit, je-li to potřebné a nebrání-li to účelnému využívání sousedících pozemků a staveb. V žalobě na oplocení pozemku je třeba navrhované oplocení specifikovat; zejména je třeba uvést rozměry a druh plotu.<sup>41</sup> Jestliže existuje vážné ohrožení hrozící škodou, může se ohrožený domáhat oplocení podle § 417 odst. 2 ObčZ. Předpoklady aplikace § 417 odst. 2 a § 127 odst. 2 ObčZ nejsou však shodné. V případě druhého ustanovení postačí opakované rušení (imise), kterým oplocení zabráni.<sup>42</sup> Opatření dle § 127 odst. 2 ObčZ recipuje i nový občanský zákoník a oproti dosavadní úpravě doplňuje hypotézu právní normy o osobu oprávněnou podat návrh na uložení povinnosti oplotit pozemek.<sup>43</sup>

Oplocení, které si vlastník postaví na svém pozemku, se stává jeho vlastnictvím. Vlastník sousední nemovitosti je proto povinen zdržet se jakéhokoli jednání, kterým by

---

<sup>39</sup> Blíže § 7 vyhlášky 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

<sup>40</sup> Viz § 103 odst. 1, písm. d) bod 6, 7, 8 z. č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

<sup>41</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 9. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1614/2005.

<sup>42</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J.: Sousedská práva. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, str. 212.

<sup>43</sup> Srovnej § 1027 NOZ: *Na návrh souseda a po zjištění stanoviska stavebního úřadu může soud uložit vlastníkovu povinnost pozemek oplotit, je-li to potřebné k zajištění nerušeného výkonu sousedova vlastnického práva a nebrání-li to účelnému užívání dalších pozemků.*

do vlastnického práva k oplocení zasahoval. Pokud bude třeba pro opravu oplocení vstoupit na pozemek souseda, je soused povinen tento vstup umožnit.<sup>44</sup>

Otázku vlastnictví tzv. rozhrad řeší i nový občanský zákoník. Má se za to, že ploty, zdi, meze, strouhy a jiné podobné přirozené nebo umělé rozhrady mezi sousedními pozemky jsou společné (§ 1024 NOZ). Jazykovým výkladem je tedy možné dospět k názoru, že NOZ stanovuje vyvratitelnou právní domněnku, že tam, kde není jasné, komu z vlastníků sousedních pozemků rozhrada náleží, náleží jim společně. „Proti vyvratitelné právní domněnce je přípustný důkaz opaku. V případném sporu bude soud k vyvratitelné domněnce přihlížet potud, pokud nebyla vyvrácena“.<sup>45</sup>

Současný občanský zákoník se nezabývá otázkou údržby již postaveného oplocení. Tato otázka je podrobně řešena v novém občanském zákoníku. Kde jsou rozhrady dvojité nebo kde je vlastnictví rozděleno, udržuje každý svým nákladem, co je jeho (§ 1025 NOZ). Ustanovení § 1026 NOZ poté upravuje případy poškozených nebo rozpadlých rozhrad. „Vlastník není povinen znovu postavit rozpadlou zeď, plot nebo obnovit jinou rozhradu, musí ji však udržovat v dobrém stavu, hrozí-li následkem jejího poškození sousedovi škoda. Dojde-li však k takovému narušení rozhrady, že hrozí, že se hranice mezi pozemky stane neznatelná, má každý soused právo požadovat opravu nebo obnovení rozhrady“. Toto podle mého názoru protichůdné ustanovení je problematické a může způsobit nechtěné spory, namísto jejich předcházení. Na jedné straně není vlastník povinen obnovovat rozpadlou rozhradu, pokud nehrozí sousedovi škoda; na straně druhé je k tomu povinen, pokud by narušení rozhrady způsobilo neznatelnost hranice a soused by požadoval opravu rozhrady. Odstranění rozhrady (např. plotu) ve většině případů povede k nerozpoznání hranic pozemků na vnější pohled. V takovém případě tedy není možné odstranění rozpadlé rozhrady bez jejího dalšího obnovení. Představme si situaci, kdy vlastník pozemku, na kterém se nachází rozpadlý plot, se rozhodne k jeho odstranění, protože oprava nebo stavba plotu nového je nad jeho finanční možnosti. Avšak soused bude požadovat obnovení původní rozhrady z důvodu neznatelnosti hranice. Domnívám se,

---

<sup>44</sup> Schelleová, Ilona. Sousedské spory a paragrafy. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Brno: Computer Press, 2007, str. 42.

<sup>45</sup> Knappová, Marta, Švestka Jiří, Dvořák Jan a kol. Občanské právo hmotné. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2005, str. 177.

že pokud by odstraněním rozhrady nedocházelo k neoprávněným zásahům do susedova vlastnického práva, není důvodné ukládat vlastníku, který rozhradu odstraní, povinnost konání (v tomto případě obnovení rozhrady a s tím spojené náklady), která je pouze v zájmu daného suseda. Znatelnost hranic pozemků v terénu není v takovém případě třeba zajišťovat opravou či obnovou původních rozhrad, jelikož je možné k tomu využít i jiných, méně nákladných hraničních ukazatelů. Například označení lomových bodů hranic pozemků hraničními kameny.

Povinnost označování hranic pozemků v terénu stanoví zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Ustanovení § 10 odst. 1 písm. b) KatZ ukládá vlastníkům a jiným oprávněným osobám označit ve stanovené lhůtě trvalým způsobem a na vlastní náklad nesporné hranice svých pozemků, pokud zvláštní předpis nestanoví jinak. Na tuto povinnost nedílně navazuje ustanovení § 10 odst. 2 KatZ. Pokud vlastník nebo jiný oprávněný neoznačí hranice pozemků podle odstavce 1 písm. b), může katastrální úřad rozhodnout, že dá hranice označit na náklad vlastníka nebo jiného oprávněného. Neoznačují se hranice pozemků, které jsou sloučeny do větších celků, a hranice druhů pozemků mezi susedními pozemky téhož vlastníka nebo jiného oprávněného.

Hranice pozemku je typicky označována, zejména v zastavěných územích, ploty nebo zdmi. K označení hranice však není nutné hned stavět plot. Další možné způsoby označování a také podmínky označování stanoví vyhláška, kterou se provádí katastrální zákon.<sup>46</sup> Dle této katastrální vyhlášky postačí označit lomové body hranic pozemků hraničními znaky. Těmi mohou být např. kameny s opracovanou hlavou, znaky z plastu, znaky železobetonové o stanovených rozměrech, zabetonované trubky, dřevěné kůly, popřípadě zapuštěné hřeby na tvrdých podkladech.

### **Veřejnoprávní hlediska oplocení**

Jak bylo uvedeno výše občanský zákoník nestanovuje obecnou povinnost oplotit pozemek. Tato skutečnost je ale modifikována veřejným právem. Ze zkoumání předpisů veřejného práva můžeme dovodit dvě roviny.

---

<sup>46</sup> Blíže § 88 vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška).

- Právní předpis zakazuje zřízení oplocení.
- Právní předpis stanoví, kdy pozemek musí být oplocen.

Omezení v možnosti zřídit oplocení pozemku obsahuje vodní zákon. V aktivní zóně záplavových území je podle § 67 odst. 2 písm. c) vodního zákona zakázáno zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky. Další příklad, kdy právní řád stanoví zákaz oplotit pozemek, nacházíme v lesním zákoně. Kromě obecného zákazu stavět v lesích oplocení (§ 20 LesZ), je zakázáno oplocovat les z důvodů vlastnických nebo za účelem omezení obecného užívání lesa; to se netýká lesních školek, oplocení zřízeného k ochraně lesních porostů před zvěří a oplocení obor nebo farmových chovů zvěře (§ 32 odst. 7 LesZ) Porušením tohoto zákazu se pachatel dopouští přestupku dle § 53 odst. 1 písm. m) lesního zákona. Specifický režim se vztahuje na pozemky, kterých se týká právo volného průchodu dle § 63 ZOchPřKr. Zákon respektuje možnost takový pozemek oplotit. Platí však, že při oplocování či ohrazování pozemků, které nejsou vyloučeny z práva volného průchodu, musí vlastník či nájemce zajistit technickými nebo jinými opatřeními možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku. Jde třeba o výstavbu branek v oplocení či přelízek přes oplocení např. v oborách.<sup>47</sup>

Na druhé straně příkladem, kdy předpis veřejného práva předpokládá oplocení pozemku, je ustanovení lázeňského zákona, podle kterého vyhláška ministerstva o stanovení ochranného pásma může stanovit, že se oplotí ochranné pásmo I. stupně a pásmo fyzické ochrany zdroje, přičemž oplocení provede na své náklady uživatel zdroje.<sup>48</sup>

Podle § 174 odst. 1 celního zákona (zákon. č. 618/1992 Sb.) musejí být plotem odděleny svobodná celní pásma a svobodné celní sklady od ostatního celního území.

V této souvislosti je možné zmínit i ustanovení § 10 zákona č. 242/2000 Sb., o ekologickém zemědělství. V rámci omezení působení škodlivých vlivů na ekologicky obhospodařované pozemky musí ekologický podnikatel učinit vhodná opatření, kterými

<sup>47</sup> Miko Ladislav, Borovičková Hana, a kolektiv. Zákon o ochraně přírody a krajiny: komentář. 2. vyd., Praha: C.H. Beck, 2007, str. 265.

<sup>48</sup> Viz § 24 odst. 2, 4 zákona č. 164/2001 Sb., lázeňský zákon.

sníží riziko škodlivých vlivů na jím ekologicky obhospodařované pozemky, a to na nejnižší možnou míru; takovými opatřeními jsou zejména výsadba živých plotů, větrolamů, pásů zeleně, izolačních travnatých pásů nebo zřizování cest.

V některých případech je oplocení považováno za faktický stav, se kterým právo spojuje zvláštní důsledky. Tak činí § 50 písm. g) a 51 odst. 1 písm. c) vodního zákona a § 9 zákona č. 312/2001 Sb., o státních hranicích. V těchto případech jsou stanoveny určité povinnosti pro vlastníky pozemků, a to strpět průchod určitých osob po pozemcích; výjimka z této povinnosti je však dána v případě, že daný pozemek je oplocen, a to buď absolutně (zákon o vodách, v takovém případě vlastník nemusí průchod strpět vůbec), či relativně (zákon o státních hranicích, oprávněná osoba může na oplocený pozemek vstoupit pouze v případě, že vlastník nebo uživatel poskytne součinnost). Vlastník pozemku tak může oplocením či neoplocením ovlivnit podobu veřejnoprávní regulace jeho pozemku.<sup>49</sup>

## **2.4 Zásahy do vlastnictví s ohledem na vstup cizích osob na pozemek**

V souladu s § 123 ObčZ a článkem 11 Listiny může vlastník držet, užívat a nakládat se svým pozemkem podle svého uvážení. Z toho vyplývá i možnost odepřít ostatním vstup na svůj pozemek. Zásadně je vstup na pozemek bez souhlasu vlastníka pozemku nežádoucí. Vzhledem k praktickým okolnostem však není možné vždy vyžadovat souhlas vlastníka se vstupem na jeho pozemek a absolutně vyloučit ze vstupu osoby, které tento souhlas nemají. Proto mnohé zákony zakládají ve stanovených případech právo vstupu osob na cizí pozemek, tomuto právu poté odpovídá povinnost vlastníka pozemku strpět vstup cizích osob. Právní úprava tak činí zejména ve veřejném zájmu, za účelem kontrolní činnosti, v zájmu ochrany, popř. v zájmu pokojného soužití všech vlastníků i uživatelů pozemků. Právo vstupovat na cizí pozemky může mít povahu věcného břemene ze zákona. Takto má vlastník pozemku například povinnost strpět vstup a vjezd za účelem údržby veřejně prospěšných zařízení (např. rozvodů

---

<sup>49</sup> Některé veřejnoprávní aspekty oplocení pozemků. [online]. 2002 [cit. 2012-01-20]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz>.

elektrické energie, plynu a tepla; telekomunikací, vodovodů a kanalizací).<sup>50</sup> V souvislosti se vstupem cizích osob na pozemky se do popředí dostává také problematika veřejného užívání a to zejména užívání obecného, jehož právní možnost vzniká přímo ze zákona. Obecné užívání tak představuje významné omezení vlastnického práva k pozemku. V tomto případě dochází k omezení soukromého práva vlastníka veřejnoprávním institutem obecného užívání. *Veřejným užíváním rozumíme užívání všeobecně přístupných materiálních statků, které odpovídá jejich účelovému určení, předem neomezeným okruhem uživatelů. Předmětem veřejného užívání jsou materiální statky, jimiž mohou být přírodní statky i lidskou činností vytvořené věci.*<sup>51</sup> S ohledem na pozemkové vlastnictví se jedná zejména o krajinu, les, pozemní komunikace. Zmíněné statky byly také inspirací k výběru veřejnoprávních předpisů, které jsem podrobil analýze se zřetelem na právní úpravu vstupů na pozemky, popř. dalším souvisejícím otázkám s ohledem na ochranu pozemkového vlastnictví. Oprávnění vstupu cizích osob na pozemek vlastníka je upraveno občanským zákoníkem a dále ve speciálních právních předpisech z oblasti veřejného práva.

#### **2.4.1 Vstup na pozemky dle občanského zákoníku**

Ustanovení § 127 odst. 3 ObčZ zakládá tzv. zákonné břemeno spočívající v povinnosti vlastníků sousedících pozemků umožnit na nezbytnou dobu a v nezbytné míře vstup na své pozemky, popřípadě na stavby na nich zřízené, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování sousedících pozemků a staveb. Vznikne-li tím škoda na pozemku nebo na stavbě, je ten, kdo škodu způsobil, povinen ji nahradit. Jedná se tedy o objektivní odpovědnost a protože nejsou uvedeny speciální liberační důvody, je tato odpovědnost absolutní. Ze zmíněného ustanovení občanského zákoníku vyplývá i právo vstoupit na sousední pozemek za účelem sklizně plodů z převislých větví či sbírání spadaných plodů.<sup>52</sup> *Vstupem na sousední pozemek ve smyslu ustanovení § 127 odst. 3 ObčZ je i pobyt na něm po dobu nezbytnou k provedení úkonů, jež si vyžaduje*

---

<sup>50</sup> Viz např. § 24 odst. 3 písm. f) a g) energetického zákona (z. č. 458/2000 Sb.). Kromě vstupu jde zejména o oprávnění odstraňování a oklešťování stromů a jiných porostů, pokud tak po předchozím upozornění neučinil sám vlastník.

<sup>51</sup> Hendrych, D. a kol. Správní právo. 7. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, str. 326, 330.

<sup>52</sup> Švestka Jiří, Spáčil Jiří, Škárová Marta, Hulmák Milan a kolektiv, Občanský zákoník I, II, 2. vydání, Praha: C.H. Beck, 2009, str. 719.



*údržba nebo obhospodařování pozemku. Nelze jím rozumět trvalé právo průchodu nebo průjezdu.*<sup>53</sup>

Pokud by se mělo jednat o právo průchodu či průjezdu k vlastní stavbě, k níž neexistuje možnost jiného přístupu než přes přilehlý pozemek jiného vlastníka, nelze se přístupu domáhat prostřednictvím § 127 odst. 3 ObčZ, ale je nutné využít institutu věcného břemene. Soud může v takovém případě na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek, není-li vlastník stavby současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup ke stavbě nelze zajistit jinak. Nezbytnou cestu je možné zřídit jen tehdy, pokud není možné dosáhnout přístupu ke stavbě jiným způsobem, zejména na základě smluvního ujednání. V souvislosti s čl. 11 odst. 4 Listiny přísluší za zřízení nezbytné cesty vlastníkovi zatíženého pozemku náhrada. Nezbytnou cestu nelze podle občanského zákoníku zřídit pro přístup k pozemku; zde lze postupovat podle § 170 odst. 2 stavebního zákona.<sup>54</sup> Ten stanoví, že právo k pozemku lze odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě. V takovém případě je dána příslušnost vyvlastňovacího úřadu.

Institut práva nezbytné cesty slouží k omezení vlastnického práva jednoho vlastníka v soukromém zájmu vlastníka jiného. Proto při rozhodování o zřízení nezbytné cesty je nutné vždy co nejvíce šetřit práva vlastníka omezeného pozemku, tak aby byl ve svých právech omezen co možno nejméně a vztahy mezi účastníky byly v souladu s dobrými mravy. Skutečnost, že přístup zřízený přes cizí pozemek na základě práva odpovídajícího věcnému břemenu by byl pro žalobce pohodlnější, resp. výhodnější, nebo by se obešel bez stavebních úprav, není významná.<sup>55</sup> Nový občanský zákoník oproti současné kusé právní úpravě § 151o odst. 3 ObčZ upravuje problematiku nezbytné cesty mnohem důkladněji, též s ohledem na dosavadní judikaturu. NOZ zavádí oproti dnešnímu občanskému zákoníku možnost žádat povolení nezbytné cesty k pozemku i v případě, že na něm nestojí stavba.<sup>56</sup>

*Při posuzování, na jakou nezbytnou dobu a v jaké nezbytné míře je vlastník sousedícího pozemku povinen umožnit vstup na své pozemky, popřípadě na stavby na*

---

<sup>53</sup> Usnesení NS ČR ze dne 29. dubna 2002, sp. zn. 22 Cdo 2019/2000.

<sup>54</sup> Spáčil J.: Právo nezbytné cesty v ObčZ, [Právní zpravodaj 1/2006, s. 13].

<sup>55</sup> Rozsudek NS ČR ze dne 17. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 38/2005, [PR 15/2006 str. 565].

<sup>56</sup> Blíže § 1029 – 1036 nového občanského zákoníku, zákon č. 89/2012 Sb.

*nich stojící, se zásadně přihlíží k objektivní potřebě toho, kdo se práva vstupu dovolává, nikoli k tomu, nakolik bude vlastník sousedícího pozemku ve svém vlastnickém právu omezen. Právo vstoupit na pozemek za účelem obhospodařování sousedních pozemků nebo staveb nelze přiznat, pokud by tím došlo bez náhrady k omezení práva vlastníka sousedícího pozemku v rozsahu bližícím se nebo v podstatě se rovnajícím povinností plynoucím z věcného břemene.<sup>57</sup> Vstup na sousední pozemek je podmíněn souhlasem vlastníka tohoto pozemku, který je povinen strpět dočasné omezení svého vlastnického práva. Teprve v případě odmítnutí vstupu je možné obrátit se na soud.*

Právo vstupu na sousední pozemek za účelem údržby a obhospodařování sousedících pozemků a staveb má nejen samotný vlastník takového pozemku či stavby, ale i jiné osoby, které mají pro takového vlastníka údržbu a obhospodařování vykonat (R 37/1985). Stejně tak je nepochybné, že osobám provádějícím údržbu musí být dána možnost přísunu materiálu a náradí nutných k provedení prací.

Obdobnou úpravu vstupu na sousední pozemek podle § 127 odst. 3 obsahuje ustanovení § 141 stavebního zákona. „Pro vytvoření podmínek k provedení stavby nebo její změny, nutných zabezpečovacích prací, nezbytných úprav, udržovacích prací a k odstranění stavby nebo zařízení může stavební úřad uložit těm, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům či stavbám na nich, aby umožnili provedení prací ze svých pozemků nebo staveb, pokud mezi zúčastněnými osobami nedošlo k dohodě.“ Po skončení prací je osoba, v jejíž prospěch byla povinnost uložena, povinna uvést pozemek, z něhož byly práce prováděny, do předchozího stavu. Nesplnili tuto povinnost nebo nedojde k jiné dohodě, např. dohodě o poskytnutí finanční kompenzace postupuje se podle obecných právních předpisů o náhradě škody.

Další možnost vstupu na cizí pozemek upravená občanským zákoníkem je obsažena v ustanovení § 128 odst. 1 ObčZ. „Vlastník je povinen strpět, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze-li dosáhnout účelu jinak“. *Naléhavý veřejný zájem představuje zejména ochrana před živelními pohromami, průmyslovými a jinými rozsáhlými haváriemi, nejčastěji před požáry a povodněmi. Stavem nouze se jistě*

---

<sup>57</sup> Rozsudek NS ČR ze dne 5. listopadu 2002, sp. zn. 22 Cdo 1281/2002.

*rozumí i ohrožení života nebo zdraví občana.*<sup>58</sup> Pojmy naléhavý veřejný zájem a stav nouze je třeba posuzovat dle objektivních hledisek, nikoli podle subjektivního názoru zasahující osoby.

Vstupovat na cizí pozemek je možné i v případě, že je sjednáno věcné břemeno k nemovitosti (např. věcné břemeno cesty, právo čerpat vodu ze studně). K platnosti se vyžaduje písemná forma a vklad do katastru nemovitostí, v zájmu právní jistoty je nezbytné ve smlouvě přesně vymezit obsah věcného břemene. Vlastník tak, na rozdíl od věcných břemen vznikajících ze zákona či rozhodnutím soudu popř. správního úřadu, omezuje svoje vlastnické právo dobrovolně.

Nový občanský zákoník recipuje dosavadní právní úpravu § 127 odst. 3 platného občanského zákoníku. Oproti dosavadní úpravě je posílena ochrana vlastníka pozemku, jelikož vstup na pozemky za účelem údržby a obhospodařování sousedících pozemků a staveb, přichází v úvahu jen tehdy, nelze-li tohoto účelu dosáhnout jinak. „Přejímá se i právní pravidlo zavazující souseda k náhradě škody. Neuvádí se výslovně, že této povinnosti se soused nemůže zprostit; to vyplývá již z toho, že ustanovení neuvádí liberační důvody“.<sup>59</sup> Též je v podstatě recipována stávající úprava dle § 128 odst. 1 ObčZ.<sup>60</sup> S ohledem na nový občanský zákoník bych pro úplnost doplnil, že NOZ zakládá právo vstoupit na cizí pozemek osobě, jejíž movitá věc se na tomto pozemku ocitla. Ocitne-li se na pozemku cizí movitá věc, platí že vlastník pozemku vydá tuto věc bez zbytečného odkladu jejímu vlastníku, popřípadě tomu, kdo ji měl u sebe; jinak mu umožní vstoupit na svůj pozemek a věc si vyhledat a odnést (§ 1014 NOZ). Pokud by tak vlastník pozemku neučinil, půjde o neoprávněné zadržení věci a bude vystaven reinvindikační žalobě.

#### **2.4.2 Vstup na pozemky dle zákona o ochraně přírody a krajiny**

Možnost volného pohybu v přírodě a tím i vstup na cizí pozemek upravuje v nejširší míře § 63 odst. 2, 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Zajišťuje se tak přístup do krajiny, ve smyslu materiálního statku, který je předmětem veřejného užívání. *Každý má právo na volný průchod přes pozemky ve vlastnictví či nájmu státu, obce nebo jiné právnické osoby, pokud tím nezpůsobí škodu na majetku či*

<sup>58</sup> Švestka Jiří, Spáčil Jiří, Škárková Marta, Hulmák Milan, a kolektiv. Občanský zákoník I, II 2. vydání, Praha: C.H. Beck, 2009, str. 728.

<sup>59</sup> Důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku, str. 845.

<sup>60</sup> Srovnej § 1037 NOZ.

*zdraví jiné osoby a nezasahuje-li do práv na ochranu osobnosti či sousedských práv.* Při výkonu tohoto práva je povinen dodržovat právní předpisy a respektovat oprávněné zájmy vlastníka nebo nájemce pozemku. Povinnost umožnit průchod se nevztahuje na zastavěné či stavební pozemky, dvory, zahrady, sady, vinice, chmelnice a pozemky určené k faremním chovům zvířat. Orná půda, louky a pastviny jsou z oprávnění vyloučeny v době, kdy může dojít k poškození porostů či půdy nebo při pastvě dobytka.

Jak je patrné z výše uvedeného, předmětné ustanovení se týká všech pozemků, které jsou ve vlastnictví či nájmu státu, obce nebo jiné právnické osoby. Týká se tedy i pozemků, které jsou sice ve vlastnictví fyzických osob, avšak jsou v nájmu státu, obce nebo jiné právnické osoby. Podle mého názoru ustanovení nesystémově vypouští pozemky, které jsou ve vlastnictví fyzických osob, ale zmíněnému nájmu nepodléhají. Na takové pozemky se tedy povinnost umožnit průchod chybně nevztahuje. Dochází tak k nerovnému postavení různých vlastníků. Tato nerovnost může zakládat kolizi s ústavním pořádkem. Vlastnické právo všech vlastníků má dle Listiny stejný zákonný obsah a ochranu. Zákonná omezení základních práv a svobod pak musí platit stejně pro všechny případy, které splňují stanovené podmínky (čl. 4 odst. 3 Listiny). Nehledě na praktickou skutečnost, že osoba na procházce v krajině jen těžko pozná zda se nachází na pozemcích, na které má přístup či nikoliv. K takovému rozlišení pozemků na dvojí režim není podstatný důvod. Sám zákonodárce podle důvodové zprávy k ZOchPřKr zamýšlel zakotvit do právního řádu volný pohyb osob v krajině jako ochranu, tak aby byla zaručena průchodnost krajiny a obecné právo průchodu krajinou pro všechny. Domnívám se tedy, že je vhodné *de lege ferenda* sjednotit režim všech zmíněných pozemků, za účelem možnosti volného pohybu v přírodě a krajině při současném dodržení stanovených podmínek. Tím by došlo též k souladu zkoumaných ustanovení zákona s ústavním pořádkem.

Zákon o ochraně přírody a krajiny dále umožňuje pracovníkům všech orgánů ochrany přírody, kteří se při výkonu své pracovní činnosti prokáží služebním průkazem, vstupovat v nezbytných případech na cizí pozemky při plnění úkolů vyplývajících ze ZOchPřKr a dalších předpisů na úseku ochrany přírody a krajiny.<sup>61</sup> O takovém vstupu přitom musí být vlastník pozemku vyrozuměn.<sup>62</sup> V případě škody způsobené

---

<sup>61</sup> Blíže § 62 z. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

<sup>62</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 9. 2005, čj. 5 As 38/2004-74.

pracovníky orgánů ochrany přírody při zmíněném výkonu jejich činnosti nastává objektivní odpovědnost státu. Tato odpovědnost je absolutní, stát se jí nemůže zprostit.

Orgány ochrany přírody jsou oprávněny provádět samy či prostřednictvím jiného zásahy ke zlepšení přírodního a krajinného prostředí podle ustanovení § 68 odst. 1 ZOchPřKr, neučiní-li tak k výzvě orgánu ochrany přírody vlastník či nájemce pozemku sám, zejména pokud jde o ochranu zvláště chráněných částí přírody a významných krajinných prvků. Vlastníci a nájemci dotčených pozemků jsou povinni strpět provádění zmíněných zásahů a umožnit osobám, které je zajišťují, vstup na pozemky. Orgán ochrany přírody je povinen předem vyrozumět vlastníky či nájemce o rozsahu a době zásahu. Za případné škody vzniklé vlastníkům či nájemcům pozemků v souvislosti s těmito zásahy odpovídá orgán ochrany přírody, který zásahy nařídil.<sup>63</sup> Souladem těchto omezení vlastnických práv s ústavním pořádkem se zabýval Ústavní soud, když rozhodoval o návrhu skupiny poslanců na zrušení ustanovení § 68 odst. 3 a 4 ZOchPřKr. Navrhovatelé poukazovali na rozpor s Listinou, který shledávali především v absenci vydání individuálního správního aktu, jenž by předcházel provádění zásahů ke zlepšení přírodního prostředí, dále na nekonkrétnost a chybějící bližší specifikace rozsahu a podoby těchto zásahů. Ústavní soud deklaroval, že v případě výzvy dle § 68 odst. 3 ZOchPřKr se jedná o individuální správní akt. Je tak možné aplikovat správní řád, skýtající vlastníkově (nájemci) pozemku procesní ochranu jeho hmotných práv, přičemž posléze není vyloučena ani ochrana v rámci správního soudnictví, čímž je zajištěno základní právo domáhat se ochrany svého práva dle čl. 4 Ústavy. Ohledně nekonkrétní podoby zásahů ke zlepšení přírodního prostředí Ústavní soud přisvědčil názoru navrhovatelů. Podle ÚS nelze sice ze zákona dovodit konkrétní podobu, jakou mohou zásahy na zlepšení přírodního prostředí mít, nicméně v tom nelze shledávat protiústavnost. Tato premisa totiž plyne přímo z povahy věci. Zamezení libovůle správního orgánu shledává Ústavní soud právě ve vydání zmíněného individuálního správního aktu. Závěrem Ústavní soud konstatuje existenci možnosti ústavně konformního výkladu napadených ustanovení a též dostatečnou možnost ochrany vlastnického práva.<sup>64</sup> V souvislosti s prováděním zásahů ke zlepšení přírodního

---

<sup>63</sup> Viz § 68 odst. 1-4 z. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

<sup>64</sup> Blíže nález Ústavního soudu ze dne 8. července 2010 sp. zn. Pl. ÚS 8/08.

prostředí dle § 68 ZOchPřK má vlastník nárok na případnou náhradu škody, ale přísluší mu též náhrada za omezení jeho vlastnického práva v souladu s čl. 11 odst. 4 Listiny.

### **2.4.3 Vstup na pozemky dle zákona o vodách**

Vlastníci pozemků, na nichž se nacházejí koryta vodních toků, a vlastníci pozemků sousedících s koryty vodních toků jsou povinni strpět vstup třetích osob na své pozemky a průchod po nich. Toto omezení vlastnického práva neplatí, pokud se jedná o pozemky v zastavěném území nebo o oplocené pozemky. Dále jsou tito vlastníci povinni umožnit vstup správci vodního toku, pověřeným zaměstnancům vodoprávního úřadu a pověřeným zaměstnancům České inspekce životního prostředí za účelem výkonu jejich oprávnění. Pokud výkonem těchto oprávnění vznikne vlastníkovi pozemku škoda, má nárok na její náhradu. Osobě, která neumožní vodoprávnímu úřadu nebo České inspekci životního prostředí vstup či vjezd na pozemek za účelem výkonu jejich oprávnění daných zákonem, lze uložit pořádkovou pokutu do 200 000 Kč. Pořádkovou pokutu lze uložit i opakovaně.<sup>65</sup>

Vodní zákon ukládá vlastníkům pozemků sousedících s vodním dílem povinnost po předchozím projednání s nimi umožnit za účelem provozu a provádění údržby vodních děl v nezbytném rozsahu vstup a vjezd na své pozemky těm, kteří zajišťují provoz nebo provádějí údržbu těchto vodních děl. Pokud vstupem na pozemky vznikne vlastníkovi pozemku škoda, má nárok na její úhradu.<sup>66</sup> Bez uložení povinnosti umožnit přístup k vodnímu dílu za účelem údržby, by bylo obtížné zajišťovat bezpečnost vodních staveb, která je pro jejich provoz a ochranu životů a majetku nezbytná. Oprávnění vstupu na pozemek je rámcově omezeno tím, že lze na tyto pozemky vstupovat jen v nezbytném rozsahu. Vstup je možný pouze za náhradu, ačkoliv to právní úprava výslovně nestanoví. K právu vlastníka vodního díla vstupovat na pozemky sousedící s vodním dílem upravenému v § 60 odst. 1 VodZ Ústavní soud dovodil, že „z daného ustanovení vodního zákona nevyplývá, že by vstup na cizí pozemky, a tedy do jisté míry i jejich užití, měl být strpěn bez náhrady, kterou předpokládá čl. 11 odst. 4 Listiny“.<sup>67</sup> V případě, který řešil nález Ústavního soudu se jednalo o vodní dílo provozované jako malá vodní elektrárna. Podle soudu je nutné

---

<sup>65</sup> Viz § 50, 51, 114a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách.

<sup>66</sup> Viz § 60 tamtéž.

<sup>67</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 21. 11. 2007, sp. zn. IV. ÚS 652/06 [202/2007 USn.].

rozlišovat omezení vlastnického práva v případech, kdy se jedná pouze o plnění veřejného zájmu údržby a péče o vodní toky bez tvorby zisku, od případů souvisejících s podnikatelskou činností.

#### 2.4.4 Účelové komunikace

Kategorizaci pozemních komunikací a podmínky jejich užívání upravuje zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Spory mohou vzhledem k jejich charakteru vyvolávat zejména účelové komunikace. V této kapitole se věnují analýze právní úpravy účelových komunikací v souvislosti s pozemkovým vlastnictvím.

V krajině se nachází značné množství cest, stezek, které ve většině případů vedou přes soukromé pozemky. Tyto cesty, pokud nevedou skrze uzavřené prostory nebo objekty, jsou obvykle předmětem obecného užívání jako veřejně přístupné účelové komunikace. Typickým případem sporů je, že vlastník cesty cestu zahradí překážkou či jiným způsobem brání v užívání cesty jinými uživateli, kteří často užívali cestu po dlouhá léta k přístupu ke svým pozemkům či stavbám. Tito uživatelé tak mají ztížený nebo přímo znemožněný přístup ke svým nemovitostem. Ochranu osobám, kterým je takto bráněno v užívání účelové komunikace, poskytuje příslušný silniční správní úřad.

Naproti tomu vlastník účelové komunikace se může domáhat negatorní žalobou, aby soud uložil žalovanému povinnost zdržet se užívání jeho pozemku jako cesty. Žalovaný se naopak může bránit námitkou, že sporná cesta je účelovou komunikací. *Soud v takovém případě posoudí otázku, zda o takovou komunikaci jde, jako předběžnou, pokud ovšem o ní již nerozhodl správní orgán, z jehož rozhodnutí by bylo třeba vycházet. Stejně bude soud postupovat v případě, že žalobce bude požadovat odstranění cesty na svém pozemku a žalovaný bude tvrdit, že jde o účelovou komunikaci.*<sup>68</sup>

Fyzická osoba, jež bez povolení uzavře veřejně přístupnou účelovou komunikaci se dopustí přestupku podle § 42a odst. 1 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. K naplnění skutkové podstaty přestupku dle výše zmíněného ustanovení je nutné zodpovědět otázku, zda je uzavřená cesta skutečně účelovou komunikací.<sup>69</sup>

---

<sup>68</sup> Viz Spáčil, J. Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku, 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2005, str. 138.

<sup>69</sup> K tomu rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 9. 2009, čj. 5 As 27/2009-66.

Pokud vlastník pozemku, na kterém je umístěna účelová komunikace svévolně tuto komunikaci znemožní užívat, domnívám se, že se kromě porušení zákona o pozemních komunikacích může dostat též do rozporu s ustanovením § 63 odst. 1 ZOchPřKr, které stanoví, že veřejně přístupné účelové komunikace, stezky a pěšiny mimo zastavěné území není dovoleno zřizovat nebo rušit bez souhlasu příslušného orgánu ochrany přírody. V takovém případě by bylo vhodné podat podnět k prošetření věci i příslušnému orgánu ochrany přírody s návrhem na uvedení komunikace do původního stavu.

Jestliže dojde k znemožnění užívání účelové komunikace, která byla předtím po určitou dobu pokojně užívána, je možné využít též institutu ochrany pokojného stavu podle § 5 ObčZ a domáhat se obnovení předešlého pokojného stavu. Takové řešení má však jen předběžný charakter a není definitivním rozhodnutím sporu o právo. K řešení sporů o účelové komunikace je nutné zodpovědět otázku vzniku a vlastnictví účelové komunikace.

Pojem účelové komunikace vymezuje zákon o pozemních komunikacích v § 7 odst. 1. Účelová komunikace je pozemní komunikace, která slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků. Veřejně přístupnými nejsou ty komunikace, které se nacházejí v uzavřeném prostoru nebo objektu a slouží potřebě vlastníka nebo provozovatele uzavřeného prostoru nebo objektu. V pochybnostech, zda z hlediska pozemní komunikace jde o uzavřený prostor nebo objekt, rozhoduje příslušný silniční správní úřad (§ 7 odst. 2).

Výklad pojmu účelové komunikace a její vznik dále zpřesňuje judikatura Ústavního soudu i Nejvyššího správního soudu. Z judikatury lze dovodit, že vznik účelové komunikace na soukromém pozemku je podmíněn splněním tří nezbytných podmínek. Základním předpokladem je naplnění pojmových znaků účelové komunikace dle § 7 odst. 1 ZPozKom, dále souhlas vlastníka pozemku a nezbytná komunikační potřeba.



Ústavní soud ve svém nálezu<sup>70</sup> konstatoval, že dochází-li k omezení vlastnického práva, aniž by zákon s tímto omezením spojoval poskytnutí náhrady, je nezbytnou podmínkou jeho ústavní konformity souhlas vyjádřený vlastníkem. K tomu dochází právě v případě veřejně přístupných účelových komunikací dle ZPozKom, kdy je vlastnické právo omezeno tím, že vlastník musí strpět obecné užívání pozemku jako komunikace a umožnit na něj veřejný přístup. Zákon však takové omezení nespojuje s poskytnutím finanční náhrady. Souhlas vlastníka se zřízením veřejně přístupné účelové komunikace je dán buď výslovně nebo konkludentně, což bude pravděpodobně častější případ. Ke vzniku účelové komunikace tedy postačí, aby vlastník strpěl používání svého pozemku jako komunikace, a to nad rámec toho, co je vlastník pozemku povinen strpět podle svých soukromoprávních závazků. Konkludentní souhlas s veřejným užíváním účelové komunikace však nelze bez dalšího vyvodit z toho, že vlastník nebo jeho právní předchůdce účelovou komunikaci neoplotili ani neoznačili jako soukromý pozemek se zákazem vstupu. Teprve pokud by snad komunikace byla užívána třetími osobami, aniž by vlastník pozemku svůj nesouhlas s tímto projevil např. označením cedulí se zákazem vstupu, bylo by možné hovořit o jeho konkludentním souhlasu.<sup>71</sup> Bez souhlasu vlastníka lze existenci veřejně přístupné účelové pozemní komunikace deklarovat pouze za současné přímé aplikace článku 11 odst. 4 Listiny. V takovém případě je tedy nutné poskytnout vlastníkovu náhradu za nucené omezení vlastnického práva.<sup>72</sup> Pro úplnost je nezbytné dodat, že vlastník pozemku je vázán byť i konkludentním souhlasem svého právního předchůdce s tím, aby byl tento pozemek užíván jako veřejná účelová komunikace; to však neplatí v případě, kdy k věnování pozemku obecnému užívání jako veřejné cesty došlo v době, kdy byl tento pozemek protiprávně odňat původnímu vlastníkovu, pokud byl posléze tomuto vlastníkovu nebo jeho právním nástupcům navrácen v restituci.<sup>73</sup> Takový postup může vést k novým komplikacím a sporům, pokud by noví vlastníci pozemků nabytých v restituci vyslovili nesouhlas s veřejným užíváním účelové komunikace. Podle názoru Nejvyššího správního soudu však Ústavní soud opodstatněně upřednostnil vlastníky před uživateli účelové komunikace.

---

<sup>70</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 9. 1. 2008 sp. zn. II. ÚS 268/06, [2/2008 USn.].

<sup>71</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 12. 2009, čj.1 As 76/2009-60.

<sup>72</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 5. 2011, čj. 2 As 44/2011-99.

<sup>73</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 6. 2011, čj. 5 As 36/2010-204; tuto výjimku dovodil ÚS v nálezu ze dne 9. 1. 2008, sp. zn. II. ÚS 268/06.

Další podmínkou veřejného užívání soukromého pozemku je též existence nutné a ničím nenahraditelné komunikační potřeby. Tento znak není uveden přímo v zákoně, ale dovodila ho judikatura.<sup>74</sup> Při zkoumání nezbytné komunikační potřeby je nutné zohlednit podmínku proporcionality omezení vlastnického práva, tj. zkoumat poměrnost mezi mírou a rozsahem omezení vlastnického práva a cílem, kterého má být omezením dosaženo. Takovým cílem je dle definice účelové komunikace dosažení komunikačního spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi. Za nezbytnou komunikační potřebu není v žádném případě možné považovat situaci, kdy cesta představuje pouhé zkrácení či usnadnění přístupu nebo pokud existuje jiná možnost volby přístupu k nemovitostem. Dle nálezu Ústavního soudu existuje-li jiná alternativa přístupu, a případná účelová komunikace by tudíž neplnila roli nezbytné komunikační spojnice, je alternativní vstup do nemovitosti přes pozemek jiného vlastníka ryze soukromým zájmem vlastníka nemovitosti, který je případně upravitelný soukromoprávními instituty, nikoliv však institutem veřejného práva. Teprve sekundárně, v případě, že je splněna podmínka komunikační nezbytnosti pro potřeby vlastníků nemovitostí, je založeno i „právo“ vstupu třetím subjektům, tedy neomezenému okruhu osob (veřejnosti).<sup>75</sup>

Pokud je účelová komunikace v souladu se zákonem zřízena, nemá vlastník komunikace právo svévolně zamezit jejímu obecnému užívání. Vzhledem ke skutečnosti, že vlastník pozemku je vázán byť i konkludentním souhlasem svého právního předchůdce s tím, aby byl tento pozemek užíván jako veřejná účelová komunikace, nejsou k omezování obecného užívání oprávněni ani právní nástupci vlastníka. To však neznamená, že by vlastník byl zcela zbaven možnosti provoz na účelové komunikaci regulovat, popř. komunikaci zcela uzavřít. Nemůže tak ale učinit svévolně, nýbrž pouze na základě rozhodnutí správního orgánu.<sup>76</sup> Podle ustanovení § 7 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích může příslušný silniční

---

<sup>74</sup> Blíže rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 9. 2011, sp. zn. 22 Cdo 4003/2009, i rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 5. 2011, čj. 2 As 44/2011-99.

<sup>75</sup> Blíže nález Ústavního soudu ze dne 9. 1. 2008, sp. zn. II. ÚS 268/06.

<sup>76</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J.: Sousedská práva. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, str. 137.

správní úřad na návrh vlastníka účelové komunikace a po projednání s příslušným orgánem Policie České republiky upravit nebo omezit veřejný přístup na účelovou komunikaci, pokud je to nezbytně nutné k ochraně oprávněných zájmů tohoto vlastníka.

Problematickou by se mohla jevit otázka vlastnictví účelové komunikace a s tím spojené právo navrhnout úpravu přístupu na takovou komunikaci. V judikatuře Ústavního soudu i soudů civilních převládá názor, že účelovou komunikaci je třeba považovat za pouhé určité zpracování povrchu pozemku. V tomto smyslu je účelová komunikace chápána jako součást pozemku, nikoli jako samostatná věc v právním smyslu. S tímto názorem se však neztotožnil Nejvyšší správní soud. Podle NSS jsou běžným způsobem provedené účelové komunikace obvykle samostatným předmětem právních vztahů a nemovitostí. Pro posouzení otázky, zda je účelová komunikace samostatnou nemovitou věcí, nebo zda je součástí pozemku, na němž se nachází, jsou rozhodná stejná hlediska jako v případě jiných pozemních komunikací. Pokud je stavební provedení účelové komunikace takové, že lze jednoznačně vymežit, kde končí pozemek a začíná stavba, a pokud zároveň nelze stavební provedení účelové komunikace odstranit bez jejího zničení či zásadního zhoršení její sjízdnosti či schůdnosti, půjde o samostatnou nemovitou věc ve smyslu § 119 odst. 2 občanského zákoníku, která je samostatným předmětem právních vztahů.<sup>77</sup>

Soud upozornil zejména na to, že zákon o pozemních komunikacích výslovně počítá s tím, že účelové komunikace budou obdobně jako ostatní pozemní komunikace (dálnice, silnice, místní komunikace) ve vlastnictví konkrétního subjektu (fyzické či právnické osoby), přičemž podle názoru Nejvyššího správního soudu toto vlastnictví bude svědčit buď vlastníkově pozemku, na kterém se předmětná komunikace nachází (v případě, že ji nelze považovat za stavbu ve smyslu občanského zákoníku, ale jen za zpracování povrchu pozemku), nebo může svědčit i osobě od vlastníka pozemku odlišné (za předpokladu, že účelová komunikace bude stavbou ve smyslu občanského zákoníku a nenáleží vlastníkově pozemku na základě jiného titulu než je samotné vlastnictví pozemku). Takto stanovený vlastník je pak oprávněn podat návrh podle § 7 odst. 2 ZPozKom.

---

<sup>77</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 9. 2009, čj. 5 As 62/2008-59.

#### 2.4.5 Vstup na pozemky dle lesního zákona

Lesem se rozumí lesní porosty s jejich prostředím a pozemky určené k plnění funkcí lesa. Za pozemky určené k plnění funkcí lesa zákon prohlašuje v § 3 LesZ lesní pozemky (tj. pozemky s lesními porosty i pozemky, na nichž byly lesní porosty dočasně odstraněny) a dále některé jiné pozemky, pokud nejsou součástí zemědělského půdního fondu a jestliže s lesem souvisejí nebo slouží lesnímu hospodářství. V pochybnostech o tom, zda jde o pozemky určené k plnění funkcí lesa, rozhoduje orgán státní správy lesů. V této souvislosti Nejvyšší správní soud dovodil, že pokud příslušný správní orgán rozhoduje podle § 3 odst. 3 lesního zákona, zda konkrétní pozemek je či není určen k plnění funkcí lesa, nemůže vycházet pouze ze skutečnosti, jak je takový pozemek veden v katastru nemovitostí. Musí se naopak zabývat tím, zda tento pozemek naplňuje svou povahou definici pozemku určeného k plnění funkcí lesa podle příslušných ustanovení lesního zákona.<sup>78</sup>

Základním pramenem právní úpravy je zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon). Tento zákon poté na základě zmocnění v něm obsažených provádí vyhlášky Ministerstva zemědělství. V souvislosti s obecným užíváním lesů stanoví lesní zákon jednotlivá práva a povinnosti při tomto užívání.<sup>79</sup> Les patří k nejvýznamnějším ekosystémům. Vedle produkční (hospodářské) funkce plní les i funkce mimoprodukční, převážně ekologické. Lesy působí příznivě na klimatické a vodní poměry, produkují kyslík, zachycují prach a jiné škodlivé látky z ovzduší, tlumí hluk, jsou přirozeným prostředím pro různé druhy rostlin a živočichů a slouží lidem k rekreaci.<sup>80</sup> Proto lesní zákon zajišťuje veřejnosti možnost využívat ekologických přínosů, které les nabízí. Každý tak má zajištěno právo volně do lesa vstupovat a sbírat tam pro vlastní potřebu lesní plody a suchou na zemi ležící klest. Vstup do lesa je pouze na vlastní nebezpečí. Vlastník je povinen obecné užívání lesa strpět. Ochrana vlastníka je v případě vstupu cizích osob zajištěna stanovením povinností těmto osobám lesním zákonem. Při pobytu v lese a výkonu zmíněných činností je každý povinen les nepoškozovat, nenarušovat lesní prostředí a dbát pokynů vlastníka, popřípadě nájemce lesa a jeho zaměstnanců. Kromě těchto obecných povinností zákon taxativně stanoví zákaz některých činností (např. je zakázáno rušit klid

<sup>78</sup> Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 12. 2009, čj. 5 As 94/2008-44.

<sup>79</sup> Blíže § 19-22 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích (lesní zákon).

<sup>80</sup> Damohorský, M. a kol. Právo životního prostředí. 3. vyd. Praha: C.H. Beck, 2010, str. 319.

a ticho, kouřit, provádět terénní úpravy, narušovat půdní kryt, budovat chodníky, aj.). Na návrh vlastníka lesa nebo z vlastního podnětu může orgán státní správy lesů z důvodu ochrany lesa nebo v zájmu zdraví a bezpečnosti občanů rozhodnout o dočasném omezení nebo vyloučení vstupu do lesa. Totéž lze stanovit nařízením obce s rozšířenou působností. Vstup může být dočasně omezen nebo vyloučen nejvýše na dobu tří měsíců, přičemž stanovenou dobu lze stejným způsobem prodloužit o další nejvýše tři měsíce.<sup>81</sup> Právo veřejnosti vstupovat do lesa a sbírat v něm lesní plody a suchou klest má povahu věcného břemene ze zákona, vlastník lesa je povinen strpět výkon tohoto oprávnění bez nároku na náhradu. Naopak omezení vlastníka plynoucí ze zařazení lesa do jiné kategorie než lesů hospodářských, popř. i z jiných ustanovení lesního zákona, je spojeno s nárokem na náhradu.<sup>82</sup>

Pokud se jedná o vjezd či vstup, pak platí, že v lesích je zakázáno jezdit a stát s motorovými vozidly, vstupovat do míst oplocených nebo označených zákazem vstupu a vstupovat do porostů, kde se provádí těžba, manipulace nebo doprava dříví. Jezdit na kole, na koni, na lyžích nebo na saních je povoleno pouze po lesních cestách a vyznačených trasách. Výjimku z vyjmenovaných zákazů týkajících se vjezdu či vstupu může povolit vlastník lesa. Zákaz jezdit a stát v lese s motorovými vozidly neplatí pro zaměstnance orgánu státní správy lesů v obvodu jejich působnosti při výkonu činnosti podle tohoto zákona a pro osoby, které vykonávají činnosti povolené zvláštními předpisy. V minulosti občas docházelo k zpochybnění aplikace ustanovení § 20 odst. 1 písm. g) lesního zákona (obecný zákaz jezdit a stát s motorovými vozidly v lesích) ve vztahu k úpravě obecného užívání účelových komunikací podle zákona o pozemních komunikacích. Řidiči motocyklů a tzv. čtyřkolek vjížděli na lesní cesty v domnění, že se na tyto cesty zákaz vjezdu nevztahuje a podléhají plně obecnému užívání jako účelová komunikace. Jejich domněnkám nahrávala i nejednotná praxe při posuzování přestupků a správních deliktů různými správními úřady. Pochybnosti byly odstraněny zákonem č. 152/2011 Sb., který novelizoval zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Novela výslovně upravila vztah zákona o pozemních komunikacích k zákonu o lesích a zákonu o ochraně přírody a krajiny. Ustanovení § 19 ZPozKom

---

<sup>81</sup> Viz § 19 odst. 3 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích (lesní zákon).

<sup>82</sup> Drobník, J. Základy pozemkového práva. 3., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: IFEC Eva Rozkotová, 2010, str. 154, 157.

definující obecné užívání pozemních komunikací bylo doplněno o odkaz na omezení daná lesním zákonem a zákonem o ochraně přírody a krajiny.<sup>83</sup> Zpřesnění znění zákona o pozemních komunikacích má napomoci k respektování platné právní úpravy lesního zákona a zákona o ochraně přírody a krajiny ve vztahu k úpravě ZPozKom.<sup>84</sup>

Lesní zákon též umožňuje vlastníku lesa nebo osobě provádějící činnost v zájmu vlastníka lesa užívat cizí pozemky k lesní dopravě. Cizí pozemky je možné užit pouze v odůvodněných případech na nezbytnou dobu, v nezbytném rozsahu, ve vhodné době a za náhradu. Podmínkou je předchozí dohoda o zmíněných skutečnostech s vlastníkem, popřípadě nájemcem dotčených pozemků. Nedojde-li k dohodě, rozhodne o podmínkách lesní dopravy po cizích pozemcích a o výši náhrady orgán státní správy lesů.<sup>85</sup>

Na druhé straně mohou vlastníci nemovitostí sousedících s pozemky určenými k plnění funkcí lesa na tyto pozemky vstupovat a provádět na nich zabezpečovací opatření před škodami způsobenými zejména sesuvem půdy, padáním kamenů, pádem stromů nebo jejich částí, přesahem větví a kořenů, zastíněním a lavinami z těchto pozemků. Rozsah a způsob zabezpečovacích opatření stanoví orgán státní správy lesů, pokud není podle zvláštních předpisů příslušný jiný orgán státní správy. Vlastník pozemků určených k plnění funkcí lesa je povinen provedení opatření strpět (§ 22 odst. 1 LesZ).

Dozor nad dodržováním povinností v ochraně lesa vykonávají příslušné orgány státní správy lesa v rámci působnosti vymezené lesním zákonem, Česká inspekce životního prostředí podle zákona č. 282/1991 Sb., lesní stráž v rámci výkonu ochranné služby při obecném užívání lesa, vrchní státní dozor vykonává Ministerstvo životního prostředí. Lesní stráž je při výkonu ochranné služby povinna dohlížet na plnění povinností při obecném užívání lesů, oznamovat vlastníku (uživateli) lesa a příslušným

---

<sup>83</sup> Například § 20 odst. 1 písm. j) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), § 16 odst. 1 písm. d) a f), § 26 odst. 1 písm. c), § 26 odst. 3 písm. c), § 29 písm. h) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

<sup>84</sup> Důvodová zpráva zákona č. 152/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

<sup>85</sup> Viz § 34 odst. 3, 4 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon).

orgánům státní správy a Policie ČR zjištěné závady a škody, zjišťovat totožnost osoby, která porušuje povinnosti, a ukládat pokuty za přestupky v blokovém řízení.<sup>86</sup>

#### **2.4.6 Vstup na pozemky na základě zákona o myslivosti**

Značná omezení vlastníka pozemku, a to nejen co se týče povinnosti strpět vstup třetích osob, vyplývají ze zařazení jeho pozemku mezi honební pozemky. Tyto pozemky totiž mohou být v nezbytné míře využívány k výkonu práva myslivosti dle zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti. Právo myslivosti lze podle tohoto zákona provádět pouze v honitbě. Za honitbu je pak považován soubor souvislých honebních pozemků jednoho nebo více vlastníků vymezený v rozhodnutí orgánu státní správy myslivosti. Honební pozemky zákon vymezuje negativně. Honebními pozemky se rozumí všechny takové pozemky, které zákon neprohlašuje za nehonební. Obsahem práva myslivosti jsou jednotlivá práva a povinnosti, například ochrana zvěře a její cílevědomý chov, ale také právo zvěř lovit a ulovenou zvěř si přivlastňovat. Samotný výkon práva zajišťuje honební společenstvo, které jako právnická osoba zajišťuje výkon sama nebo může honitbu pronajmout. Členy honebního společenstva mohou být pouze vlastníci nebo spoluvlastníci souvislých honebních pozemků, jejichž výměra v součtu dosahuje výměry požadované zákonem o myslivosti pro vznik společenstevní honitby.<sup>87</sup>

Členství v honebním společenstvu je tak úzce spojeno s vlastnictvím honebního pozemku. Podle Nejvyššího soudu vlastnictví honebního pozemku automaticky nezakládá členství v honebním společenstvu, ale je vázáno na podmínky vzniku členství v honebním společenstvu, tak jak jsou uvedeny v ustanovení § 26 zákona o myslivosti.<sup>88</sup> Členství v honebním společenstvu vzniká nabytím honebních pozemků od člena honebního společenstva, pokud nabyvatel těchto pozemků do 30 dnů ode dne vzniku jeho vlastnického práva neoznámí písemně honebnímu společenstvu, že s členstvím nesouhlasí (§ 26 odst. 1 zákona o myslivosti). Vlastníci honebních pozemků, které orgán státní správy myslivosti přiřadil do společenství honitby se stávají řádnými členy honebního společenstva, pokud do 30 dnů od doručení vyrozumění o přiřazení oznámí písemně honebnímu společenstvu, že trvají na členství (§ 26 odst. 6 zákona o myslivosti). Zákon umožňuje členství v honebním společenstvu ukončit písemným

<sup>86</sup> Damohorský, M. a kol. Právo životního prostředí. 3. vyd. Praha: C.H. Beck, 2010, str. 335.

<sup>87</sup> Viz § 19 odst. 1 zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti.

<sup>88</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2005, sp. zn. 30 Cdo 808/2005.

oznámením. Zákon o myslivosti výslovně neřeší právní poměr vlastníka honebního pozemku, který ukončil zmíněným způsobem své členství v honebním společenstvu. Podle Ústavního soudu však tato mezera nebrání ústavně konformnímu výkladu vztahu vystoupivšího vlastníka k honebnímu společenstvu. Vlastníku honebních pozemků přísluší od honebního společenstva náhrada podle analogického užití § 30 odst. 2 zákona o myslivosti, o které rozhodne (v případě absentujícího správního rozhodnutí o přiřazení pozemků k honitbě) soud.<sup>89</sup> To ale nemění nic na skutečnosti, že pozemky vlastníka, jehož členství zaniklo, zůstávají součástí honitby, v jejímž rámci vykonává právo myslivosti nadále honební společenstvo, jelikož vystoupení člena z honebního společenstva se nedotýká správního rozhodnutí o uznání honitby.

Jaké možnosti tedy má vlastník honebního pozemku, který například na základě osobního přesvědčení nesouhlasí s lovem zvěře a proto si nepřeje, aby třetí osoby mohly libovolně vnikat na jeho pozemek za účelem výkonu práva myslivosti? Dle § 17 odst. 2 zákona o myslivosti má možnost podat návrh orgánu státní správy myslivosti na prohlášení předmětných pozemků za nehonební. Správní orgán při posuzování tohoto návrhu bude vycházet z obecných zásad pro tvorbu honitby, a to zejména ze vzájemné souvislosti honebních pozemků, překážek pohybu zvěře, tvaru honitby a minimální výměry honitby. Při prohlášení části pozemků za nehonební v rámci uznané honitby je třeba mít na zřeteli, aby se v takto nově vymezené honitbě mohlo i nadále řádně provádět právo myslivosti.<sup>90</sup> Zákon vyjmenovává důvody prohlášení pozemku za nehonební. Vedle bezpečnostních nebo vojenských důvodů hovoří o zájmu vlastníka. K výkladu tohoto ustanovení zákona se vyjádřil Ústavní soud v nálezu ze dne 13. prosince 2006, sp. zn. Pl. ÚS 34/03. Vlastník honebního pozemku má podle Ústavního soudu nárok, aby byl jeho pozemek za nehonební prohlášen buď z důvodu nutnosti chránit jiné ústavně zaručené právo vylučující svou podstatou právo myslivosti (například smýšlení vlastníka podle čl. 15 odst. 1 Listiny základních práv a svobod), nebo v situacích, kdy přestane být jinak legitimní omezení vlastníka z důvodu práva myslivosti proporcionální, například tehdy, pokud důvod na straně vlastníka spočívá v povaze využívání pozemku ke specifické podnikatelské činnosti, která by byla honebním užíváním pozemku výrazně omezena. Pokud by však předmětné pozemky za

---

<sup>89</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 6. března 2007 sp. zn. Pl. ÚS 3/06.

<sup>90</sup> Kostík R.: Členství v honebním společenstvu, [Právní fórum 1/2009, s. 28].



nehonební správním orgánem prohlášeny nebyly, nezbyvá vlastníkově než výkon mysliveckého práva na svých pozemcích strpět. Před podáním návrhu na prohlášení honebních pozemků za nehonební je nutné si také uvědomit, že na nehonebních pozemcích nemůže vlastník uplatňovat nároky na náhradu škody způsobené zvěří.<sup>91</sup>

Při výkonu své funkce může na pozemky v honitbě vstupovat myslivecká stráž, které zákon přiznal určitá oprávnění<sup>92</sup> za účelem zajištění ochrany myslivosti.

Zákon o myslivosti v souvislosti s regulací stavu zvěře a jejím lovem umožňuje vstup pověřených osob i na nehonební pozemky. V případě potřeby jednorázově omezit nebo trvale regulovat stavy některého druhu zvěře na nehonebních pozemcích, orgán státní správy myslivosti povolí lov na těchto pozemcích na žádost jejich vlastníků, popřípadě nájemců nebo z vlastního podnětu. Takto lze lov povolit i mimo dobu lovu. Po předchozím souhlasu vlastníka, respektive nájemce nehonebních pozemků jsou pověřené osoby a osoby určené příslušným uživatelem honitby oprávněny vstupovat na nehonební pozemky s loveckou zbraní, loveckým psem, popřípadě loveckým dravcem.<sup>93</sup> V tomto případě však nejde toliko o omezení vlastníka povinností strpět vstup cizích osob, jelikož často půjde o dobrovolnou žádost vlastníků nehonebních pozemků o pomoc při regulaci zvěře. Děje se tak například v případě přemnožení divokých prasat, která pronikají až do blízkosti zastavěných území a zahrad, kde působí značné škody.

Další možnost vstupu třetích osob na nehonební pozemky vyplývá z povinnosti dohledávky zvěře dle § 43 zákona o myslivosti. Tato povinnost uživatele honitby se vztahuje ke sledování a dohledání zvěře postřelené nebo jiným způsobem poraněné, která přeběhne nebo přeletí do cizí honitby nebo na nehonební pozemky. Osoby provádějící dohledávku zvěře jsou oprávněny v nezbytně nutné míře vstupovat s loveckou zbraní a loveckým psem na pozemky cizí honitby a na neoplocené nehonební pozemky. Vstup je podmíněn předchozím vyrozuměním uživatele cizí honitby nebo vlastníka, popřípadě nájemce nehonebních pozemků, který musí provádění dohledávky umožnit a má právo se jí účastnit. Pokud by se mělo jednat o

---

<sup>91</sup> Viz § 54 odst. 1 zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti.

<sup>92</sup> Blíže § 14 zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti.

<sup>93</sup> Viz § 41 zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti.

dohledávku na oploceném nehonebním pozemku, je nutné získat souhlas vlastníka, popřípadě nájemce takového pozemku.

Vstup osob do honitby může být i přiměřeně omezen či zakázán. Dle § 9 odst. 3 zákona o myslivosti tak může na žádost uživatele honitby nařídit orgán státní správy myslivosti, zejména v době hnízdění, kladení a odchovu mláďat nebo provádění lovů. Zmíněná opatření se však nedotýkají hospodářské činnosti vlastníků, popřípadě nájemců honebních pozemků.

### **3. Prostředky ochrany pozemkového vlastnictví před neoprávněnými zásahy**

V této části se zabývám možnými prostředky ochrany pozemkového vlastnictví, které právní řád České republiky před neoprávněnými zásahy nabízí. Cílem poskytnuté ochrany je především zabránit dalšímu rušení vlastníka neoprávněným zásahem, odstranění závadného stavu, popř. i řešení důsledků, které neoprávněným zásahem vznikly.

Právo vlastnit majetek patří mezi základní práva a svobody, proto je jeho ochrana zaručena ústavním pořádkem, konkrétně Listinou základních práv a svobod, tedy právním předpisem nejvyšší právní síly. Listina v čl. 11 stanoví, že: „Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu“. Zaručuje se tak stejná ochrana bez ohledu na subjekt vlastnického práva. Ve spojitosti s čl. 36 Listiny se může každý svého vlastnického práva domáhat stanoveným postupem u nezávislého a nestranného soudu a ve stanovených případech u jiného orgánu. Obdobná myšlenka čl. 11 Listiny je vyjádřena i v § 124 ObčZ. Ochrana vlastnickému právu je poskytována celým právním řádem, normami práva soukromého i veřejného.

Poskytnutí ochrany vlastnickému právu směřuje k tomu, aby vlastníkovi byl umožněn a zabezpečen nerušený výkon jeho práva. Základními formami poskytnutí ochrany jsou proto rozhodnutí soudu. Těmito rozhodnutími se ukládá tomu, kdo ruší nebo ohrožuje vlastnické právo druhého tím, že nekoná to, co je konat povinen, aby to vykonal, anebo tomu, kdo ruší vlastnické právo druhého nebo je ohrožuje tím, že koná něco, co konat není oprávněn, aby se takového chování zdržel a event. odstranil jeho protiprávní následky, pokud již nastaly. Neuposlechne-li rušitel či ohrožovatel

takovéhoto rozhodnutí, bude na něm toto plnění státní mocí vynuceno výkonem rozhodnutí (exekucí).<sup>94</sup>

„Právní prostředky ochrany vlastnického práva se neliší podle druhu vlastnictví. Tytéž prostředky jsou používány jak k ochraně vlastnického práva fyzických osob tak i osob právnických“.<sup>95</sup> Vlastník má v případě ochrany jeho vlastnických práv možnost volby z vícero způsobů ochrany. Výběr vhodného prostředku ochrany bude záležet na povaze rušení, resp. zásahu do vlastnického práva. V některých případech bude přicházet v úvahu použití nejen jednoho, ale i více prostředků zajišťujících ochranu. Například současně využít ochranu pokojného stavu poskytovanou správním orgánem dle § 5 ObčZ a zároveň se domáhat řešení neoprávněného zásahu prostřednictvím ochrany poskytované soudy.

Specifický prostředek k ochraně ústavně zaručených základních práv a svobod, tedy i vlastnického práva, představuje ústavní stížnost. K jejímu podání však může dojít až po vyčerpání všech jiných prostředků k ochraně práva, které nabízí vnitrostátní právní řád. Dalším znakem ústavní stížnosti je to, že musí být namířena proti zásahu orgánu veřejné moci do ústavně zaručených základních práv a svobod. Zásah orgánu veřejné moci pro případ ústavní stížnosti je vymezen v § 72 odst. 1 písm a) zákona č. 182/1993, o Ústavním soudu. Ústavní stížnost je oprávněna podat fyzická nebo právnická osoba, jestliže tvrdí, že pravomocným rozhodnutím v řízení, jehož byla účastníkem, opatřením nebo jiným zásahem orgánu veřejné moci bylo porušeno její základní právo nebo svoboda zaručené ústavním pořádkem. Při ochraně práv pozemkového vlastníka přichází v úvahu stížnost na protiústavnost zásahu orgánu veřejné moci do ústavně zaručených základních práv a svobod stěžovatele, a to z hlediska požadavků na spravedlivý proces nebo porušení ústavních hmotně právních ustanovení – zejména čl. 11 Listiny základních práv a svobod. *Ústavní stížnost nemůže směřovat proti subjektům soukromého práva, přestože nesporně i tyto subjekty mohou v konkrétních případech porušovat základní práva a svobody fyzických a právnických osob (není však zřejmě vyloučeno, aby ústavní stížnost směřovala i například proti*

---

<sup>94</sup> Knappová, Marta, Švestka Jiří, Dvořák Jan a kol. Občanské právo hmotné. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2005, str. 262.

<sup>95</sup> Holub, M., Pokorný, M., Bičovský, J. Občan a vlastnictví v českém právním řádu. 3. vyd. Praha: Linde Praha, 2002, str. 52.

*státnímu orgánu, který dostatečně pozitivně nezasáhl proti osobám soukromého práva, porušujícím základní práva a svobody stěžovatele, jak již judikovaly některé zahraniční ústavní soudy a Evropský soud pro lidská práva.)<sup>96</sup>*

### **3.1 Soukromoprávní ochrana pozemkového vlastnictví**

Hlavním pramenem soukromoprávní ochrany vlastnictví je občanský zákoník a občanský soudní řád. Mezi občanskoprávní prostředky ochrany vlastnictví je tradičně řazena:

- ochrana svépomocí
- ochrana pokojného stavu poskytovaná orgánem státní správy
- ochrana soudní (petitorní) – v jejímž rámci můžeme rozlišit zejména :
  - žalobu na vydání věci a na vyklizení pozemku
  - žalobu zápůrčí
  - žalobu na určení existence vlastnického práva
  - žalobu na ochranu před hroící vážnou škodou dle § 417 odst. 2 ObčZ
  - žalobu na vypořádání neoprávněné stavby na cizím pozemku dle § 135c ObčZ

#### **3.1.1 Svépomoc**

Ustanovení § 6 občanského zákoníku umožňuje osobě, které hrozí bezprostředně neoprávněný zásah do jejího práva, aby přiměřeným způsobem zásah sama odvrátila. Použití svépomoci je zde dovoleno jako omezená výjimka z obecného státního monopolu poskytování právní ochrany. „Svépomoc však není povinná. Ani ten, kdo měl podle § 6 ObčZ právo se takto bránit, nenese žádnou újmu, jestliže tak z jakéhokoli důvodu neučinil. I tato osoba se může o poskytnutí ochrany obrátit na státní orgán a domáhat se jí soudní cestou nebo, přichází-li to v daném případě v úvahu, žádostí podanou u orgánu státní správy podle § 5 ObčZ“.<sup>97</sup> Je nutné rozlišovat mezi pojmy svépomoc a svémoc. K svémoci se jako k projevu svévole zákon staví negativně, neboť při ní vlastní mocí prosazují, nač nemám právo, a pravidelně to i vím. Naproti tomu svépomoc je aprobována jako dovolená ochrana vlastního práva, není-li po ruce vhodnější nástroj (dovolenost svépomoci souvisí s otázkou efektivnosti zásahu veřejné

<sup>96</sup> Šimíček, V. Ústavní stížnost. 3. aktualiz. a přeprac. vyd. Praha: Linde, 2005, str. 78.

<sup>97</sup> Knappová, Marta, Švestka Jiří, Dvořák Jan a kol. Občanské právo hmotné. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2005, str. 264-265.

moci). Pokud jde o samotný pojem svépomoc, jedná se toliko o pojem právní doktríny, kdežto svémoc je i pojmem zákonným (objevuje se v ustanovení § 176 odst. 1 ObčZ). Samotný text platného občanského zákoníku termín svépomoc neobsahuje. Tento pojem užíla u § 6 ObčZ pouze důvodová zpráva.<sup>98</sup> Je též možné poznamenat, že některé právní řády svépomoc jako subjektivní právo ohrožené osoby vůbec neupravují, ale počítají s ní jako s okolností vylučující odpovědnost za škodu (např. Code civil)<sup>99</sup>

Zákon svépomoc připouští pouze za předpokladu, že jsou současně splněny všechny podmínky, za kterých lze ke svépomoci přistoupit. Tyto podmínky jsou následující:

- a) hrozící zásah je neoprávněný (Neoprávněným zásahem rozumíme zásah, který je v rozporu se zákonem nebo jiným právním předpisem. Tudiž v případech, kdy některý z právních předpisů umožňuje určitý zásah do vlastnického nebo užívacího práva, nelze se takovému zásahu vzepřít svépomocí.)
- b) musí jít o zásah, který bezprostředně hrozí (Dle Nejvyššího soudu je svépomoc dovolena jen v případě bezprostředně hrozícího neoprávněného zásahu do subjektivního práva, nepřipadá však do úvahy při pokojném, byť protiprávním stavu, který již určitou dobu trvá. Nejvyšší správní soud judikoval, že možnost uplatnění svépomoci je vázána výlučně na skutkový předpoklad, že neoprávněný zásah do práva bezprostředně hrozí, nikoliv na předpoklad, že zásah do práva někdy v minulosti nastal a vyvolal protiprávní stav, který stále trvá.<sup>100</sup>)
- c) svépomocí může zásah odvrátit pouze ten, kdo je ohrožen („Není k ní oprávněn ten, kdo se ocitne náhodou na pozemku, proti kterému směřuje zásah, a to ani v případě, že by měl blízký vztah k osobě, jejíž právo je ohroženo. Vykonat ochranu práva svépomocí může však zástupce osoby, jejíž právo je ohroženo. Může jím být především někdo, kdo k tomu byl ohroženou osobou zmocněn, anebo i zákonný zástupce ohroženého“.)

---

<sup>98</sup> Eliáš K.: Proč se svépomoci říká svépomoc, [Právní rozhledy 10/2003, s. 494].

<sup>99</sup> Švestka Jiří, Spáčil Jiří, Škárová Marta, Hulmák Milan, a kolektiv. Občanský zákoník: komentář. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, str. 97.

<sup>100</sup> Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 2. 2008, čj. 7 As 17/2007-59.

- d) svépomoc musí být provedena přiměřeným způsobem (Tedy prostředky přiměřenými intenzitě, nebezpečí a způsobu zásahu. Újma vzniklá svépomocí nesmí být nepřiměřená újme, která z neoprávněného zásahu hrozí.)<sup>101</sup>

V případě nedodržení zákonných mezí svépomoci se jedná o vybočení z dovolené svépomoci. Tento exces nepoživá právní ochrany a ten, kdo se ho dopustil, by odpovídal dle obecné odpovědnosti za škodu podle občanského zákoníku.

Právní úpravu svépomoci obsahuje i nový občanský zákoník. Podle důvodové zprávy k NOZ nelze po osobě, jejíž soukromá práva jsou dotčena, vážně žádat, aby trpně čekala na pomoc státu nebo orgánu nadaného veřejnou mocí, když ta nepřichází, anebo vzhledem k akutnosti nebezpečí ani nemůže přijít včas. Proto nový občanský zákoník mění koncepci současné právní úpravy svépomoci a zavádí dvě zvláštní skutkové podstaty. Dle § 14 odst. 1 NOZ si každý může přiměřeným způsobem pomoci k svému právu sám, je-li jeho právo ohroženo a je-li zřejmé, že by zásah veřejné moci přišel pozdě. Do budoucna je podle mého názoru nezbytné blíže vyložit, co zákonodárce rozumí pozdním příchodem veřejné moci. Druhá skutková podstata opouští „přiměřený způsob“, jímž má být neoprávněný zásah odvrácen. Objektivní hledisko je nahrazeno subjektivním kritériem. Bezprostředně hrozící neoprávněný zásah může každý, kdo je takto ohrožen, odvrátit úsilím a prostředky, které se osobě v postavení ohrožené strany musí jevit vzhledem k okolnostem jako přiměřené. Zároveň se zakotvuje pravidlo pro případ svépomoci sledující zajištění subjektivního práva. Je otázkou, zda šířeji pojaté chápání svépomoci nepovede v mnoha případech k užívání nesprávnému a k jejímu zbytečnému nadužívání. Zejména v této době, kdy je společnost přesvědčena o pomalém fungování justice, ba nemožnosti dovolat se ochrany svých práv u státního orgánu. Proto ve společnosti zesilují tendence takzvaně brát právo do svých rukou. Přesto se domnívám, že je správné vyjít ohroženému vstříc a posílit jeho postavení, jelikož takto v zákonných mezích užitá svépomoc může nakonec vést i k většímu zájmu občanů o jejich práva a k důslednějšímu prosazování a vynucování těchto práv.

---

<sup>101</sup> Spáčil, J., Bičovský, J., Mareček, J., Wurstová, J.: Sousedská práva. 5. vydání. Praha: Leges, 2010, str. 243.

### 3.1.2 Ochrana pokojného stavu

Občanský zákoník poskytuje v § 5 zvláštní prostředek občanskoprávní ochrany. „Došlo-li ke zřejmému zásahu do pokojného stavu, lze se domáhat ochrany u příslušného orgánu státní správy“. Na rozdíl od ochrany soudní tu nejde o ochranu práva, ale o specifickou ochranu pokojného stavu, tj. stavu, který se fakticky vytvořil a trval již natolik dlouho, že jej lze označit jako pokojný. Zároveň je požadováno, aby toto porušení bylo zřejmé, tedy rozpoznatelné na první pohled, bez složitého zjišťování či provádění důkazního řízení. Příslušným orgánem státní správy je obecní, resp. obvodní úřad. Místní příslušnost úřadu je dána místem, kde došlo k zřejmému zásahu do posledního pokojného stavu.<sup>102</sup> Řízení podle § 5 ObčZ se zahajuje výlučně na návrh a v řízení se postupuje podle správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb.). Občanský zákoník neupravuje v souvislosti s ochranou pokojného stavu lhůtu, do kdy musí příslušný orgán rozhodnout. Ve světle dosavadní judikatury<sup>103</sup> je možné shrnout, že v případě podání návrhu na zahájení řízení dle § 5 ObčZ je příslušný orgán státní správy povinen o takovém návrhu rozhodnout. Přitom je vázán lhůtami pro vydání rozhodnutí stanovenými v § 71 správního řádu.

Možnosti ochrany poskytnuté obecním úřadem jsou stanoveny taxativně. Úřad může předběžně zásah zakázat nebo uložit, aby byl obnoven předešlý stav. *Orgán státní správy při poskytování ochrany pokojného stavu pouze zjišťuje, zda se v posuzovaném případě fakticky vytvořil a existuje pokojný stav, a zda byl tento fakticky existující pokojný stav zřejmě narušen či nikoliv.*<sup>104</sup> „Při poskytování ochrany pokojnému stavu podle § 5 ObčZ se nezkoumá, zda zásah do pokojného stavu byl v souladu s právem či nikoliv.“<sup>105</sup> Ochrana poskytnutá na základě rozhodnutí orgánu státní správy má v tomto případě pouze předběžný charakter. Neprohlašuje právní stav, nevytváří jej a ani nemění. Pouze soud je oprávněn rozhodnout právní otázky a rozhodnout ve věci sporu o právo s konečnou závazností. Možnost domáhat se soudní ochrany není postupem dle § 5 ObčZ dotčena. „Tam, kde nejprve rozhodne orgán státní správy, avšak později v

---

<sup>102</sup> Švestka Jiří, Spáčil Jiří, Škárová Marta, Hulmák Milan, a kolektiv. Občanský zákoník: komentář. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, str. 92-94.

<sup>103</sup> Např. rozsudek KS v Ústí nad Labem, pobočka v Liberci, ze dne 22. 4. 2008, čj. 59 Ca 16/2008-18 [1634/2008 Sb. NSS].

<sup>104</sup> Švestka Jiří, Spáčil Jiří, Škárová Marta, Hulmák Milan, a kolektiv. Občanský zákoník: komentář. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, str. 93.

<sup>105</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 9. 2010, sp. zn. 22 Cdo 5023/2008.

téže věci rozhodne pravomocně soud, který není – po právní ani po skutkové stránce předchozím rozhodnutím orgánu státní správy – vázán, ztrácí předchozí rozhodnutí orgánu státní správy účinnost“.<sup>106</sup>

Výhodou řízení dle § 5 ObčZ může být skutečnost, že obecní úřad zpravidla zná situaci v místě sporu a tamější poměry lépe než soud a také řešení sporu může být rychlejší. To však platí pouze v případě, že účastníci řízení rozhodnutí správního orgánu respektují a žádný z účastníků se již neobrátil na soud. Pokud by strany sporu považovali za nutné vyřešit závazným způsobem právní stav týkající se sporu, je nutné zahájit soudní řízení. V takovém případě se jeví postup dle § 5 ObčZ jako oddálení konečného řešení sporu.

Nový občanský zákoník opouští koncepci ochrany pokojného stavu orgány státní správy. Ustanovení § 1003 NOZ stanoví zákaz svémocného rušení držby a zakládá nárok držitele domáhat se, aby se rušitel zdržel rušení a uvedl vše v předešlý stav. Žalobní právo týkající se ochrany a uchování držby je omezeno subjektivní a objektivní prekluzivní lhůtou. „Soud zamítne žalobu na ochranu nebo na uchování držby, pokud bude žaloba podána po uplynutí šesti týdnů ode dne, kdy se žalobce dozvěděl o svém právu i o osobě, která držbu ohrožuje nebo ruší, nejdéle však do jednoho roku ode dne, kdy žalobce mohl své právo uplatnit poprvé“ (§ 1008 NOZ). Nový občanský zákoník připouští svépomoc držitele, který se takto může vzepřít svémocnému rušení. Protože v těchto případech jde o přímý útok, neuplatní se omezující podmínka pozdního zásahu veřejné moci, tak jako u obecné úpravy svépomoci dle § 14 NOZ.

### **3.1.3 Preventivní ochrana**

Ochrana vlastnictví v případě neoprávněného zásahu je zaručena možností domáhat se ochrany u soudu nebo správního orgánu, popř. hájit své právo svépomocí. Vedle této ochrany zajišťuje právní řád preventivní ochranu vlastnických práv. Cílem takto pojaté preventivní ochrany je předcházet ohrožení nebo porušení právních povinností, které by mohlo vyústit ve vznik škody. Vědomí hrozby odpovědnosti a možného nákladného nahrazování škody může na občany působit odstrašujícím

---

<sup>106</sup> Švestka Jiří, Spáčil Jiří, Škárová Marta, Hulmák Milan, a kolektiv. Občanský zákoník: komentář. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, str. 94.



způsobem a ovlivnit tak jejich chování. Domnívám se, že následkem této skutečnosti dochází k úbytku některých neoprávněných zásahů do vlastnictví. Tak například hrozba odpovědnosti za škodu způsobenou vnikáním zvířat na sousední pozemek bude vést ke snaze chovatele zabránit takovému vnikání. Obecně se dá říci, že předcházení sporům a škodám je snazší a levnější než jejich následné řešení, resp. nahrazování škod.

Hlavní těžiště právní úpravy prevence nalezneme v občanském zákoníku. Každému je dle § 415 ObčZ uloženo počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a na životním prostředí. Pokud už škoda hrozí, je ohrožený povinen zakročit k odvrácení hrozící škody způsobem přiměřeným okolnostem ohrožení (§ 417 odst. 1 ObčZ). Při porovnání tohoto ustanovení s institutem svépomoci dle § 6 ObčZ vychází najevo podstatný rozdíl. V případě svépomoci se jedná o oprávnění, nikoli povinnost. Je tedy na uvážení ohroženého, zda svépomoci využije nebo bude uplatňovat ochranu svého práva jiným způsobem.

Jde-li o vážné ohrožení, přiznává § 417 odst. 2 ObčZ ohroženému navíc právo domáhat se, aby soud uložil provést vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící škody. S ohledem na časovou náročnost soudního procesu bych doporučil současně se domáhat, aby soud nařídil předběžné opatření, pokud jsou splněny předpoklady vydání předběžného opatření dle OSŘ. Žaloba podle § 417 odst. 2 ObčZ poskytuje ohroženému preventivní ochranu proti každé vážné hrozící škodě, tj. nejen proti škodě na pozemku, ale i na zdraví, životě či životnímu prostředí. Tam, kde neoprávněný zásah do vlastnictví již nastal a trvá, může soud uložit povinnost zdržet se hrozících zásahů podle § 126 odst. 1 ObčZ. Pokud by se jednalo o zásahy dle § 127 odst. 1 ObčZ, aniž by toto obtěžování bylo zároveň spojeno s hrozbou závažné škody, je třeba využít ochrany poskytované z titulu sousedských práv.

Prevenčním charakterem se žaloba dle § 417 odst. 2 ObčZ liší od žaloby negatorní, jejíž povaha je represivní. Další rozdíl je možné spatřovat v chování, které lze žalobou vynutit. Prevenční žalobou podle § 417 odst. 2 ObčZ lze žádat soud, aby žalovanému uložil povinnost, která spočívá, buď ve zdržení se určitého jednání, popř. ve zdržení se určité činnosti, z nichž může škoda vzniknout, nebo dokonce uložení povinnosti, která spočívá v provedení určitého aktivního jednání, tedy povinnost něco

konat.<sup>107</sup> Například povinnost opravit zeď nebo budovu hrozící zřícením na žalobcův pozemek, popř. provést jiné přiměřené opatření, které zabrání hrozbě škody. Naopak negatorní žalobou lze požadovat, jen aby se žalovaný zdržel neoprávněných zásahů (popř. odstranil následky jednání). Může nastat situace, kdy se bude skutkový stav prevenční žaloby dle § 417 odst. 2 ObčZ prolínat s negatorní žalobou dle § 127 odst. 1 ObčZ. Podle okolností případu je možné oba žalobní návrhy kumulovat.

V případě že neoprávněným zásahem škoda již nastala a protiprávní jednání bylo příčinou vzniku škody, je možné požadovat náhradu škody dle ustanovení občanského zákoníku o odpovědnosti za škodu.

### 3.1.4 Soudní ochrana

Právo domáhat se soudní ochrany obecně zaručuje čl. 36 Listiny. Soudní ochrana vlastnického práva jako subjektivního občanského práva má svůj základ v § 4 ObčZ. Toto ustanovení stanoví, že „proti tomu, kdo právo ohrozí nebo poruší, se lze domáhat ochrany u orgánu, který je k tomu povolán“. Zároveň platí, že není-li v zákoně stanoveno jinak, je tímto orgánem soud. Obdobně stanoví i § 3 OSŘ: „každý má právo domáhat se u soudu ochrany práva, které bylo ohroženo nebo porušeno“. Právu domáhat se svého subjektivního práva u nestranného a nezávislého soudu odpovídá povinnost soudu tuto ochranu při splnění zákonných podmínek poskytnout a věci se zabývat. Cíl činnosti soudu je spatřován v tom, aby poskytl ochranu porušeným nebo ohroženým subjektivním právům. Neposkytnutí ochrany bez zákonných důvodů je považováno za odepření spravedlnosti (*denegatio iustitiae*). Takový postup je protiústavní a v demokratickém právním státě nepřijatelný. Při tom za porušení zákazu odmítnutí spravedlnosti nelze považovat jen neprojednání věci, ale i posouzení věci v nepřiměřeném časovém horizontu.<sup>108</sup> Soudní ochrana vlastnického práva se uskutečňuje zejména prostřednictvím tzv. vlastnických žalob. Vlastnickými žalobami jsou žaloba na vydání věci (žaloba reivindikační) a žaloba zápůrčí (žaloba negatorní). Základem jejich právní úpravy je § 126 ObčZ. Specifickým druhem negatorních žalob jsou žaloby ze sousedských vztahů podle § 127 odst. 1 ObčZ, tedy žaloby na obranu proti imisím.

<sup>107</sup> Knappová, Marta, Švestka Jiří, Dvořák Jan a kol. Občanské právo hmotné. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2005, str. 409.

<sup>108</sup> Winterová, Alena. Civilní právo procesní. 4. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2006, str. 98.

Obě vlastnické žaloby jsou žalobami na plnění dle § 80 písm. b) OSŘ a jako takové směřují k tomu, aby byl žalovaný odsouzen k určitému plnění, přičemž nesplní-li žalovaný rozhodnutí dobrovolně, bude na něm toto plnění vynuceno výkonem rozhodnutí. Povinnost žalovaného něco plnit ovšem soud nezakládá, musí jít o povinnost, která vyplývá ze zákona, z právního vztahu nebo z porušení práva, a kterou měl žalovaný už dříve splnit sám. Rozsudek má tak v takovém případě deklaratorní charakter. Jelikož dle § 100 odst. 2 ObčZ nepodléhá vlastnické právo promlčení, nepřichází u vlastnických žalob v úvahu uplatnění námitky promlčení. Žalovaný však může uplatnit námitku, že pozemek nebo věcné právo opravňující jej k zásahům do vlastnictví žalobce vydržel.<sup>109</sup>

Vlastnická žaloba na vydání věci je žalobou vlastníka věci proti tomu, kdo věc neprávem, tj. bez právního důvodu, zadržuje. Pokud jde o pozemkové vlastnictví, uplatňuje žalobce požadavek na ochranu vlastnického práva k pozemku. V takovém případě je dle odborné literatury i soudní praxe vyžadováno, aby žalobní návrh i výrok rozsudku zněl na vyklizení pozemku. Pokud žalobce požaduje vydání nemovitosti, přestože z žalobních tvrzení vyplývá, že mu jde o její faktické vyklizení, je podle závěrů soudní praxe povinností soudu poučít žalobce o formulaci petitu tak, aby nebyl rozpor mezi žalobními tvrzeními a petitem. Podle judikatury také platí, že pokud žalobce požaduje vydání nemovitosti a později žalobní návrh změní tak, že požaduje její vyklizení, nejde o změnu žaloby, ale o upřesnění žalobního návrhu, ke kterému není třeba souhlasu soudu. Aby byla žaloba na vyklizení pozemku úspěšná, je vyžadováno splnění několika podmínek. Žalobce je povinen prokázat existenci skutečností, na které platné právo váže vznik vlastnického práva. Samotný závěr o vlastnickém právu žalobce je závěrem právním, který v souladu se zásadou *iura novit curia* činí soud. Žalobce musí dále prokázat, že mu žalovaný věc skutečně zadržuje.<sup>110</sup> Žalovaný se naopak může bránit námitkou, že má k pozemku věcné nebo obligační právo, případně pozemek či část pozemku vydržel, též může namítat, že žalobce není vlastníkem pozemku, anebo že výkon práva žalobce je v rozporu s dobrými mravy. Dle rozsudku Nejvyššího soudu ČR

---

<sup>109</sup> Knappová, Marta, Švestka Jiří, Dvořák Jan a kol. Občanské právo hmotné. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2005, str. 365.

<sup>110</sup> Králík, M.: Uplatňování nároků z věcných práv a rozhodování o nich (vybrané procesněprávní a hmotněprávní souvislosti). Praha: Leges, 2011, str. 138-140.

ze dne 27. 4. 2009, sp. zn. 22 Cdo 646/2009, k úspěchu žaloby na vyklizení pozemku není nutné, aby žalovaní měli na pozemku věci, které by bylo nutno odstranit; pro úspěch takové žaloby stačí, že pozemek užívají (byť i např. jen k rekreaci či k sečení trávy). Spáčil však k danému judikátu uvádí, že „v těchto případech by se měl žalobce spíše domáhat, aby žalovanému, který nemá na jeho pozemku žádné věci, byla uložena povinnost zdržet se užívání pozemku“.<sup>111</sup>

Negatorní žalobou se vlastník domáhá ochrany proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje jinak než tím, že věc bez právního důvodu zadržuje. Půjde například o neoprávněné přecházení nebo průjezd přes pozemek, neoprávněnou skládku na cizím pozemku, apod. Stejně jako u reivindikační žaloby musí i zde žalobce prokázat existenci skutečností, na které právo váže vznik vlastnického či jiného užívacího práva k věci, o kterou jde. A dále musí žalobce prokázat, že žalovaný do jeho práva zasahuje. *Právní skutečnosti, na které právo váže omezení vlastníka, podle něhož by byl vlastník povinen trpět zásahy do vlastnictví, tvrdí a dokazuje žalovaný.* V rámci tzv. námitek proti negatorní žalobě může žalovaný namítat, že do vlastnického práva zasahuje na základě věcného nebo obligačního práva k věci, na základě zákona nebo na základě úředního rozhodnutí. Kromě námítky vyplývající ze sousedského práva může jít o případy omezení vlastnického práva z důvodu veřejného zájmu.<sup>112</sup>

Možnost úspěšného uplatnění negatorní žaloby trvá, pokud trvá neoprávněné jednání rušitele nebo nejsou odstraněny jeho následky. V případech opakujících se jednání, například pokud rušitel pravidelně přechází neoprávněně přes cizí pozemek, lze vycházet obdobně jako v právu trestním, z toho že se jedná o jediné jednání a že tedy zásah trvá, i když se rušitel na pozemku nenachází nepřetržitě.<sup>113</sup> Pokud jde pouze o vyhrožování zásahem do vlastnictví, Nejvyšší soud judikoval, že „neoprávněným zásahem do vlastnického práva není pouhé vyhrožování takovým zásahem. Vlastník,

---

<sup>111</sup> Spáčil, J., Spáčil, M.: Přehled judikatury ve věcech občanskoprávních vztahů k pozemkům. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, str. 101.

<sup>112</sup> Švestka J., Spáčil J., Škárová M., Hulmák M. a kol.: Občanský zákoník I, II, 2. vydání, Praha: C.H. Beck, 2009, str. 700.

<sup>113</sup> Spáčil, J., Spáčil, M.: Přehled judikatury ve věcech občanskoprávních vztahů k pozemkům. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, str. 114.

kterému je takto vyhrožováno, se nemůže bránit žalobou zápůrčí, může však žádat, aby soud určil, že žalovaný není oprávněn provést zásah, kterým hrozí“.<sup>114</sup>

Žalobní návrh negatorní žaloby bude zpravidla znít na uložení povinnosti zdržet se chování, kterým je vlastnické právo rušeno. Podle judikatury je možné se v určitých případech negatorní žalobou domáhat nejen uložení povinnosti zdržet se neoprávněných zásahů, ale i odstranění jejich následků. Zároveň však platí, že odstranění následků neoprávněného zásahu a uvedení věci do předešlého stavu lze negatorní žalobou požadovat jen tehdy, pokud by žalobce neměl právo na toto odstranění podle zvláštního ustanovení občanského zákoníku, např. podle ustanovení o náhradě škody.<sup>115</sup>

Vlastník pozemku může k ochraně svého práva v určitých případech zvolit i určovací žalobu. Určovací žaloba je upravena v § 80 písm. c) OSŘ, podle kterého se lze touto žalobou domáhat, aby soud autoritativně určil, zda právní vztah nebo právo je či není, je-li na tomto určení naléhavý právní zájem. Určovací žaloba je tak důležitým procesním nástrojem preventivní ochrany práva, jelikož vnáší jistotu do nejistých právních vztahů. Určení existence právního vztahu či práva na základě určovací žaloby má deklaratorní charakter s účinky *ex tunc*. Žalobcem může být i ten, kdo není subjektem práva nebo účastníkem právního vztahu, které mají být určeny. Postačí, že bude mít naléhavý právní zájem na požadovaném určení a že právo či právní vztah, jehož určení se domáhá, skutečně existuje. *Naléhavý právní zájem o určení právního vztahu nebo práva je dán zejména tam, kde by bez tohoto určení bylo ohroženo právo žalobce nebo kde by se bez tohoto určení stalo jeho právní postavení nejistým.*<sup>116</sup> Naléhavý právní zájem na určení vlastnického práva odůvodňuje i skutečnost, že žalobce hodlá dosáhnout změny zápisu v katastru nemovitostí, zejména v případě tzv. duplicitního zápisu v katastru nemovitostí. Odstranění duplicitního zápisu je možné řešit určovací žalobou nebo mimosoudně uznáním vlastnického práva. *Rozsudek o*

---

<sup>114</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. 3. 2001 sp. zn. 22 Cdo 2162/99

<sup>115</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. března 2002, sp. zn. 22 Cdo 735/2001.

<sup>116</sup> Drápal, L., Bureš, J. a kol.: Občanský soudní řád I, II Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, str. 527.

*určení vlastnictví není závazný pro třetí osoby, které nebyly účastníky řízení, vede však k odstranění duplicity záznamů v katastru nemovitostí.*<sup>117</sup>

Zvláštní druh žalob na ochranu vlastnického práva k pozemku představují žaloby na vypořádání neoprávněné stavby. Zřídí-li někdo na cizím pozemku stavbu, ačkoli od samého počátku neměl titul opravňující jej na pozemku stavět, jedná se o neoprávněnou stavbu. Podle judikatury přitom ke kvalifikaci stavby jako neoprávněné postačí, je-li na cizím pozemku zřízena jen zčásti (rozsudek NS ze dne 6. 1. 2004, sp. zn. 22 Cdo 268/2003). V případě neoprávněné stavby jde o neoprávněný zásah do vlastnického práva vlastníka pozemku. Ochrana v takovém případě poskytuje ustanovení § 135c ObčZ, které je vzhledem k § 126 ObčZ ustanovením speciálním. Aktivně legitimován k podání žaloby na vypořádání neoprávněné stavby je vlastník pozemku, žalovaným pak vlastník neoprávněné stavby. Soud může na návrh vlastníka pozemku rozhodnout o odstranění stavby na náklady toho, kdo stavbu zřídil. Pokud by odstranění stavby nebylo účelné, přikáže ji soud za náhradu do vlastnictví vlastníkovi pozemku, pokud s tím vlastník pozemku souhlasí. Soud může poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby uspořádat i jinak, zejména zřídit za náhradu věcné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě. Při rozhodování o odstranění neoprávněné stavby musí soud podle závěrů judikatury zejména *porovnat hospodářskou a jinou ztrátu, která by odstraněním stavby vznikla na straně jedné, se zájmem na dalším využití stavby na straně druhé. Účelnost odstranění neoprávněně zřízené stavby ve smyslu § 135c ObčZ je třeba vždy hodnotit objektivně, tj. s přihlédnutím ke všem okolnostem a povaze každého jednotlivého případu.*<sup>118</sup> Přitom však podle Ústavního soudu platí, že při posuzování případů neoprávněných staveb, k jejichž zřízení došlo úmyslným protiprávním jednáním stavebníka, musí být prioritní ochrana vlastnických práv majitele pozemku, nikoli vlastníka neoprávněné stavby.<sup>119</sup>

Domáhat se žalobou odstranění neoprávněné stavby dle § 135c ObčZ je možné pouze v případě, že stavba představující neoprávněný zásah je samostatnou věcí, nikoliv jen součástí pozemku. Jestliže výsledek stavební činnosti není stavba ve smyslu

---

<sup>117</sup> Spáčil, J.: Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku, 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2005, str. 29.

<sup>118</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 6. 2003, sp. zn. 22 Cdo 880/2003.

<sup>119</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 25. 1. 2005, sp. zn. II. ÚS 455/03.

občanského práva, může se žalobce domáhat odstranění výsledku stavebních prací z jeho pozemku negatorní žalobou. V řízení o negatorní žalobě je pasivně legitimován ten, kdo do práva žalobce neoprávněně zasáhl, v řízení o vypořádání neoprávněně stavby je to vlastník této stavby.<sup>120</sup>

Nepřímo, tj. jako poškozený, popř. postižený, se může vlastník pozemku domáhat ochrany svého vlastnického práva také prostřednictvím žaloby na náhradu škody, popř. žaloby na vydání bezdůvodného obohacení. Při škodě způsobené poškozenému na jeho majetku se hradí skutečná škoda i ušlý zisk. Škoda se primárně hradí v penězích. Požádá-li o to poškozený a je-li to možné a účelné, nahrazuje se škoda uvedením do předešlého stavu (§ 442 ObčZ). Poškozený musí prokázat protiprávní úkon, popř. škodní událost, dále vznik a výši škody, a příčinnou souvislost. V případě žaloby z bezdůvodného obohacení musí postižený, tj. osoba, na jejíž úkor bylo bezdůvodné obohacení získáno, nabídnout důkaz o tom, že jsou na straně obohaceného splněny potřebné předpoklady vzniku bezdůvodného obohacení. Vlastník pozemku má zvláště nárok na vydání bezdůvodného obohacení od osoby, která užívala jeho pozemek bez právního důvodu. Ohledně ocenění prospěchu získaného tímto užíváním cizí nemovitosti Nejvyšší soud opakovaně dovedl, že výši bezdůvodného obohacení spočívajícího v užívání nemovitosti bez právního důvodu lze určit peněžitou částkou, která odpovídá částkám vynakládaným v daném místě a čase na užívání obdobných nemovitostí, zpravidla formou nájmu.<sup>121</sup>

Nový občanský zákoník též upravuje reivindikační a negatorní žalobu, k oběma vlastnickým žalobám je přiřčleněna žaloba z domnělého vlastnického práva (žaloba publiciánská). Úprava problematiky neoprávněně stavby v NOZ je ovlivněna obnovením zásady *superficies solo cedit*. Pokud někdo zřídí neoprávněně stavbu na cizím pozemku, pak stavba připadá vlastníkovu pozemku, který se musí vypořádat s tím, kdo stavěl. Vlastník pozemku nahradí osobě, která zřídila na cizím pozemku stavbu v dobré víře, účelně vynaložené náklady. Osoba, která v dobré víře nebyla, má též práva a povinnosti jako nepřikázaný jednatel (§ 1084 NOZ). Vzhledem k závažnosti zásahu do

<sup>120</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 3. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1382/2007.

<sup>121</sup> Např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 6. 2007, sp. zn. 33 Odo 768/2005.

vlastnického práva vlastníka pozemku se tomuto vlastníku ponechává na vůli, zda se bude domáhat odstranění neoprávněné stavby na náklady stavebníka. NOZ upravuje i tzv. přestavek, jako speciální případ neoprávněné stavby, kdy jen malá část stavby zřízené na vlastním pozemku přesahuje na pozemek cizí. V takovém případě se stane část pozemku zastavěného přestavkem vlastnictvím zřizovatele stavby; to neplatí, nestavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře. Kdo stavěl v dobré víře, nahradí vlastníku pozemku, jehož část byla zastavěna přestavkem, obvyklou cenu nabytého pozemku (§ 1087 NOZ).

### **Spory o průběh hranic pozemku**

Častým příkladem sousedských rozepří jsou spory o to, kudy probíhá hranice pozemku. Nejinak tomu bylo i v minulosti. Řešení takových konfliktů nabízelo již římské právo, které mělo dokonale propracovaný systém žalob na ochranu vlastnictví. Jako prostředek k určení hranic pozemků sloužila žaloba na úpravu hranic pozemků (*actio finium regundorum*). O této žalobě rozhodovali odborně způsobilí rozhodčí, kteří následně určili a vytyčili hranice. Každá strana sporu byla posuzována zároveň jako žalobce i žalovaný (šlo o tzv. *iudicium duplex*). V českém právu byly spory o určení přesných hranic posuzovány zprvu podle nepsaných obyčejů. V roce 1600 sepsal královský prokurátor Jakub Menšík z Menštejna traktát O mezích, hranicích, soudu a rozepří mezní, který se stal součástí českého zemského zřízení. Ve spise zachytil do té doby nepsané obyčejové právo týkající se mezních sporů. Stanovil též pravidla nově zřízeného mezního soudu, jež rozhodoval spory o hranice pozemků. Soud neměl pevné sídlo, zasedal v místě sporu. Zajímavostí je, že v rámci dokazování byla využívána i ordálová přísaha svědků ve vykopané jámě.<sup>122</sup>

Specifická soudní řízení určení průběhu hranic pozemku znal i obecný zákoník občanský (§ 850 a násl.), který na našem území platil od roku 1811 až do roku 1950. Současný občanský zákoník ani občanský soudní řád žalobu na úpravu hranic neupravují.<sup>123</sup>

---

<sup>122</sup> Blíže v Adamová, K. a kol., Dějiny českého soudnictví do roku 1938. Praha : Nakladatelství LexisNexis CZ s.r.o., 2005, s. 33.

<sup>123</sup> Spáčil J.: O žalobě na určení průběhu hranice mezi pozemky, Ad Notam 2/2001, s. 34.



Jaké jsou tedy podle současné právní úpravy možnosti řešení v případě sporu o průběh hranic? Odpověď můžeme nalézt v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 2. 3. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2028/2008. Vznikne-li mezi vlastníky sousedních nemovitostí spor o hranice pozemku či parcely, nemůže se žalobce u soudu domáhat opravy výměry parcely v katastru nemovitostí ani určení průběhu hranice mezi parcelami či pozemky. V takovém případě je třeba sporný pozemek (jeho část) vymezit zásadně geometrickým plánem; vlastnictví takto identifikovaného pozemku může být předmětem soudního řízení. Následně může být pravomocné rozhodnutí soudu o vlastnictví takto určeného pozemku podkladem pro zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to formou záznamu dle § 7 z. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Ve sporech o určení průběhu hranice mezi pozemky je třeba rozlišovat dvě skupiny případů:

1. spory o průběh mezi účastníky sporné, nicméně objektivně zjistitelné hranice mezi pozemky, a
2. spory o hranice pozemků, kdy objektivně nelze zjistit, kudy hranice vede, a žalobci se tak domáhají nikoliv určení průběhu hranice, ale stanovení nové hranice mezi pozemky

V prvním případě tedy lze spornou hranici objektivně zjistit, ale strany se nemohou dohodnout, popřípadě je tvrzeno vydržení sporné části pozemku. V těchto případech se provádí dokazování a zjišťuje se, zda k vydržení došlo, a tudíž jsou v pravomoci soudu. Právní řád však soudům neumožňuje vydat rozhodnutí s výrokem, který by stanovoval, kudy vede sporná hranice pozemků. Proto je třeba nechat zpracovat geometrický plán a vymezit sporný pozemek (novou pozemkovou parcelu), ke kterému soud určí podle § 80 písm. c) OSŘ vlastnické právo. Takže předmětem sporu se pak stává určení vlastnictví a hranice se určuje nepřímo.<sup>124</sup>

Druhý případ nastává pokud se hranice stala neznatelnou, nelze ji objektivně zjistit a je třeba vytýčit hranici novou. Za této situace chybí hmotněprávní ustanovení, které by soudům umožňovalo konstitutivní určení nové hranice. Takovou možnost

---

<sup>124</sup> Stanovisko J. Spáčila k rozhodnutí NS ČR sp. zn. 22 Cdo 2028/2008, [PR 14/2011 str. 6], též i dřívější judikatura NS ČR sp. zn. 22 Cdo 2035/2003.

obsahoval v minulosti obecný zákoník občanský z roku 1811. Zákoník nabízel řešení nejen sporných případů, ale i případů, kdy není o průběh vlastnické hranice veden žádný spor, ale její průběh je nejistý. Soud vydal rozhodnutí, kterým nedeklaroval existující průběh vlastnické hranice, ale nahradil nejistý nebo sporný stav jistým stavem, který byl chráněn autoritou soudu.<sup>125</sup> Mezeru v současném právním řádu by měl odstranit nový občanský zákoník, který zmíněný nedostatek řeší v rámci úpravy rozhrad. Podle § 1028 NOZ jsou-li hranice mezi pozemky neznatelné nebo pochybné, má každý soused právo požadovat, aby je soud určil podle poslední pokojné držby. Nelze-li ji zjistit, určí soud hranici podle slušného uvážení. Problematickým by se mohla stát interpretace pojmu slušné uvážení, který představuje pojem značně neurčitý. Důvodová zpráva k NOZ se o něm nezmiňuje. Nezbyvá než počkat, jak si soudní praxe s novým ustanovením poradí a zda povede k jasnějšímu řešení sporů o určení průběhu hranic pozemků.

### **3.2 Veřejnoprávní ochrana pozemkového vlastnictví**

Ochranu vlastnického práva zabezpečuje svým subjektům celý právní řád jako celek a různá právní odvětví v mezích své působnosti. To kromě občanského práva činí i právo správní a trestní. Dotčená osoba může podat příslušnému správnímu orgánu podnět k zahájení správního řízení. Případně při podezření ze spáchání trestného činu podat trestní oznámení. Charakteristickým rysem veřejnoprávní ochrany je její donucovací a sankční povaha, která spočívá především v ukládání sankcí za protiprávní jednání, popř. uložení opatření k nápravě.

#### **3.2.1 Správní ochrana**

Domáhat se správní ochrany je pro vlastníka pozemku vhodné zejména v případě, že je obtěžován tzv. imisemi. Využití správní ochrany může představovat rychlejší a levnější způsob ochrany, než využití ochrany prostřednictvím soudu.

Veřejnoprávní předpisy stanoví řadu práv a povinností, které jsou v zájmu ochrany životního prostředí, ale mnohokrát i v zájmu nerušeného výkonu vlastnického práva pozemkového vlastníka. Právní úprava je však nejednotná a roztržitá v jednotlivých předpisech veřejného práva. Tak například ochranu před obtěžováním

---

<sup>125</sup> Baudyš, P. Katastr a nemovitosti. 2. vydání, Praha : Nakladatelství C. H. Beck, 2010, str. 64 -65.

hlukem a vibracemi poskytuje zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Před obtěžováním kouřem, popílkem, pachy, plyny a parami chrání zákon o ochraně ovzduší č. 86/2002 Sb. Při obtěžování odpady lze využít ochranu poskytovanou zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech. Problematikou obtěžování hlodavci a dalšími živočichy se zabývá již zmíněný zákon č. 258/2000 Sb. Proti imisím způsobeným stavbou poskytují širokou ochranu předpisy stavebního práva. Zákon č. 326/2004 Sb., o rostlinolékařské péči chrání vlastníka pozemku před šířením plevelů ze sousedních neudržovaných pozemků.

Dodržování povinností stanovených veřejnoprávními předpisy kontrolují a dozorují správní orgány. Za porušení těchto povinností jsou oprávněny ukládat sankce v podobě pokut. Z pohledu obtěžovaného vlastníka však pokuta uložená rušiteli často nepředstavuje efektivní ochranu, protože nemusí vést k tomu, aby rušitel zanechal protiprávního jednání, kterým je vlastník rušen, popř. k odstranění závadného stavu na pozemku. V této souvislosti má větší význam oprávnění správních orgánů ukládat tzv. nápravná opatření. Nápravná opatření můžeme rozdělit na obecné a specifické.<sup>126</sup> Obecnými nápravnými prostředky jsou především právo požadovat odstranění zjištěných nedostatků nebo ukládat jejich odstranění ve stanovené lhůtě. Specifickými nápravnými prostředky dozoru mohou především být:

- uložení povinnosti zdržet se určitého jednání (např. pokud dochází hospodařením na zemědělském půdním fondu k poškozování okolních pozemků mohou orgány ochrany zemědělského půdního fondu uložit odstranění zjištěných závad (§ 3 odst. 3 zákona o ochraně ZPF), takovým opatřením může být např. zákaz pěstování některých plodin, pokud v důsledku pěstování těchto plodin dochází při deštích ke splachu zeminy z polí na sousední pozemky)
- zákaz nebo omezení provozu (příkladem může být rozhodnutí orgánu ochrany ovzduší o omezení nebo zastavení provozu stacionárního zdroje znečišťování ovzduší - § 38 odst. 2 zákona o ochraně ovzduší)
- odnětí oprávnění (např. odejmutí povolení k provozu nadlimitního zdroje hluku, nesplňuje-li provozovatel podmínky, za kterých bylo povolení vydáno - § 84 odst. 1 písm. l) zákona o ochraně veřejného zdraví)

---

<sup>126</sup> Blíže Hendrych, D. a kol.: Správní právo. Obecná část. 6. vyd. Praha: C.H. Beck, 2006, str. 291.

- nebo i uložení povinnosti náhradního plnění, které má kompenzační charakter (příkladem je povinnost provedení náhradních plnění v případě poškození nebo zničení části přírody a krajiny dle § 86 zákona o ochraně přírody a krajiny; pokud není možné a účelné uvést část přírody do původního stavu, může orgán ochrany přírody uložit povinnému, aby provedl přiměřená náhradní opatření k nápravě)

Závadný stav váznuocí na pozemku, resp. půdě může v určitých případech představovat ekologickou újmu. Ekologická újma se může projevit i na sousedních pozemcích a způsobit tak zásah do práva jejich vlastníků. Vlastník, který je takto ekologickou újmou dotčen může podat žádost na zahájení řízení o uložení preventivních nebo nápravných opatření. Odpovědnost za ekologickou újmu upravuje zákon č. 167/2008 Sb. o předcházení ekologické újmě a o její nápravě. Zákon se vztahuje na vybrané složky životního prostředí. S ohledem na pozemkové vlastnictví má význam především ekologická újma na půdě, již se rozumí měřitelné znečištění půdy ohrožující lidské zdraví. Zákon poskytuje ochranu v podobě stanovení povinnosti preventivních a nápravných opatření a zavedení objektivní odpovědnosti provozovatelů vybraných provozních činností.

Osoba neoprávněně zasahující do pozemkového vlastnictví může být při porušení předpisů správního práva odpovědná za správní delikt. Správním deliktem je zpravidla označováno protiprávní jednání, jehož znaky jsou stanoveny zákonem, a za které ukládá správní orgán sankci stanovenou normou správního práva.<sup>127</sup> Odpovědnost za správní delikt tak představuje sekundární povinnost poté, co došlo k porušení primární povinnosti. Správního deliktu se může dopustit fyzická i právnická osoba. S ohledem na ochranu pozemkového vlastnictví můžeme v rámci správních deliktů rozlišit: přestupky fyzických osob, pro které je charakteristická subjektivní odpovědnost a dále správní delikty právnických osob a podnikajících fyzických osob, které se vyznačují odpovědností bez ohledu na zavinění, tedy objektivní odpovědností. Správní orgány projednávají a sankcionují přestupky a správní delikty zásadně z úřední povinnosti. Přitom je správní orgán povinen přijímat i všechny podněty, aby bylo zahájeno řízení z moci úřední. Pokud o to podatel podnětu požádá, je správní orgán povinen sdělit mu ve lhůtě 30 dnů od obdržení podnětu, že řízení zahájil nebo že

---

<sup>127</sup> Hendrych, D. a kol. Správní právo. 7. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, str. 448.

neshledal důvody k zahájení řízení nebo že podnět postoupil příslušnému správnímu orgánu (§ 42 SŘ).

V případě správněprávní odpovědnosti se jedná o protiprávní jednání menší společenské škodlivosti, která nedosahují intenzity trestného činu. Přestupek je definován v § 2 odst. 1 PřesZ jako „zaviněné jednání, které porušuje nebo ohrožuje zájem společnosti a je za přestupek výslovně označeno v tomto nebo jiném zákoně, nejde-li o jiný správní delikt postižitelný podle zvláštních právních předpisů anebo o trestný čin“. Skutkové podstaty přestupků jsou obsaženy především v zákoně č. 200/1990 Sb., o přestupcích a dále ve zvláštních zákonech. S ohledem na pozemek jako objekt pozemkového vlastnictví půjde zejména o zákony na úseku ochrany životního prostředí a jeho složek (např. zákon o ochraně přírody a krajiny, z. o lesích, z. o vodách), popřípadě zákony chránící životní prostředí před specifickými zdroji ohrožování nebo při zvláštních činnostech (např. z. o hnojivech, z. o odpadech, energetický zákon). V souladu s ustanovením § 10 zákona o obcích mohou obce v samostatné působnosti ukládat prostřednictvím obecně závazné vyhlášky některé povinnosti, které se mohou dotýkat pozemkového vlastnictví a zakládat tak možnost domáhat se ochrany. Jelikož podle § 46 odst. 2 PřesZ je přestupkem i porušení povinností stanovených v obecně závazných vyhláškách obcí a krajů vydaných na úseku jejich samostatné působnosti.

Za spáchání přestupku lze pachateli podle § 11 odst. 1 PřesZ uložit tyto sankce: napomenutí, pokutu, zákaz činnosti, propadnutí věci. Ustanovení přestupkového zákona o sankcích je obecného charakteru a při ukládání sankcí je správní orgán povinen respektovat odlišnosti jak hmotněprávní, tak i procesněprávní povahy, stanovené v jiných zákonech.<sup>128</sup> V případě správních deliktů záleží na tom, jakou sankci stanoví jednotlivé zákony upravující dané správní delikty, zpravidla se jedná o pokutu.

### **3.2.2 Trestněprávní ochrana**

Ochrana pozemkového vlastnictví je též zajišťována normami trestního práva. Hlavním pramenem trestního práva je trestní zákoník (z. č. 40/2009 Sb.). Pokud je neoprávněným zásahem do vlastnictví spáchán trestný čin, pak může soud pachateli

---

<sup>128</sup> Jemelka, L., Vetešník, P. Zákon o přestupcích a přestupkové řízení. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, str. 59.

uložit trestní sankci stanovenou trestním zákonem. Přičemž trestným činem je protiprávní čin, který trestní zákon označuje za trestný a který vykazuje znaky uvedené v takovém zákoně. Zároveň však platí, že trestní odpovědnost pachatele a trestněprávní důsledky s ní spojené lze uplatňovat jen v případech společensky škodlivých, ve kterých nepostačuje uplatnění odpovědnosti podle jiného právního předpisu (§ 12, 13 TZ).

Dle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, může být pachatelem trestného činu i právnická osoba. Trestným činem spáchaným právnickou osobou je protiprávní čin spáchaný jejím jménem nebo v jejím zájmu nebo v rámci její činnosti, jednal-li tak statutární orgán nebo jiná osoba v řídicím nebo kontrolním postavení. Právnická osoba může být také postižena za jednání zaměstnance při plnění pracovních úkolů na podkladě pokynu zmíněných orgánů nebo jestliže orgány řídicí a kontrolní neprovedly nezbytná kontrolní nebo preventivní opatření. Zavedení trestní odpovědnosti právnických osob je vhodné zejména z důvodu možnosti uložení citelných sankcí v případech, kdy porušování zákonů je běžným standardem při činnosti dané právnické osoby (jedná se především o poškozování životního prostředí, nakládání s odpady aj.), přičemž buď vůbec nelze zjistit konkrétní fyzickou osobu nesoucí trestní odpovědnost, nebo je sice možné trestně postihnout určitou fyzickou osobu, nicméně právnická osoba pokračuje dále ve svých nezákonných aktivitách a ani trestní postihy konkrétních osob činných v dané právnické osobě nebrání právnické osobě dále porušovat zákony.<sup>129</sup>

Objasňování a stíhání trestných činů je výlučnou pravomocí orgánů činných v trestním řízení. Pokud má vlastník pozemku podezření, že byl neoprávněným zásahem do jeho vlastnictví spáchán trestný čin, může podat trestní oznámení. Oznámení o skutečnostech, nasvědčujících tomu, že byl spáchán trestný čin je povinen přijímat státní zástupce a policejní orgán. Trestní oznámení lze učinit stejnou formou jako každé jiné podání v trestním řízení, především písemně nebo ústně. Pokud o to oznamovatel požádá, je příslušný orgán trestního řízení povinen do jednoho měsíce od oznámení vyrozumět oznamovatele o učiněných opatřeních. Přímo v trestním řízení, a to v rámci tzv. adhezního řízení může poškozený v souladu s trestním řádem též uplatňovat nárok na náhradu majetkové škody.

---

<sup>129</sup> Důvodová zpráva k z. č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim.

Ochranu majetku, vlastnických, užívacích i dalších práv k němu vyjadřují skutkové podstaty trestných činů proti majetku zařazených do hlavy páté trestního zákoníku. Majetek chrání i skutkové podstaty trestných činů obecně nebezpečných, které jsou zařazeny do sedmé hlavy. Ze skupiny trestných činů, jejichž objektem je ochrana majetku, lze s ohledem na ochranu pozemkového vlastnictví spáchat jen některé. Z povahy věci vyplývá, že předmětem krádeže nemůže být nemovitá věc, avšak předmětem útoku trestného činu krádeže mohou být porosty rostoucí na pozemku, zejména např. ovocné stromy, včetně úrody, obilí aj.<sup>130</sup> Porosty se považují za součást pozemku, oddělením se stávají samostatnou věcí a jako takové mohou být předmětem krádeže. Trestný čin krádeže lze ve vztahu k nim spáchat např. vykopáním porostů bez souhlasu vlastníka pozemku a jejich odcizením.<sup>131</sup> Nepřímo je pozemkové vlastnictví chráněno skutkovými podstatami trestných činů proti životnímu prostředí upravených v hlavě osmé trestního zákoníku. Zde trestní právo poskytuje ochranu např. v případě znečištění půdy (§ 293 TZ) nebo poškození lesa (§ 295 TZ).

---

<sup>130</sup> Šámal, P. a kol. Trestní zákoník, 1. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009, str. 1790.

<sup>131</sup> Usnesení NS ČR ze dne 19. 4. 2006, sp. zn. 8 Tdo 446/2006.

## Závěr

V této diplomové práci je po úvodním vymezení pozemkového vlastnictví provedena analýza zásahů do vlastnického práva k pozemku a poskytnut přehled o možnostech a prostředcích ochrany před neoprávněnými zásahy. Problematika ochrany a zásahů do pozemkového vlastnictví je ovlivněna charakterem pozemkového vlastnictví, který je dán především povahou pozemku, jež tvoří nepřímý předmět (objekt) tohoto vlastnictví. Zvláštnost pozemkového vlastnictví je též určena jedinečnou povahou půdy a skutečností, že půda je součástí přírody a krajiny, plní ekonomické a ekologické funkce, a na půdu je též vázána většina ostatních složek životního prostředí. V případě ochrany vlastnického práva tak dochází k interakci s právem na příznivé životní prostředí. To však neznamená snížení ochrany vlastnictví, jelikož příznivé životní prostředí je v zájmu i vlastníka pozemku. Vyšlo najevo, že většina zásahů do vlastnického práva se dotýká oprávnění vlastníka pozemek užívat. Pozemek, jako přesně vymezená část zemského povrchu, vždy sousedí s jinými pozemky. Dochází tak ke střetu vlastnických práv různých vlastníků, tento střet je řešen především právní úpravou sousedských vztahů. Požadavek, aby vlastník nebyl rušen při výkonu svých práv, nelze prosazovat do krajnosti. Vlastnické právo není neomezené a jeho ochrana končí tam, kde se střetává s ochranou vlastnického práva poskytovanou zákonem jinému subjektu. Výkon vlastnického práva je tedy vždy omezený. Lze rozlišit vnitřní a vnější omezení vlastnického práva. Při právu vlastníka domáhat se ochrany jeho práva je vždy nutné zohlednit omezení vlastníka mající svůj původ přímo v zákoně, vyplývající z rozhodnutí státního orgánu na základě zákona, ale i omezení, které na sebe vlastník převzal smluvně.

Z hlediska ochrany vlastnictví je důležité uvědomit si, zda v případě zásahu do vlastnického práva jde o zásah oprávněný či neoprávněný a zda je tedy možnost s úspěchem se domáhat ochrany. Neoprávněným zásahem je takový, který zákon zakazuje; který je v rozporu se zákonem, zákon obchází nebo překračuje zákonné meze. Za neoprávněný je možné považovat i výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů, který bez právního důvodu zasahuje do práv a oprávněných zájmů jiných, popř. je v rozporu s dobrými mravy. Neoprávněné zásahy do vlastnického práva ze strany jiných osob můžeme rozlišit podle toho, zda jde o zásahy spočívající



v neoprávněném zadržování věci nebo o zásahy spočívající v jiném rušení výkonu vlastnického práva, než je zadržování věci.

Z rozboru zásahů do pozemkového vlastnictví vyplývá nutnost zajistit ochranu vlastnictví proti možným zásahům ze strany jiných osob, ale i ze strany veřejné moci. Proto je vlastnické právo zařazeno do Listiny základních práv a svobod a jeho ochrana je tak zajištěna předpisem nejvyšší právní síly. Vlastnictví jako právní vztah chrání vůči zásahům veřejné moci článek 11 Listiny, kde Listina stanoví povahu povolených zásahů. Nejzávažnější veřejnoprávní zásah do majetkových práv představuje vyvlastnění. Listina vyžaduje současné splnění tří podmínek, za kterých může dojít k vyvlastnění nebo nucenému omezení vlastnického práva. Takový zásah je možný jen ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a pouze za náhradu. V případě, že zákon neupravuje náhradu za zásah v podobě omezení vlastnického práva spadající pod čl. 11 odst. 4 Listiny, je nutné přistoupit k přímé aplikaci uvedeného článku Listiny.

Zvláštní pozornost byla věnována zásahům do vlastnictví s ohledem na vstup cizích osob na pozemek. Vstup, popř. vjezd cizích osob na pozemek vlastníka může v mnoha případech znamenat nezanedbatelné rušení vlastníka ve výkonu jeho práva, přičemž může dojít též ke škodě na objektu vlastnictví. Lze říci že neoprávněný zásah představuje vstup cizích osob v případech, kdy vstup těmto osobám neumožňuje zákon nebo souhlas vlastníka pozemku. Tato práce poskytuje určitý přehled, v jakých případech a za jakých podmínek je vlastník pozemku povinen strpět vstup cizích osob na svůj pozemek a jaké má vlastník možnosti v ovlivnění tohoto vstupu.

V rámci výkladu o zásazích do vlastnictví byly též uvedeny příslušné změny, které přináší nový občanský zákoník. Při hodnocení nového občanského zákoníku jako celku je tento zákoník v řadě ustanovení diskontinuitní a zavádí mnohdy zbytečně novou terminologii. Avšak se zřetelem na instituty zkoumané v souvislosti s tématem této práce lze konstatovat, že v těchto případech nový občanský zákoník nepřináší až tak revoluční změnu. Tuto skutečnost je možné hodnotit pozitivně z důvodu právní jistoty a možnosti použití dosavadní judikatury. Ohledně zkoumaných institutů lze často shledat v podstatě recepci současné právní úpravy, popř. její zpřesnění. Na druhé straně však nový občanský zákoník přináší i řadu nových pravidel. Jako příklad zásadní změny vůči současné právní úpravě je možné uvést obnovení zásady *superficies solo cedit*. Tato zásada ovlivní zejména institut neoprávněné stavby. V rámci právní úpravy

sousedských vztahů dochází v novém občanském zákoníku k jejímu zpřesnění a většímu propracování. Nově je například řešena otázka vlastnictví a údržby oplocení, resp. rozhrad. Nový občanský zákoník též vhodně rozlišuje přímé a nepřímé imise a upravuje imise, jež jsou důsledkem provozu závodu, který byl úředně schválen. Dochází ke zpřesnění právní úpravy podrostů a převisů s tím, že je více upřednostňována ochrana stromů. Nově je totiž stanoveno, že soused smí odstranit kořeny nebo větve stromu přesahující na jeho pozemek, jen působí-li mu to škodu nebo jiné obtíže převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu. Kladně lze hodnotit posílení ochrany vlastníka pozemku v případě vstupu za účelem údržby a obhospodařování sousedících pozemků a staveb. Proti dosavadní úpravě je zdůrazněno, že takový zásah do vlastnictví je možný pouze tehdy, nelze-li daného účelu dosáhnout jinak. Nový občanský zákoník též obsahuje ustanovení preventivního charakteru, jejichž účelem je předem zabránit některým neoprávněným zásahům a možnému narušení sousedských práv. Například nově je vlastníkovu pozemku založeno právo zabránit sousedovi, aby v těsné blízkosti společné hranice pozemků zřídil stavbu nebo právo požadovat, aby se soused zdržel sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice pozemků.

Tato práce nabízí ucelený přehled prostředků ochrany pozemkového vlastnictví před neoprávněnými zásahy. Vlastník má pro případ ochrany svého vlastnického práva možnost volby z vícero prostředků ochrany. Volba vhodného prostředku bude záležet na povaze neoprávněného zásahu. Poskytnutí ochrany vlastnickému právu směřuje k tomu, aby vlastníkovu byl umožněn a zabezpečen nerušený výkon jeho práva. Prostředky ochrany je možné rozdělit na soukromoprávní a veřejnoprávní. Základními formami poskytnutí ochrany jsou rozhodnutí soudu na základě podané žaloby. Žaloba představuje obecný, univerzální právní nástroj ochrany práv. V práci jsou představeny typické druhy žalob sloužících k ochraně vlastnictví. Nedostatkem současné právní úpravy je, že chybí hmotněprávní ustanovení, které by soudům umožňovalo konstitutivní určení nové hranice pozemku, v případech, kdy se hranice pozemku stala neznatelnou, nelze ji objektivně zjistit a je třeba vytýčit hranici novou. Tento nedostatek však odstraňuje nový občanský zákoník. Omezenou výjimku z obecného státního monopolu poskytování právní ochrany představuje institut svépomoci. Svépomocí může ohrožená osoba příměřeným způsobem odvrátit bezprostředně hrozící neoprávněný

zásah. Ochranu vlastnického práva zabezpečuje svým subjektům celý právní řád jako celek a různá právní odvětví v mezích své působnosti. To kromě občanského práva činí i právo správní a trestní. Dotčená osoba může podat příslušnému správnímu orgánu podnět k zahájení správního řízení. Případně při podezření ze spáchání trestného činu podat trestní oznámení. Veřejnoprávní ochrana před neoprávněnými zásahy spočívá především v ukládání nápravných opatření a sankcí za protiprávní jednání. Závěrem lze s ohledem na výše řečené konstatovat, že právní řád nabízí před neoprávněnými zásahy postačující možnosti ochrany vlastnických práv.

## **Abstract**

The thesis deals with the protection of land ownership rights against unlawful interference. The aim of the thesis is to present and analyze interference with land ownership and outline means of protection against unlawful interference. This thesis pays attention to new Civil Code and comparison with current regulation. Thesis also includes relevant decisions issued by the Supreme Court, the Supreme Administrative Court and the Constitutional Court of the Czech Republic with regard to protection of land ownership.

The thesis is composed of three main parts. The first part is introductory and defines basic terminology used in the thesis. This part describes land ownership and its specific features.

The following part describes and analyzes what is meant by interference with land ownership. This part illustrates interference allowed or recognized by law and unlawful interference. The interference with land ownership can be caused by public authority or by other people. This part also explores interference with land ownership within neighbour relations. Special attention is given to interference with ownership regarding entry to land, on the basis of selected legal regulations that are related to land ownership and environmental law.

The third part is subdivided into two subparts and provides overview of means of protection against unlawful interference. Ownership right is guaranteed by the Charter of Fundamental Rights and Freedoms, as a part of the constitutional order of the Czech Republic. Both private rules and public rules provide protection of land ownership rights. The purpose of protection is to prevent the infringer from disturbing the exercise of ownership rights, eliminate objectionable condition or remove consequences of unlawful interference. The public protection is primarily characterized by imposing sanctions or remedial measures. The Civil Code is the main source of private protection. The Penal Code and regulations of administrative law provide public protection.

## **Abstrakt**

Diplomová práce se zabývá ochranou pozemkového vlastnictví před neoprávněnými zásahy. Cílem této diplomové práce je přednést a analyzovat zásahy do pozemkového vlastnictví a poskytnout přehled o možnostech a prostředcích ochrany před neoprávněnými zásahy. V práci je věnována pozornost i právní úpravě obsažené v novém občanském zákoníku a dílčím cílem je též v souvislosti se zkoumanou problematikou stručné srovnání se současnou právní úpravou. Práce se též zabývá příslušnou judikaturou se zřetelem na ochranu pozemkového vlastnictví.

Diplomová práce je uspořádána do třech částí. První část se věnuje vymezení pozemkového vlastnictví, jeho obsahu, objektu, subjektu a zvláštnostem vlastnického práva k pozemku.

Následující část popisuje, co je míněno zásahem do pozemkového vlastnictví a vymezuje oprávněné a neoprávněné zásahy. Věnuje se zásahům jak ze strany veřejné moci, tak i zásahům ze strany jiných osob. V této části jsou též zkoumány možné zásahy do vlastnictví v rámci sousedských vztahů. Zvláštní pozornost je věnována zásahům do vlastnictví s ohledem na vstup cizích osob na pozemek, a to na základě vybraných právních předpisů vztahujících se k vlastnictví pozemku a oblasti práva životního prostředí.

Třetí část diplomové je rozdělena do dvou kapitol a nabízí přehled možných prostředků ochrany pozemkového vlastnictví před neoprávněnými zásahy. Ochrana vlastnického práva je na ústavní úrovni zaručena Listinou základních práv a svobod. Ochrana pozemkového vlastnictví je poskytována normami práva soukromého i normami práva veřejného. Cílem poskytnuté ochrany je především zabránit dalšímu rušení vlastníka neoprávněným zásahem, odstranění závadného stavu, popř. i řešení důsledků, které neoprávněným zásahem vznikly. Veřejnoprávní ochrana spočívá především v ukládání sankcí za protiprávní jednání, popř. uložení opatření k nápravě. Hlavním pramenem soukromoprávní ochrany je občanský zákoník. Pramenem veřejnoprávní ochrany je trestní zákoník a předpisy správního práva.

## Seznam zkratek

- KatZ - zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- KZ - zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů
- LesZ - zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Listina - usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- ObčZ - zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- OSŘ - zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- OZ - zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů
- PřesZ - zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů
- SŘ - zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- TZ - zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- VodZ - zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- ZOchPřKr - zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- ZPozKom - zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

## Seznam literatury a pramenů

### Knihy:

- ADAMOVIČ, K. a kol., *Dějiny českého soudnictví do roku 1938*. Praha : Nakladatelství LexisNexis CZ s.r.o., 2005
- BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2. vydání, Praha : C. H. Beck, 2010
- DAMOHOŘSKÝ, M. a kol. *Právo životního prostředí*. 3. vyd. Praha: C.H. Beck, 2010
- DRÁPAL, L., BUREŠ, J. a kol.: *Občanský soudní řád I, II Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009
- DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*. 2., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: IFEC Eva Rozkotová, 2007, 3., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: IFEC, 2010
- FILIP, J. *Vybrané kapitoly ke studiu ústavního práva*. Vyd. 2. dopl. Brno, 2011
- HENDRYCH, D. a kol. *Správní právo*. 6. vyd. Praha: C.H. Beck, 2006, 7. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009
- HOLUB, M., POKORNÝ, M., BIČOVSKÝ, J.: *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde Praha, 2002
- HULVA, T.: *Ochrana majetku*. Praha: Linde. 2008
- JEMELKA, L., VETEŠNÍK, P. *Zákon o přestupcích a přestupkové řízení. Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011
- KNAPPOVÁ, Marta, ŠVESTKA Jiří, DVOŘÁK Jan a kol. *Občanské právo hmotné*. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2005
- KRÁLÍK, M.: *Uplatňování nároků z věcných práv a rozhodování o nich (vybrané procesněprávní a hmotněprávní souvislosti)*. Praha: Leges, 2011
- MIKO Ladislav, BOROVIČKOVÁ Hana, a kolektiv. *Zákon o ochraně přírody a krajiny: komentář*. 2. vyd., Praha: C.H. Beck, 2007
- PAVLÍČEK, Václav. *Ústava a ústavní řád České republiky: komentář*. 2. dopl. a podst. rozš. vyd., aktualiz. dotisk podle stavu k 1.1.2003. Praha: Linde, 2002
- SCHELLEOVÁ, Ilona. *Sousedské spory a paragrafy*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Brno: Computer Press, 2007
- SPÁČIL, J. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*, 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2005

SPÁČIL, J., BIČOVSKÝ, J., MAREČEK, J., WURSTOVÁ, J.: *Sousedská práva*. 5. vydání. Praha: Leges, 2010

SPÁČIL, J., SPÁČIL, M.: *Přehled judikatury ve věcech občanskoprávních vztahů k pozemkům*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011

ŠÁMAL, P. a kol. *Trestní zákoník*, 1. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009

ŠIMÍČEK, V. *Ústavní stížnost*. 3. aktualiz. a přeprac. vyd. Praha: Linde, 2005

ŠVESTKA Jiří, SPÁČIL Jiří, ŠKÁROVÁ Marta, HULMÁK Milan a kolektiv, *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání, Praha: C.H.Beck, 2009

WINTEROVÁ, Alena. *Civilní právo procesní*. 4. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2006

### **Články:**

Eliáš K.: *Proč se svépomoci říká svépomoc*, Právní rozhledy 10/2003

Eliáš, K.: *Součást věci a příslušenství věci*, Ad Notam 4/2007

Jančářová, I.: *Opatření k nápravě v právu životního prostředí*, Právní rozhledy 16/2010

Kocourek, T.: *Omezení vlastnického práva z důvodu ochrany životního prostředí*, Právní rozhledy 6/2010

Kostík R.: *Členství v honebním společenstvu*, Právní fórum 1/2009

Spáčil J.: *O žalobě na určení průběhu hranice mezi pozemky*, Ad Notam 2/2001

Spáčil J.: *Právo nezbytné cesty v ObčZ*, Právní zpravodaj 1/2006

Spáčil, J.: *Sousedské právo*, Ad Notam 5-6/2001

### **Judikatura:**

nález Ústavního soudu ze dne 13. 9. 2007, sp. zn. I. ÚS 643/06

nález Ústavního soudu ze dne 21. 11. 2007, sp. zn. IV. ÚS 652/06

nález Ústavního soudu ze dne 25. 1. 2005, sp. zn. II. ÚS 455/03

nález Ústavního soudu ze dne 6. 3. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 3/06

nález Ústavního soudu ze dne 8. 7. 2010, sp. zn. Pl. ÚS 8/08

nález Ústavního soudu ze dne 9. 1. 2008, sp. zn. II. ÚS 268/06

nález Ústavního soudu ze dne 13. 11. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 34/03

rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 9. 2010, sp. zn. 22 Cdo 5023/2008

rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 38/2005



rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 3. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1382/2007  
rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 6. 2003, sp. zn. 22 Cdo 880/2003  
rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 9. 2011, sp. zn. 22 Cdo 4003/2009  
rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 6. 2007, sp. zn. 33 Odo 768/2005  
rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 3.3. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003  
rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 8. 2005, sp. zn. 30 Cdo 808/2005  
rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. 3. 2002, sp. zn. 22 Cdo 735/2001  
rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 9. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1614/2005  
rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 11. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1281/2002  
rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. 3. 2001 sp. zn. 22 Cdo 2162/99  
rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 11. 2007, sp. zn. 22 Cdo 3514/2006  
rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 4. 2009, sp. zn. 22 Cdo 646/2009  
rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 9. 2009, čj. 5 As 62/2008-59  
rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 9. 2005, čj. 5 As 38/2004-74  
rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 5. 2011, čj. 2 As 44/2011-99  
rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 12. 2009, čj. 5 As 94/2008-44  
rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 2. 2008, čj. 7 As 17/2007-59  
rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 12. 2009, čj.1 As 76/2009-60  
rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 9. 2009, čj. 5 As 27/2009-66  
rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 6. 2011, čj. 5 As 36/2010-204  
usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 4. 2006, sp. zn. 8 Tdo 446/2006  
usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 4. 2002, sp. zn.22 Cdo 2019/2000  
usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 2. 3. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2028/2008  
rozsudek KS v Ústí nad Labem, pobočka v Liberci, ze dne 22. 4. 2008, čj. 59 Ca  
16/2008-18 [1634/2008 Sb. NSS]

### **Internetové zdroje:**

|  |  |
|--|--|
| <a href="http://www.eps.cz">www.eps.cz</a>   | - Ekologický právní servis   |
| <a href="http://www.epravo.cz">www.epravo.cz</a>                                   | - elektronický internetový deník                                       |
| <a href="http://www.psp.cz">www.psp.cz</a>   | - Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR                                    |
| <a href="http://www.obcanskyzakonik.justice.cz">www.obcanskyzakonik.justice.cz</a> | - stránka Ministerstva spravedlnosti ČR ke změnám<br>v občanském právu |

Téma: Ochrana pozemkového vlastnictví před neoprávněnými zásahy

Thesis topic: The protection of land ownership rights against unlawful interference

Klíčová slova:

ochrana vlastnického práva

neoprávněné zásahy

pozemkové vlastnictví

Keywords:

protection of ownership rights

unlawful interference

land ownership