

Univerzita Karlova
Právnická fakulta

Petr Šafránek

Náhrada za odnětí a omezení vlastnického práva k pozemkům

Diplomová práce

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

Katedra práva životního prostředí

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 27. 8. 2017

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně, za použití zdrojů a literatury v ní uvedených. Prohlašuji, že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 27. 8. 2017

.....
Petr Šafránek

Poděkování

Tímto bych rád poděkoval JUDr. Martině Frankové, Ph.D. za její odbornou pomoc, kterou mi věnovala při zpracování této diplomové práce.

Obsah

Seznam zkratk	4
Úvod.....	6
1. Základní pojmy	8
1.1. Vlastnické právo a jeho ochrana	8
1.2. Nemovitá věc a pozemek jako předmět vlastnického práva	9
1.3. Obsah vlastnického práva k pozemku.....	11
1.4. Vyvlastnění a omezení vlastnického práva	13
1.5. Veřejný zájem	14
2. Podmínky vyvlastnění pozemku	16
2.1. Účely vyvlastnění.....	18
2.2. Veřejný zájem na dosažení účelu vyvlastnění	19
2.3. Princip subsidiarity.....	19
2.4. Soulad s územním plánováním	20
2.5. Princip proporcionality.....	21
2.6. Speciální právní úprava podmínek vyvlastnění v zákoně o urychlení výstavby	22
3. Náhrada za vyvlastnění pozemku	24
3.1. Náhrada ve vyvlastňovacím řízení	24
3.2. Dodatečná náhrada v řízení před soudem	27
3.3. Alternativa náhrady při uzavření dohody.....	28
3.4. Náhrada při pozemkových úpravách.....	30
3.5. Dílčí shrnutí.....	30
4. Typologie omezení vlastnického práva	33
4.1. Pojmová a skutečná omezení vlastnického práva	33

4.2.	Omezení vlastnického práva podle formy pramene omezení	35
4.3.	Omezení vlastnického práva podle dotčeného oprávnění	36
4.4.	Omezení vlastnického práva podle povahy ukládané povinnosti	36
5.	Náhrada za omezení vlastnického práva	37
5.1.	Vymezení náhrad za omezení vlastnického práva	37
5.2.	Typologie náhrad	38
5.2.1.	Rozdělení náhrad podle formy	38
5.2.2.	Rozdělení náhrad podle časového hlediska vzniku nároku	39
5.2.3.	Rozdělení náhrad podle rozsahu	39
5.2.4.	Rozdělení náhrad podle povinné osoby	40
5.2.5.	Rozdělení náhrad podle oprávněné osoby	41
5.2.6.	Rozdělení náhrad podle příslušného orgánu	41
5.3.	Ekonomické nástroje uplatňované v souvislosti s omezením vlastnického práva	42
5.3.1.	Daňové úlevy	43
5.3.2.	Nenároková podpora v ochraně přírody a krajiny	44
5.3.3.	Nenároková podpora podle lesního zákona	44
5.3.4.	Nenároková podpora podle vodního zákona	45
5.4.	Dílčí shrnutí	45
6.	Omezení vlastnických práv k pozemkům a náhrady za ně podle jednotlivých složkových předpisů	47
6.1.	Ochrana přírody a krajiny	47
6.1.1.	Omezení vlastnického práva bez náhrady	47
6.1.2.	Omezení vlastnického práva za náhradu	49
6.2.	Ochrana lesa	53
6.2.1.	Omezení vlastnického práva bez náhrady	53

6.2.2. Omezení vlastnického práva za náhradu	55
6.3. Ochrana vod	58
6.4. Zemědělský půdní fond.....	63
Závěr	67
Použitá literatura a prameny	71
Komentáře k právním předpisům	71
Monografie.....	71
Učební texty.....	72
Články v odborných časopisech	72
Judikatura.....	73
Další prameny	74
Abstrakt.....	75
Abstract.....	76
Resumé.....	77
Summary.....	78
Název diplomové práce v anglickém jazyce.....	79
Klíčová slova	79
Keywords	79

Seznam zkratek

DNem	zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů
HZ	zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů
KZ	zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
LázZ	zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů
LesZ	zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů
LZPS	usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku ČR, ve znění pozdějších předpisů
OSŘ	Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále též jako „OSŘ“.
OZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
StZ	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
Úst	ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších ústavních předpisů

VyvlZ	zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů
VZ	zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů
ZoOM	zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
ZOPK	zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
ZoPÚ	zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů
ZoUV	zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů
ZOZPF	zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
ZSPP	zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

Úvod

Jako téma diplomové práce jsem zvolil náhrady za odnětí a omezení vlastnického práva k pozemkům. Pozemek představuje pro společnost jeden z nejdůležitějších předmětů vlastnického práva. Jelikož je pozemků omezené množství, které navíc nelze přemístit, stává se vlastnické právo k nim předmětem řady omezení, a to jak předpisy práva soukromého, tak i, a to především, práva veřejného. V obecné rovině stojí při těchto omezeních proti sobě ústavně zaručené právo na ochranu vlastnického práva a určitý zájem společnosti, kdyby libovolný, ničím neomezený výkon vlastnického práva k pozemku mohl být s těmito zájmy v rozporu. V řadě případů tyto zájmy reprezentují další ústavně zaručené právo – na příznivé životní prostředí. Je tomu tak z důvodu specifických vlastností pozemků, zejména proto, že pozemek vždy také představuje jednu ze složek životního prostředí. Od vlastníka pozemku však nelze spravedlivě žádat, aby tato omezení snášel vždy bez náhrady. Úkolem práva je, aby vymezilo jednak hranice výkonu vlastnického práva, ale také podmínky, za kterých vlastníkovi náleží za omezení vlastnického práva náhrada.

Z mého pohledu je téma, které jsem si vybral, velice aktuální a zajímavé. Jak jsem již uvedl, jedná se o problematiku, která zasahuje nejen do soukromého, ale zejména do veřejného práva. Při zpracování práce je nutné čerpat jak z ústavních, tak mnoha zákonných, ale také podzákonných předpisů.

Cílem této mé diplomové práce je podat pokud možno ucelený pohled na úpravu náhrad při omezení a odnětí vlastnického práva k pozemkům, které mají svůj základ v článku 11 odst. 3 a 4 Listiny základních práv a svobod¹, a to jednak v rovině ústavního práva reprezentované především LZPS, ale také v rovině práva podústavního.

Odnětí vlastnického práva k pozemkům v této práci reprezentuje zákon o vyvlastnění² jako obecný předpis upravující podmínky a proces vyvlastnění pozemků, který v některých aspektech doplňuje zákon o urychlení výstavby infrastruktury³. Na rozdíl od jeho odnětí,

¹ Usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku ČR, ve znění pozdějších předpisů, dále též jako „LZPS“.

² Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů, dále též jako „VyvlZ“.

³ Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů, dále též jako „ZoUV“.

omezení vlastnického práva k pozemkům a náhrady za ně jsou dislokovány napříč celým právním řádem České republiky. Na základě odborné literatury, judikatury a určitých jevů, které se v právním řádu ve vztahu k omezením a náhradám za ně objevují opakovaně, proto provádím nejprve typizaci jednotlivých omezení a náhrad. Z hlediska jednotlivých typů omezení a náhrad následně zkoumám vybrané složkové předpisy práva životního prostředí, jelikož v těchto předpisech dochází k omezení vlastnického práva k pozemkům zdaleka nejčastěji. Zatímco vyvlastnění se v diplomové práci věnuji komplexně, její formát neumožňuje věnovat se omezením vlastnického práva vyplývajících z výkonu práva myslivosti, rybářského práva, s ochranou přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod a památkové péče, která je doktrínou považována také za jednu ze složek životního prostředí, ale ani omezením pozemků, které lze nalézt v jiných oblastech lidské činnosti.

Tato práce by měla také poskytnout odpověď, zda analyzovaná podústavní úprava odnětí a omezení vlastnického práva odpovídá ústavnímu rámci, tj. zda je za ně vyplácena náhrada tam, kde si to LZPS žádá. Pokud jde o omezení, kterým se nevěnuji, měla by pro ně tato práce pro takové posouzení představovat alespoň určité vodítko.

Při zpracování diplomové práce čerpám jak z platných, tak i již neúčinných právních předpisů, komentářů k zákonům, z odborných publikací a odborných článků. V neposlední řadě vycházím také z rozhodovací praxe soudů, která je důležitá zejména tam, kde zákonná úprava určitých institutů nedává na konkrétní otázky uspokojivou odpověď. Diplomová práce je v podstatné míře postavena na použití metody deskriptivní, kterou doplňuji metodou analýzy (zejména kapitoly 2., 3. a 6.) a syntézy (zejména shrnutí obsažené v podkapitolách 3.5., 5.4. a závěru). V kapitole 4. a podkapitole 5.2. byla také použita metoda indukce. V celé práci jsou zohledněny samozřejmě také různé interpretační metody právních norem.

Práce je zpracována dle právního stavu účinného ke dni 24. 7. 2017.

1. Základní pojmy

1.1. Vlastnické právo a jeho ochrana

Vlastnické právo je základním lidským právem. Jeho ochrana je zaručena článkem 11 LZPS. Podle tohoto článku má každý právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Z pohledu Ústavy České republiky⁴ je stát povinen vlastnické právo chránit prostřednictvím moci soudní. Podle rozhodovací praxe Ústavního soudu je vlastnické právo chráněno jednak před neoprávněnými zásahy veřejné moci, ale také před neoprávněnými zásahy soukromoprávních osob.⁵ Odstavce 2 až 5 článku 11 LZPS potom stanoví, jaké zásahy do vlastnického práva jsou povolené.

Podle důvodové zprávy k občanskému zákoníku⁶ se termínem vlastnické právo označuje subjektivní právo vlastníka k předmětu tohoto práva. Pojem vlastnictví potom označuje předmět vlastnického práva, souhrn majetkových kusů, k nimž má určitá osoba vlastnické právo. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, oba pojmy směřoval a zaměňoval, OZ již pojmy vlastnictví a vlastnické právo důsledně rozlišuje.

OZ neobsahuje definici vlastnického práva, přestože vlastnické právo upravuje. Stejně tak by se marně hledala zákonná definice vlastnického práva v občanských zákonících předchozích. O vlastnickém právu lze totiž říci, že definovat ho je značně nesnadné. Problém s definicí vlastnického práva je totiž patrně v tom, že právní postavení vlastníka, tedy toho subjektu, který nabyl předmět vlastnického práva způsobem, který je zákonem uznán jako způsob nabytí vlastnického práva, a dosud jej nepozbyl, je ve vztahu k různým věcem a různým situacím různé a vymyká se tak možnosti jeho popsání.⁷

Vlastnické právo se proto nejčastěji vymezuje oprávněními vlastníka, nejčastěji jako právo ovládat věc svou mocí,⁸ tj. „*zejména ji držet, užívat, požívat, nakládat s ní, a to svou mocí,*

⁴ Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších ústavních předpisů, dále též jako „Úst“.

⁵ Nález Ústavního soudu ze dne 28. 7. 2004, sp. zn. I. ÚS 599/03 (N 105/34 SbNU 107).

⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dále též jako „OZ“.

⁷ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 136. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁸ ŠVESTKA, J., J. DVORÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 61 a násl. ISBN 978-80-7478-546-7.

tj. mocí nezávislou na současné existenci moci kohokoli jiného k této věci.“⁹ K tomu blíže v podkapitole o obsahu vlastnického práva k pozemku.

1.2. Nemovitá věc a pozemek jako předmět vlastnického práva

Podle ustanovení § 498 OZ patří mezi nemovité věci jednak pozemky, dále podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Nemovitými věcmi jsou i takové věci, jež nelze bez porušení jejich podstaty přemístit z jednoho místa na druhé, pokud jiný právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku. OZ tedy jako nemovité věci označuje jak věci hmotné, tak i věci nehmotné (práva). Všechny ostatní věci jsou potom věci movité.

Pozemek je tedy věcí nemovitou hmotnou a představuje určitou individualizovanou část zemského povrchu,¹⁰ tomu odpovídá i jeho definice obsažená v katastrálním zákonu¹¹. Jako předmět vlastnického práva se pozemky evidují výlučně v podobě parcel.¹² Předmětem ostatních pozemkových právních vztahů může být pozemek i v jiné podobě.

Součástí pozemku je prostor nad i pod povrchem. Český právní řád tento třetí rozměr pozemku v jeho krajních mezích, které mohou teoreticky představovat samotný střed zeměkoule na straně jedné a spodní hranice kosmického prostoru na straně druhé, obecně neomezuje. Podle právní teorie však mezi základní atributy každé věci mimo jiné náleží její užitečnost a ovladatelnost, čili jinými slovy „*lze usuzovat, že o součásti pozemku má smysl hovořit pouze v kontextu faktické možnosti vlastníka uplatňovat moc plynoucí z právního panství nad věcí (vlastnického práva).*“¹³ Z tohoto pohledu je třetí rozměr pozemku relativní a může se odvíjet od objektivních technických možností doby.

⁹ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář.* Praha: C. H. Beck, 2013. s. 135. ISBN 978-80-7400-499-5.

¹⁰ DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva.* 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Rozkotová, 2010. s. 7. ISBN 978-80-904209-8-4.

¹¹ Dle § 2 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, dále též jako „KZ“, a pro jeho účely se pozemkem rozumí „*část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.*“

¹² DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva.* 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Rozkotová, 2010. s. 9 a s. 39-40. ISBN 978-80-904209-8-4.

¹³ LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář.* 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014. s. 1796. ISBN 978-80-7400-529-9.

Součástí pozemku jsou dle ustanovení § 506 OZ také stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. S účinností OZ, tj. od 1. 1. 2014, tím byla na území našeho státu obnovena zásada *superficies solo cedit*¹⁴. Tato zásada se dle přechodných ustanovení OZ u dříve existujících staveb uplatní jen tam, kde je vlastník pozemku shodný s vlastníkem stavby na něm zřízené. Superficiální zásada ovládá také právní režim rostlinstva.

Součástí pozemku naopak nejsou, jak vyplývá z vymezení nemovitých věcí v OZ, podzemní stavby se samostatným účelovým určením. Dále součástí pozemku nejsou inženýrské sítě a jejich součásti, ložiska vyhrazených nerostů¹⁵, jeskyně¹⁶ nebo povrchové a podzemní vody¹⁷. Superficiální zásada se neuplatní také u dočasných staveb, tj. staveb, „*kteřé se na pozemku nachází pouze na časově omezenou dobu.*“¹⁸

Pozemky jako předměty vlastnického práva se vyznačují určitými vlastnostmi, které je odlišují od ostatních předmětů vlastnického práva. Jednou z nich je jejich nezničitelnost, nelze je spotřebovat ani opotřebovat; lze pouze měnit podobu pozemku a jeho vlastnosti, včetně jeho využitelnosti pro různé účely. Pozemků je k dispozici pouze omezené množství, jsou již vlastnický rozděleny a nelze je přemístit. Přitom jsou ale podmínkou jakékoli lidské aktivity. Rozpor mezi omezeným množstvím pozemků, které navíc nelze přemístit, a neomezeným a stále se zvětšujícím množstvím různých potřeb a zájmů, ať už soukromých nebo veřejných, které je třeba uspokojit, může, jak je historicky prokázáno, vyvolávat napětí a konflikty ve společnosti. Omezený počet pozemků částečně kompenzuje skutečnost, že mohou sloužit různým účelům a současně i různým subjektům, a to i těm, které tyto pozemky nevlastní. V této souvislosti se hovoří o polyfunkčním charakteru pozemků.¹⁹

¹⁴ Český povrch ustupuje pozemku ve smyslu vše, co je pevně a neoddělitelně spojeno s půdou (dům základy, rostliny zakořeněním), náleží vlastníku pozemku (SKŘEJPEK M. *Superficies solo cedit*. In HENDRYCH, D. a kol. *Právní slovník*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 1459 s. ISBN 978-80-7400-059-1.).

¹⁵ Srov. ustanovení §§ 5 a 7 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, dále též jako „HZ“.

¹⁶ Viz ustanovení § 61 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, dále též jako „ZOPK“.

¹⁷ Viz ustanovení § 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, dále též jako „VZ“.

¹⁸ LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014. s. 1796. ISBN 978-80-7400-529-9.

¹⁹ PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015. s. 11–12 a s. 79–81. ISBN 978-80-210-7750-8.

Podstatnou vlastností pozemků je, že jsou vždy jednou ze základních složek životního prostředí, a to bez ohledu na účel, kterému právě slouží.²⁰ V pozemkovém vlastnictví tak zpravidla probíhá také neustálý rozpor mezi nutností uchovat tuto ekologickou funkci pozemků a jejich jiným ekonomickým využitím.

1.3. Obsah vlastnického práva k pozemku

Již bylo uvedeno, že z pohledu ústavního práva má vlastnické právo všech stejný obsah. LZPS sama nevynezuje obsah vlastnického práva, přímo i nepřímou předpokládá, že obsah vlastnického práva bude vymezen jak zákony odvětví práva soukromého, tak i odvětví práva veřejného.²¹

OZ v ustanovení § 1012 vymezuje vlastnické právo pozitivně a negativně. Pozitivní stránkou vlastnického práva je oprávnění vlastníka v mezích právního řádu libovolně nakládat s předmětem svého vlastnického práva. Vlastnické právo přitom spočívá v tom, že vlastník vykonává svá oprávnění svojí mocí, která je nezávislá na moci jakékoli jiné osoby k téže věci. Negativní stránka současně umožňuje vlastníkovi, aby komukoli zabránil, aby na jeho věc působil.²²

Podstatou vlastnického práva je tedy působení vlastníka na své vlastnictví, v projevech čehož lze následně identifikovat jednotlivá konkrétní dílčí oprávnění vlastníka, která tvoří dohromady obsah vlastnického práva. Těmito oprávněními jsou právo věc držet, věc užívat, věc požívat, tedy brát z ní plody a další užitky, nakládat s věcí, věc zničit či opustit a také bránit se proti neoprávněným zásahům do vlastnického práva. Kromě toho může ale vlastník na svou věc působit i jakýmkoli jiným myslitelným, tj. i nikde neuvedeným způsobem.²³

Zvláštnosti pozemku, které jej odlišují od jiných předmětů právních vztahů, se přenáší do právní úpravy všech právních vztahů, v nichž pozemek vystupuje, a to i do jejich obsahu

²⁰ Tamtéž s. 12.

²¹ KLÍMA, K. *Ústavní právo*. 4. vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2010. s. 297. ISBN: 978-80-7380-261-5.

²² ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 64. ISBN 978-80-7478-546-7.

²³ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 137. ISBN 978-80-7400-499-5.

a výkonu, což platí i o vztazích pozemkového vlastnictví.²⁴ Specifické vlastnosti pozemku jako předmětu vlastnického práva se projevují ve většině dílčích vlastnických oprávnění.

Oprávnění vlastníka věc držet má ve vztahu k pozemkům abstraktní náplň. Možnost věc držet ve smyslu „mít ji u sebe“ se v doslovném slova smyslu vztahuje pouze na některé movité věci.²⁵ Právo věc držet zahrnuje ve vztahu k pozemkům i tzv. tabulární držbu, tj. stav, kdy je vlastník zapsán v katastru nemovitostí.²⁶ S ohledem na skutečnost, že pozemky nelze přemístit ani zničit, nelze je ani zcela vyloučit ze sféry vlastníkovy vlivu.²⁷ Prostředkem na ochranu vlastnického práva k pozemku tudíž nikdy nebude žaloba na vydání pozemku, ale žaloba na jeho vyklizení. Právo věc užívat a požívat se ve vztahu k pozemkům uplatňuje např. při sklizni úrody na pozemku vyrostlé. Přírůstkem pozemku je však také stavba.²⁸ Pokud jde o výkon práva pozemek opustit, lze tak učinit jednak podle ustanovení § 1050 odst. 2 OZ nevykonáváním vlastnického práva po dobu 10 let, ale také aktivním jednáním.²⁹

Jsou to právě také specifické vlastnosti pozemku, pro které veřejná moc do vlastnického práva k pozemkům zasahuje mnohem častěji než do vlastnického práva k jiným věcem. Tyto zásahy, o kterých pojednávají následující kapitoly, mohou mít různou formu. Je pro ně společné, že vždy určitým způsobem modifikují obsah vlastnického práva k pozemkům, a to zpravidla s cílem zmírnit nebo odstranit rozpory, které pozemkové vlastnictví vyvolává - ať už se jedná o nutnost harmonizovat či koordinovat různé způsoby užití pozemků v krajině nebo, a především, o ochranu pozemku jako jednu ze složek životního prostředí. V krajních případech může být jediným způsobem, jak vzniklý rozpor vyřešit, vyvlastnění pozemku.

²⁴ PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015. s. 109. ISBN 978-80-210-7750-8.

²⁵ ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 65. ISBN 978-80-7478-546-7.

²⁶ KINDL, M., A. ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s. r. o., 2015. s. 93. ISBN 978-80-7380-517-3.

²⁷ FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. s. 65. ISBN 978-80-87488-19-5.

²⁸ KINDL, M., A. ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s. r. o., 2015. s. 93. ISBN 978-80-7380-517-3.

²⁹ Srov. FRANKOVÁ, M. Několik poznámek k problematice opuštění nemovitosti. *Časopis pro právní vědu a praxi*. 2014, č. 2, s. 109-115. ISSN: 1210-9126, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 1. 2004, sp. zn. 22 Cdo 375/2003, dostupný z <www.nsoud.cz>.

1.4. Vyvlastnění a omezení vlastnického práva

Vyvlastnění má svůj základ v ustanovení článku 11 odst. 4 LZPS. Obecně se jím rozumí nejzávažnější veřejnoprávní zásah do vlastnického práva provedený formou správního aktu, se kterým je spojen jeho nucený přechod.³⁰ Uvádí-li se v této práci vyvlastnění a z textu neplyne nic jiného, myslí se tím vyvlastnění v tomto užším smyslu. V širším slova smyslu lze za vyvlastnění označit i jiná omezení vlastnického práva.

Vyvlastněním se zpravidla sleduje vytvoření předpokladů pro využití věci k určitému účelu, který je ve veřejném zájmu a jehož nelze dosáhnout dohodou. Důvodem, proč vyvlastnění nachází své uplatnění zejména při získávání pozemků, jsou jejich specifické vlastnosti, zejména jejich omezené množství a nemožnost je přemístit.³¹ Veškeré ostatní věci nejsou zpravidla k uskutečnění účelu vyvlastnění třeba a lze je zřídit i na jiném místě.³²

Od vyvlastnění je třeba odlišit jiné aktuálně užívané formy odnětí vlastnického práva, které nemají svůj základ v ustanovení článku 11 odst. 4 LZPS – odnětí vlastnického práva zpeněžením v exekučním, popř. insolvenčním řízení a propadnutí věci či majetku v rámci řízení o přestupku, resp. trestního řízení. Tyto formy odnětí vlastnického práva představují přípustné výjimky z ústavní ochrany vlastnického práva³³ a náhrada se za ně neposkytuje.

Zvláštní formu vyvlastnění potom představuje vyvlastnění ve zkráceném řízení za stavu ohrožení státu nebo za válečného stavu podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů,³⁴ nebo ve vztahu k dotčenému vlastníkovi, který nesouhlasí s návrhem pozemkových úprav, také zákon o pozemkových úpravách^{35, 36}.

³⁰ HENDRYCH, D. a kol. *Správní právo - Obecná část*. 8. vydání. Praha: C. H. Beck, 2012. s. 321. ISBN 978-80-7179-254-3.

³¹ FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. s. 116. ISBN 978-80-87488-19-5.

³² HANÁK, J. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 24. ISBN 978-80-210-8064-5.

³³ Srov. ŠÁMAL, P. a kol. *Trestní zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2012. s. 874. ISBN 978-80-7400-428-5.

³⁴ DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Rozkotová, 2010, s. 86. ISBN 978-80-904209-8-4.

³⁵ Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, dále též jako „ZoPÚ“.

³⁶ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 3. 2005, č.j. 6 As 48/2003-51. Dostupný z: <www.nssoud.cz>.

Na rozdíl od vyvlastnění, jiná omezení vlastnického práva představují zásah, který pouze zužuje některou ze složek vlastnického práva. Charakteristickým rysem vlastnického práva je sice jeho neomezenost, ta je však jen myšlenkovou konstrukcí, která se v praxi nikdy nemůže naplnit. Výkon vlastnického práva je naopak vždy nějak omezen. Omezení vlastnického práva jsou v praxi dokonce častější než omezení jiných práv.³⁷ Tato práce je zaměřena na omezení, která vznikají nezávisle na vůli vlastníka z důvodu obecného či veřejného zájmu a která mají svůj základ v článku 11 odst. 3 a 4 LZPS.

Důvody, proč je takto velice často omezováno právě vlastnické právo k pozemku, jsou totožné jako u vyvlastnění. Na rozdíl od vyvlastnění, které směřuje k realizaci převážně jednoho účelu, omezení mají primárně za cíl rozvíjet polyfunkční charakter pozemku. Důležitá a četná jsou zejména omezení, která chrání a pomáhají rozvíjet jednu z nejdůležitějších funkcí pozemku - pozemek jako jednu ze složek životního prostředí.

1.5. Veřejný zájem

V právním řádu České republiky je pojem veřejný zájem používán na celé řadě míst, z pohledu této práce má největší význam jeho užití v souvislosti s vyvlastněním, omezením či mezemi vlastnického práva. V tomto smyslu označuje LZPS veřejný zájem v článku 11 odst. 4 jako jednu z podmínek vyvlastnění nebo nuceného omezení vlastnického práva. Vedle toho operuje LZPS v souvislosti s mezemi výkonu vlastnického práva v článku 11 odst. 3 s pojmem obecný zájem. Podle Průchové a Chyby³⁸ je veřejný zájem subkategorií obecněji chápaného obecného zájmu. Kocourek³⁹ se domnívá, že rozdíl mezi těmito dvěma zájmy představuje jejich různá intenzita, kdy veřejný zájem ospravedlňuje podstatnější omezení, která překračují meze výkonu vlastnického práva, na rozdíl od obecných zájmů, které formují obsah vlastnického práva. Naproti tomu Ústavní soud⁴⁰ používá oba pojmy jako synonyma, takto je lze chápat i v této práci.

³⁷ SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 137. ISBN 978-80-7400-499-5.

³⁸ PRŮCHOVÁ, I., J. CHYBA. *Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu*. Brno: Masarykova univerzita, 1998. s. 31. ISBN 80-210-1959-X.

³⁹ KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. s. 26. ISBN 978-80-87576-10-6.

⁴⁰ Srov. náleží Ústavního soudu ze dne 28. 3. 1996, sp. zn. I. ÚS 198/95 (N 23/5 SbNU 193).

Veřejný zájem lze takto obecně vymezit jako „*takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem.*“⁴¹ Veřejný zájem tedy není vymezen počtem subjektů, které daný zájem mají (tj. kvantitativně), ale jeho obecným přínosem (tj. kvalitativně).⁴²

Veřejný zájem představuje tzv. neurčitý právní pojem, jehož obsah a rozsah se může měnit v závislosti na čase či místu aplikace normy. Zákonodárce proto stejně jako u jiných neurčitých právních pojmů mnohdy poskytuje orgánům aplikujícím právo vodítka pro posouzení, zda se jedná o veřejný zájem tím, že se snaží uvést co nejvíce jeho charakteristických znaků, věcí nebo jevů, které má zahrnovat,⁴³ v některých případech dokonce v obecné rovině výslovně stanoví, co lze považovat za veřejný zájem.⁴⁴

Na otázku, zda lze veřejný zájem v konkrétní věci deklarovat přímo zákonem, odpověděl Ústavní soud, když uvedl: „*Veřejný zájem v konkrétní věci je zjišťován v průběhu správního řízení na základě poměrování nejrůznějších partikulárních zájmů, po zvážení všech rozporů a připomínek. Z odůvodnění rozhodnutí, jehož ústředním bodem je otázka existence veřejného zájmu, pak musí zřetelně vyplynout, proč veřejný zájem převážil nad řadou soukromých, partikulárních zájmů. Veřejný zájem je třeba nalézt v procesu rozhodování o určité otázce (typicky např. o vyvlastňování), a nelze jej v konkrétní věci a priori stanovit. Z těchto důvodů je zjišťování veřejného zájmu v konkrétním případě typicky pravomocí moci výkonné, a nikoliv zákonodárné.*“⁴⁵ Ke stejnému závěru se Ústavní soud přihlásil také později v nálezu ze dne 17. 3. 2009, sp. zn. Pl. ÚS 24/08. V obou věcech byla realizace konkrétního stavebního záměru deklarována jako veřejný zájem přímo zákonem, což Ústavní soud shledal za protiústavní a posuzovaná zákonná ustanovení zrušil.

⁴¹ Tamtéž.

⁴² KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. s. 26. ISBN 978-80-87576-10-6, shodně FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. s. 118. ISBN 978-80-87488-19-5.

⁴³ Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 10. 2003, č.j. 2 As 11/2003-164. Dostupný z: <www.nssoud.cz>.

⁴⁴ Veřejným zájmem je např. podle ustanovení § 58 odst. 1 ZOPK ochrana přírody a krajiny, podle ustanovení § 4 odst. 1 ZOPK vytváření systému ekologické stability nebo podle ustanovení § 30 odst. 1 VZ stanovení ochranných pásem vodních zdrojů.

⁴⁵ Nález Ústavního soudu ze dne 28. 6. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 (327/2005 Sb.).

2. Podmínky vyvlastnění pozemku

V rovině ústavního práva připouští LZPS v článku 11 odst. 4 vyvlastnění za kumulativního splnění tří podmínek:

- ve veřejném zájmu,
- na základě zákona,
- za náhradu (ve smyslu přiměřené, resp. spravedlivé náhrady v přiměřené lhůtě⁴⁶).

Obecným předpisem, který na LZPS navazuje a vyvlastnění pozemku upravuje, je VyvlZ. Vyvlastněním se podle ustanovení § 2 písm. a) VyvlZ rozumí „*odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem*“. Z toho lze dovodit, že vyvlastnění není ve VyvlZ obsaženo komplexně, ale upravuje toliko některé jeho aspekty - podmínky vyvlastnění a vyvlastňovací řízení. Konkrétní účely, pro něž je vyvlastnění přípustné, je třeba hledat v jiných právních předpisech.⁴⁷

Podle VyvlZ je vyvlastnění pozemku možné za kumulativního splnění následujících podmínek:

- pro účel stanovený zvláštním zákonem,
- jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného,
- není-li možno práva potřebná pro uskutečnění účelu získat dohodou nebo jiným způsobem (princip subsidiarity),
- je-li v souladu s cíli a úkoly územního plánování, sleduje-li vyvlastnění změny ve využití území nebo v prostorovém uspořádání území, včetně umístování staveb a jejich změn,
- v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění (princip proporcionality),
- za náhradu (odpovídající svou výší majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění).

⁴⁶ Srov. WAGNEROVÁ, E. a kol. *Listina základních práv a svobod*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2012, s. 314-315. ISBN 978-80-7357-750-6.

⁴⁷ DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Rozkotová, 2010, s. 85. ISBN 978-80-904209-8-4.

Některé podmínky vyvlastnění pozemku pro účely výstavby infrastruktury, která je považována za stěžejní z hlediska rozvoje národního hospodářství, upravuje odchylně a ve vztahu speciality k VyvlZ zákon o urychlení výstavby.⁴⁸ K tomu blíže v podkapitolách 2.6. a 3.3.

Stejně jako předchozí občanské zákoníky, také OZ obsahuje vlastní ustanovení o vyvlastnění⁴⁹, podle kterých lze věc vyvlastnit:

- ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak,
- na základě zákona,
- za plnou náhradu (odpovídající míře, v jaké byl majetek vyvlastněním dotčen).

Podle Spáčila⁵⁰ jsou tato ustanovení OZ jen připomínkou ústavního pravidla, mají proklamativní charakter a jsou nadbytečná, naopak relevantní je konkretizace LZPS provedená ve zvláštních zákonech upravujících vyvlastnění. Hanák⁵¹ naopak považuje požadavek plné náhrady podle OZ za nárok jdoucí nad rámec LZPS, který je přímo aplikovatelný, a to i v konkurenci VyvlZ. Připustíme-li, že správný je druhý z uvedených názorů, pak vyvstává otázka, nakolik je možné s ohledem na ustanovení § 1 odst. 1, věty druhé OZ, který stanoví, že „*uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného*“, plnou náhradu žádat ve vyvlastňovacím řízení, které je upraveno právem veřejným. Ve vztahu k náhradě za vyvlastnění pozemku (a staveb) lze navíc uvažovat o aplikaci výkladového pravidla *lex specialis derogat generali* ve prospěch úpravy obsažené ve VyvlZ, což je podle mého názoru a pro účely této práce rozhodující argument. V dalším výkladu se proto budu věnovat podmínkám vyvlastnění podle VyvlZ, popř. ZoUV, úprava obsažená v OZ bude uváděna pro srovnání.

⁴⁸ FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. s. 129. ISBN 978-80-87488-19-5.

⁴⁹ Podle ustanovení §§ 1038 a 1039 OZ „*ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak, a jen na základě zákona lze vlastnické právo omezit nebo věc vyvlastnit. Za omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění věci náleží vlastníkovu plná náhrada odpovídající míře, v jaké byl jeho majetek těmito opatřeními dotčen. Náhrada se poskytuje v penězích. Lze ji však poskytnout i jiným způsobem, pokud si to strany ujednají.*“

⁵⁰ Srov. J. SPÁČIL In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 212. ISBN 978-80-7400-499-5.

⁵¹ Srov. HANÁK, J. *Vyvlastnění z enviromentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 134-135. ISBN 978-80-210-8064-5.

2.1. Účely vyvlastnění

Stavební zákon⁵² již není po nabytí účinnosti VyvlZ obecným vyvlastňovacím předpisem, přesto plní z hlediska vyvlastňování pozemků stěžejní roli.⁵³ Stanovuje totiž celou řadu účelů pro vyvlastnění. Podle ustanovení § 170 odst. 1 StZ lze odejmout nebo omezit práva k pozemkům a stavbám, která jsou potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření, pokud jde o

- „a) veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel,*
- b) veřejně prospěšné opatření, a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností zemí, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví,*
- c) stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,*
- d) asanaci (ozdravení) území.“*

Dále je podle § 170 odst. 2 StZ možné právo k pozemku nebo stavbě odejmout nebo omezit také pro vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě.

Vyvlastnění je možné i v dalších oblastech lidské činnosti, např. za účelem provádění geologických prací, uskutečnění stavby dálnice, silnice a místní komunikace, zřízení a provozování elektroenergetické a přenosové nebo distribuční soustavy, plynárenského zařízení a rozvodového tepelného zařízení, umístění sítě technického vybavení obvodu železniční dráhy nebo zřízení a provoz veřejných komunikačních sítí.⁵⁴ Do budoucna nic nebrání s ohledem na vývoj potřeb společnosti výčet těchto účelů zúžit nebo rozšířit.⁵⁵

Diskutovanou otázkou je, zda samostatný účel vyvlastnění představuje vyvlastnění za účelem ochrany přírody a krajiny podle ustanovení § 60 ZOPK.⁵⁶ Ve shodě s Žákovskou⁵⁷

⁵² Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, dále též jako „StZ“.

⁵³ KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. s. 73. ISBN 978-80-87576-10-6.

⁵⁴ DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Rozkotová, 2010, s. 88. ISBN 978-80-904209-8-4.

⁵⁵ FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. s. 119. ISBN 978-80-87488-19-5.

⁵⁶ Více HANÁK, J. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 33-35. ISBN 978-80-210-8064-5.

se domnívám, že nikoli. Aby bylo možné přistoupit k vyvlastnění za účelem ochrany přírody a krajiny, musí to zároveň stanovit zvláštní předpis, např. právě výše citované ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) StZ. Zda již někdy za tímto účelem k vyvlastnění došlo, není známo.⁵⁸

Konkrétní účel vyvlastnění by měl být vyvlastňovanému znám alespoň 90 dnů před zahájením vyvlastňovacího řízení, jelikož informaci o účelu vyvlastnění je vyvlastnitel povinen předložit k návrhu smlouvy popsáném v podkapitole 2.3.

2.2. Veřejný zájem na dosažení účelu vyvlastnění

Jak uvedl Ústavní soud v již citovaném nálezu ze dne 28. 6. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04, veřejný zájem nelze stanovit *a priori*, ale je ho třeba prokázat v každém jednotlivém případě. Vyvlastňovací úřad musí navíc v každém vyvlastňovacím řízení zkoumat, zda veřejný zájem na dosažení účelu vyvlastnění převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. Závěr o tom musí být v rozhodnutí o vyvlastnění řádně odůvodněn. O veřejném zájmu je pojednáno již v podkapitole 1.5., na niž v podrobnostech odkazují.

2.3. Princip subsidiarity

Již bylo uvedeno, vyvlastnění představuje nejzávažnější zásah do vlastnického práva. Jako takové má být uplatňováno subsidiárně, pokud ostatní prostředky k dosažení požadovaného účelu selžou. Je-li možné získat potřebná práva k pozemku dohodou nebo jiným způsobem, není vyvlastnění přípustné.

Za účelem naplnění této podmínky požaduje VyvlZ po vyvlastniteli, aby učinil vůči vyvlastňovanému návrh smlouvy o získání práv k pozemku potřebných pro uskutečnění účelu vyvlastnění. K návrhu je třeba připojit informaci o účelu vyvlastnění a znalecký posudek, ze kterého vychází cena navržená k získání práv k pozemku. Návrh smlouvy musí zakládat právo vyvlastňovaného na vrácení v předešlý stav, nebude-li zahájeno

⁵⁷ K. ŽÁKOVSKÁ In FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. s. 120. ISBN 978-80-87488-19-5.

⁵⁸ HANÁK, J. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 35. ISBN 978-80-210-8064-5.

uskutečnění účelu do 3 let od uzavření smlouvy. K vyvlastnění lze přistoupit teprve poté, co se smlouvu nepodaří uzavřít.

Pokus o dosažení dohody však nesmí být pouhým formalismem. V 90 denní lhůtě od doručení návrhu smlouvy vyvlastňovanému lze po vyvlastniteli spravedlivě žádat, aby tuto dobu využil pro hledání kompromisu. Nejvyšší správní soud k tomu uvedl: „*Závěr o tom, zda je podmínka dle ust. § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění splněna, je tak nutno činit vždy v závislosti na konkrétních okolnostech případu. Zejména je rozhodující, zda vůbec vyvlastňovaný na návrh kupní smlouvy nějak reaguje, a pokud ano, zda jsou jím vyslovené požadavky vyvlastnitelem reálně splnitelné a bude jejich splněním zajištěna možnost realizace účelu vyvlastnění... nemůže jít pouze o formální snahu o uzavření dohody spočívající v tom, že vyvlastnitel toliko zašle vyvlastňovanému návrh na uzavření kupní smlouvy a na jeho případné alternativní požadavky (jako např. na uzavření směnné smlouvy) nikterak nereaguje či reaguje zástupnými důvody, které svědčí spíše o neochotě vyjít vyvlastňovanému vstříc. Jestliže ten vysloví reálné požadavky umožňující dosažení kompromisního řešení, může být po vyvlastniteli legitimně požadováno, aby s vyvlastňovaným skutečně (nikoliv pouze formálně) o takovém řešení jednal. V opačném případě nelze považovat podmínku dle ust. § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění za splněnou. Ovšem zásadně platí, že míra aktivity vyžadované po vyvlastniteli se mimo jiné odvíjí od aktivity vyvlastňovaného a od toho, zda jeho požadavky svědčí o jeho skutečném zájmu předejít rozhodnutí o vyvlastnění uzavřením dohody.*“⁵⁹

Tato podmínka se nevyžaduje, není-li vyvlastňovaný znám, není-li znám jeho pobyt, nepodařilo-li se mu návrh smlouvy doručit na známou adresu, nebo je-li ve vztahu k předmětu vyvlastnění omezen v právu věc zcizit.

2.4. Soulad s územním plánováním

Pokud se vyvlastněním sleduje provedení změny ve využití nebo v prostorovém uspořádání území, včetně umístění staveb a jejich změn, je možné ho provést pouze v tom případě, jestliže je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, tyto jsou demonstrativně označeny v ustanoveních §§ 18 a 19 StZ.

⁵⁹ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 10. 2014, č.j. 7 As 174/2014–44. Dostupný z: <www.nssoud.cz>.

Pro účely vyvlastnění upravené ve StZ lze odejmout nebo omezit práva k pozemkům, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci, tj. v zásadách územního rozvoje, územním nebo regulačním plánu. Podle jiných zákonů je vyvlastnění možné i v případě, kdy nemá účel vyvlastnění oporu v územně plánovací dokumentaci. Pokud se tedy při vyvlastňování naplňuje účel upravený např. v některém ze složkových předpisů práva životního prostředí, který sleduje provedení změny ve využití nebo v prostorovém uspořádání území, nemusí být záměr upraven v územně plánovací dokumentaci. Soulad takového záměru s cíli a úkoly územního plánování potom ale musí být doložen v územním řízení.⁶⁰

Způsob, jak je v územně plánovací dokumentaci vymezen vyvlastňovaný pozemek, hraje významnou roli při určování náhrady za vyvlastnění.

2.5. Princip proporcionality

Rozsah vyvlastnění nesmí být větší, než je za daných okolností třeba. Pokud přichází v úvahu více alternativ řešení, má být zvolena ta, která je pro vyvlastňovaného výhodnější. Stačí-li tedy k dosažení účelu stanoveného zvláštním zákonem vyvlastnit jen část pozemku, nesmí dojít k vyvlastnění v rozsahu širším. Stejně tak, stačí-li k dosažení účelu omezení jen některého z oprávnění vlastníka, musí být vlastnické právo ve zbývajícím rozsahu zachováno a nesmí být ani odejmuto.

Výjimkou z tohoto pravidla je případ, kdy o rozšíření vyvlastnění požádá sám vyvlastňovaný, a to za situace, kdy by jiný jeho pozemek nebo nevyvlastněnou část pozemku nebylo možné v důsledku vyvlastnění užívat buď vůbec, nebo jen s nepřiměřenými obtížemi. Důvodnost takovéto žádosti je třeba prokázat ve vyvlastňovacím řízení.

⁶⁰ KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. s. 73. ISBN 978-80-87576-10-6.

2.6. Speciální právní úprava podmínek vyvlastnění v zákoně o urychlení výstavby

Smyslem úpravy ZoUV je zjednodušení a zkrácení některých procesů vedoucích k výstavbě vybrané infrastruktury. K tomu má přispět několik odchylek od standardního územního, stavebního či vyvlastňovacího řízení, zkrácení lhůt k podání opravných prostředků na polovinu, stanovení lhůty soudu k rozhodnutí o podaných žalobách na 90 dnů nebo možnost přiznání odkladného účinku těmto žalobám jen na návrh.

Pokud jde o podmínky vyvlastnění, odchylku oproti VyvlZ představuje způsob naplnění podmínky subsidiarity. ZoUV upravuje rozdílně jednak doručování návrhu smlouvy s informací o účelu vyvlastnění a jednak, a to především, některé náležitosti návrhu smlouvy.

Co se týče doručování návrhu smlouvy, smysl zvláštní úpravy obsažené v ZoUV postrádám. Mám za to, že vyvlastňovaný, popř. jeho právní nástupci by měli mít v obou režimech vyvlastnění stejnou možnost seznámit se s obsahem návrhu smlouvy a účelem vyvlastnění. Preferoval bych proto spíše jednu obecnou úpravu doručování obsaženou ve VyvlZ.

Povinnost vyvlastnítele vyvinout určité úsilí k dosažení dohody je při aplikaci ZoUV zásadně stejná jako při běžném vyvlastnění podle VyvlZ.⁶¹ Oproti obecné úpravě obsahuje návrh smlouvy delší lhůtu pro zahájení uskutečnění účelu převodu, jejíž marným uplynutím je vyvlastňovaný oprávněn žádat vrácení v předešlý stav. Návrh může také obsahovat požadavek, aby pozemek nebyl zatížen právy, která zanikají vyvlastněním.

Je-li k dosažení účelu vyvlastnění potřeba získat dohodou vlastnické právo k pozemku, připadá v úvahu uzavření kupní smlouvy. ZoUV pro tento případ upravuje parametry kupní ceny. Tuto lze podle ZoUV sjednat odchýlně od ceny stanovené znaleckým posudkem, což pro vyvlastňované může představovat zajímavou alternativu náhrady při vyvlastnění, zejména u nestavebních pozemků (více viz podkapitoly 3.3. a 3.5.). ZoUV má v tomto směru význam především pro Českou republiku a její organizační složky (typicky

⁶¹ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 10. 2014, č.j. 7 As 174/2014–44. Dostupný z: <www.nssoud.cz>.

např. Ředitelství silnic a dálnic ČR), kterým jiný právní předpis⁶² uzavírání dohod s motivačním prvkem, a to i pod sankcí neplatnosti, obecně brání. V těchto případech má zvláštní úprava kupní ceny potenciál přispět k naplnění účelu ZoUV – urychlení výstavby. Pro jiné zájemce o nabytí potřebného pozemku nejsou cenová ustanovení obsažená v ZoUV závazná. Cenu stanovenou znaleckým posudkem je podle ZoUV třeba dodržet, je-li pozemek získáván směnou nebo od právnické osoby zřízené zákonem či zřízené nebo založené státem, vůči níž je stát ovládající osobou.

Vedle možnosti uzavřít dohodu ve zvláštním režimu ZoUV příkládám z hlediska urychlení výstavby největší význam vázanosti soudů 90 denní lhůtou k rozhodnutí o žalobách podaných v řízeních podle § 1 ZoUV, a to za situace, kdy řízení ve správním soudnictví průměrně trvají násobně déle.⁶³ Tato otázka i případná další specifika úpravy ZoUV již ale vybočují z předmětu této práce, proto se jim dále nevěnuji.

⁶² Např. zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

⁶³ Srov. ČESKO. MINISTERSTVO SPRÁVEDLNOSTI. *České soudnictví 2016: Výroční statistická zpráva* [online]. © Ministerstvo spravedlnosti, 2017 [cit. 2017-08-10]. Dostupné z: <www.justice.cz>.

3. Náhrada za vyvlastnění pozemku

3.1. Náhrada ve vyvlastňovacím řízení

Poskytnutí náhrady je jednou ze základních podmínek vyvlastnění. Náhrada by podle VyvZ měla odpovídat újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění. Za vyvlastnění proto náleží vyvlastňovanému podle ustanovení § 10 VyvZ náhrada ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby včetně jejich příslušenství. Pokud by cena zjištěná podle zákona o oceňování majetku⁶⁴ obvyklou cenu převyšovala, poskytne se jako náhrada vyšší z těchto částek. Vedle toho náleží vyvlastňovanému také náhrada účelně vynaložených nákladů, a to náhrada stěhovacích nákladů, nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších obdobných nákladů účelně vynaložených v souvislosti s vyvlastněním.

VyvZ operuje primárně s náhradou ve výši ceny obvyklé. Tou se podle ustanovení § 2 odst. 1 ZoOM rozumí „cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.“ Obvyklá cena se počínaje 1. 1. 2014⁶⁵ určuje výhradně porovnáním a odpovídá hodnotě věci ve smyslu ustanovení § 492 odst. 1 OZ. V této ceně se nezohledňují mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry účastníků obchodního styku ani vliv zvláštní obliby. Tyto okolnosti, které dávají vzniknout mimořádné ceně věci ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 ZoOM nebo § 492 odst. 2 OZ, nezohledňuje ani cena zjištěná. To znamená, že náhrada nemajetkové újmy, např. citové vazby vlastníka k pozemku, který byl v majetku rodiny vyvlastňovaného po celé generace, se ve vyvlastňovacím řízení podle VyvZ neposkytuje. Vlastník, který k vyvlastňovanému pozemku takovou zvláštní oblibu chová, by tuto skutečnost mohl vnímat jako porušení principu rovnosti.⁶⁶ Případné nápravy, tj. zohlednění i těchto mimořádných vlastností pozemku, se může vyvlastňovaný domoci teprve v rámci soudního přezkumu výroku o náhradě za vyvlastnění, který je rozveden níže.

⁶⁴ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, dále též jako „ZoOM“.

⁶⁵ Účinnost zákona č. 303/2013 Sb.

⁶⁶ Srov. PRŮCHOVÁ, I., J. CHYBA. *Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu*. Brno: Masarykova univerzita, 1998. s. 98-99. ISBN 80-210-1959-X.

Výlučné užití porovnání při určení ceny obvyklé podrobuje Hanák⁶⁷ rozsáhlé kritice. Podle jeho názoru by bylo vhodnější ponechat volbu metody ocenění na odborných znalostech a zkušenostech osoby znalce. Podle mého názoru je obligatorní užití porovnání oproti předchozí úpravě minimálně pro účely oceňování stavebních a zemědělských pozemků, kterých se vyvlastnění nejvíce dotýká, jednoznačně krokem vpřed. Při užití jiné metody (podle dříve platné úpravy) by se stavební pozemky přednostně oceňovaly podle cenových map vydávaných obecně závaznou vyhláškou obce, tyto ale byly vydávány jen zřídka. Ocenění zemědělských pozemků by se přednostně odvíjelo od bonitovaných půdně ekologických jednotek. Zatímco při existenci cenových map by ocenění s vysokou pravděpodobností odráželo situaci na reálném trhu stavebních pozemků, u ocenění zemědělských pozemků podle bonitovaných půdně ekologických jednotek tuto vazbu postrádám zcela. Jelikož katastr nemovitostí počínaje 1. 1. 2014 shromažďuje cenové údaje o prodejkách realizovaných kupní smlouvou nebo dražbou, bude do budoucna zajímavé sledovat, na kolik najdou uplatnění tyto (zpoplatněné) údaje u jednotlivých znalců. Doposud se lze v praxi bohužel setkat převážně s porovnáváním inzerovaných cen, nikoli již realizovaných.

Konkrétní obvyklá cena vyvlastňovaného pozemku, a tedy i výše náhrady se stanoví na základě znaleckého posudku, který má být vyhotoven na žádost vyvlastňovaného, popř. na žádost vyvlastnítele, vyslovil-li s tím vyvlastňovaný souhlas. Teprve není-li znalec takto zvolen, ustanoví znalce vyvlastňovací úřad. Volba znalce je tedy do značné míry v rukou vlastníka pozemku, což by pro něho teoreticky mělo mít spíše jen psychologický efekt. V praxi však nejsou neobvyklé situace, kdy se závěry dvou různých znalců o té samé otázce při zachování věcné správnosti posudků liší – v zásadě stačí, pokud se při porovnání vychází z různého vzorku srovnatelných pozemků. Při volbě znalce je tedy třeba postupovat uvážlivě a klást důraz na jeho odborné kvality, neboť tato volba může mít zásadní vliv na konečnou výši náhrady za vyvlastnění. Náklady spojené s oceněním hradí vyvlastnitel.

Znalec je při vypracování posudku povinen vycházet ze stavu a účelu užití pozemku ke dni podání žádosti o vyvlastnění; přitom nepřihlédne ke zhodnocení nebo znehodnocení, které je sledováno účelem vyvlastnění. Tento přístup se ve vyvlastňovacím řízení uplatňuje

⁶⁷ Podrobně HANÁK, J. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 137-147. ISBN 978-80-210-8064-5.

s účinností od 1. 2. 2013⁶⁸, a to ve snaze zlevnit stavby dopravní infrastruktury umístované na zemědělských a lesních pozemcích, které se do té doby při vyvlastnění oceňovaly s přihlédnutím k účelu vyvlastnění nejčastěji v souladu s ustanovením § 9 odst. 2 písm. a) bod 2. ZoOM jako pozemky stavební, neboť pro takovéto záměry bývá v době ocenění již vydáno územní rozhodnutí.⁶⁹ Podle Tkáčikové⁷⁰ toto „kontroverzní“ pravidlo označované jako „pole za pole“ zákonodárci sledovaný účel naplnilo a došlo k razantnímu skokovému snížení náhrad za vyvlastnění. Zastávám názor, že uplatňovaný přístup lze s určitou výhradou akceptovat jako spravedlivý. Onu výhradu představují případy, kdy je pozemek ke dni podání žádosti o vyvlastnění užíván méně lukrativním způsobem, než v daný čas umožňují právní předpisy či vydaná územně plánovací dokumentace (vyjma využití, které je sledováno účelem vyvlastnění). Zejména se může jednat o zemědělsky využívané pozemky v zastavěném území či intravilánu, popř. v zastavitelné ploše, které by bylo možné v daný okamžik využít i jiným způsobem, např. k výstavbě staveb či zařízení pro bydlení, obchod, výrobu či služby. Tyto lukrativnější možnosti využití je dle mého názoru při ocenění třeba vždy zohlednit, čehož lze dosáhnout vhodným výběrem pozemků zahrnutých do porovnání.

Určená náhrada za vyvlastnění se poskytuje jednorázově ve lhůtě, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí o vyvlastnění. Není-li náhrada zaplacená ani v dodatečné 30 denní lhůtě, může být k žádosti vyvlastňovaného vyvlastnění zrušeno. Osobou povinnou k úhradě náhrady je osoba, na jejíž návrh se vyvlastňuje. Příjemcem náhrady je vyvlastňovaný. Je-li však vyvlastňovaný pozemek zatížen věcnými právy, která vyvlastněním zanikají, vyplatí se náhrada zvlášť oprávněnému ze zanikajícího věcného břemene, ostatním teprve po dohodě vyvlastňovaného s oprávněnými z těchto věcných práv. Není-li takové dohody, složí se náhrada do úschovy soudu.

V případě vyvlastnění pozemku přichází místo peněžité náhrady v úvahu poskytnutí jiného pozemku, tedy náhrada nepeněžité, naturální, a to pokud se na tom dohodne vyvlastňovaný s vyvlastnitelem. Přitom není dotčeno právo na vyrovnání rozdílu v ceně vyvlastněného a náhradního pozemku. S ohledem na specifika pozemkového vlastnictví, zejména s ohledem na omezené množství pozemků, považuji tuto formu náhrady za stěžejní tam,

⁶⁸ Účinnost zákona č. 405/2012 Sb.

⁶⁹ Srov. sněmovní tisk č. 683, VI. volební období PSP ČR [online]. [cit. 2017-07-07]. Dostupný z: <www.psp.cz>.

⁷⁰ J. TKÁČIKOVÁ In PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015. s. 193. ISBN 978-80-210-7750-8.

kde je dosavadní hospodářská činnost vyvlastňovaného spojena s vyvlastňovaným pozemkem. Tato forma náhrady má ale své limity. Především musí vyvlastnitel takový vhodný náhradní pozemek vlastnit, což může být nezdědka komplikované i v případě, vystupuje-li na straně vyvlastnitel stát. Otázka, zda je možné náhradu poskytnout v návaznosti na ustanovení § 1032 odst. 2 OZ i jiným způsobem, je sporná.⁷¹

Náhrada nákladů vyvlastňovaného ve vyvlastňovacím řízení, především pak nákladů právního zastoupení, naopak řešena není a praxe je spíše odmítá přiznávat.⁷² Tento přístup je pochopitelný – vyvlastněním je vyhověno návrhu vyvlastnitel, což také znamená úspěch vyvlastnitel ve věci. Pokud by však vyvlastňovaný svou procesní obranou dosáhl vyšší náhrady za vyvlastnění, nebo vyvlastnění v jiném rozsahu, než bylo navrhováno, zavinění na tom, že se nepodařilo dosáhnout dohody a že bylo nutné zahájit vyvlastňovací řízení, by bylo možné přičíst k tíži vyvlastnitel. V takovém případě by bylo vhodné, aby byla vyvlastňovanému přiznána náhrada nákladů vždy.

3.2. Dodatečná náhrada v řízení před soudem

Výrok o náhradě za vyvlastnění lze podrobit soudnímu přezkumu, jsou k němu příslušné civilní soudy v řízení podle části páté občanského soudního řádu⁷³, neboť vyvlastňovací úřad v této části rozhoduje v právní věci vyplývající ze vztahů soukromého práva. Soud věc nově posuzuje v plné jurisdikci a je pro něho rozhodující stav právní úpravy účinné v době vyhlášení jeho rozhodnutí.⁷⁴ V praxi tak s ohledem na obvyklou délku soudních řízení a četnost změn právní úpravy nebude neobvyklá situace, kdy soud bude vycházet z jiné právní úpravy než vyvlastňovací úřad, to se týká např. i změny v metodě způsobu určování obvyklé ceny, která je uvedena v předešlé podkapitole.

Podle VyvlZ má soud při určování náhrady zohlednit všechny okolnosti tak, aby došel ke spravedlivé náhradě. Na rozdíl od řízení před vyvlastňovacím úřadem může soud v odůvodněných případech přihlédnout také k mimořádným vlastnostem pozemku či mimořádným okolnostem věci. Takto může náhradu navýšit až o 40 % za zmírnění

⁷¹ FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. s. 115. ISBN 978-80-87488-19-5.

⁷² HANÁK, J. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 201. ISBN 978-80-210-8064-5.

⁷³ Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále též jako „OSŘ“.

⁷⁴ Nález Ústavního soudu ze dne 30. 6. 2015, sp. zn. II. ÚS 1135/14 (N 124/77 SbNU 899).

tvrdosti, zohledňující i délku vlastnictví úplatně nabytého pozemku převyšující 15 let, až o 10 % v případě polohy pozemku v zastavěném území, až o 10 % v případě polohy pozemku v území se zvláštní architektonickou či historickou hodnotou a až o 20 % v případě významu pozemku pro podnikatelskou činnost. Stanovené procentuální meze jsou pro soud ve smyslu ustanovení § 250f písm. c) OSŘ závazné.⁷⁵ Do VyvlZ byly vtěleny již zmíněnou změnou provedenou zákonem č. 405/2012 Sb., přičemž podmínky byly nastaveny tak, aby koeficienty nepůsobily protisměrně proti získání potřebných práv dohodou.⁷⁶ Nutno dodat, že zatímco omezení soudů v uvážení nedoznalo od té doby žádné změny, parametry některých typů dohod, jak vyplývá z další podkapitoly, byly od té doby několikrát výrazně změněny.

3.3. Alternativa náhrady při uzavření dohody

Jak je uvedeno v podkapitolách 2.3. a 2.6., při vyvlastnění podle VyvlZ, tak i při užití speciální úpravy ZoUV má mít vyvlastňovaný před zahájením vyvlastňovacího řízení možnost zvážit, zda potřebná práva k pozemku poskytne dobrovolně uzavřením dohody, nejčastěji ve formě kupní nebo směnné smlouvy, nebo nuceně ve vyvlastňovacím řízení. Podstatný význam při tomto rozhodování má pro vyvlastňovaného výše nabídky, kterou mu vyvlastnitel učiní.

V režimu vyvlastnění podle VyvlZ musí návrh smlouvy v otázce ceny vycházet ze znaleckého posudku, přičemž není stanoveno, zda se má jednat o cenu obvyklou nebo zjištěnou. VyvlZ ve vyvlastňovacím řízení operuje s oběma z těchto cen a jako náhradu přiznává vyšší z nich. Bylo by proto logické, aby obdobně postupoval také vyvlastnitel před zahájením vyvlastňovacího řízení v návrhu smlouvy, avšak nemusí to být pravidlem. Oproti náhradě, které lze dosáhnout ve vyvlastňovacím řízení, není třeba v návrhu smlouvy zohledňovat stěhovací náklady, náklady spojené se změnou místa podnikání či další obdobné náklady. Tento stav platí od 1. 2. 2013⁷⁷, do té doby nebylo při pokusu o dohodu podle VyvlZ třeba vycházet ze znaleckého posudku.

⁷⁵ SVOBODA, K., SMOLÍK, P., LEVÝ, J., ŠÍNOVÁ, R. a kol. *Občanský soudní řád. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 816. ISBN 978-80-7400-506-0.

⁷⁶ Srov. sněmovní tisk č. 683, VI. volební období PSP ČR [online]. [cit. 2017-07-07]. Dostupný z: <www.psp.cz>.

⁷⁷ Účinnost zákona č. 405/2012 Sb.

V ZoUV prošla otázka kupní ceny v minulých letech překotným vývojem. ZoUV ve znění účinném od svého přijetí do 31. 1. 2013 formuloval kupní cenu ve shodě s náhradou za vyvlastnění podle VyvZ. Měla vycházet z obvyklé či zjištěné ceny a odpovídat vyšší z nich, nezohledňovala ale stěhovací náklady, náklady spojené se změnou místa podnikání či další obdobné náklady, které by musel vlastník pozemku jako prodávající v souvislosti s prodejem vynaložit. Kupní cena v původním znění ZoUV tedy nepředstavovala pro vlastníky potřebných pozemků v tomto směru významnou motivaci k uzavření dohody. Určitý motivační prvek byl zaveden s účinností od 1. 2. 2013⁷⁸, kdy bylo možné nabídnout cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem navýšenou až o 15 % u stavebního pozemku a až o 100 % u pozemků nestavebních. I přes toto navýšení došlo při současném zavedení pravidla „pole za pole“ k razantnímu skokovému snížení výkupních cen, což mělo za následek neochotu vlastníků pozemků na dohody přistupovat a v podstatě i zastavení výstavby jmenované infrastruktury.⁷⁹ S účinností od 13. 9. 2014⁸⁰ naopak došlo ke skokovému posunu opačným směrem – k navýšení kupních cen u nestavebních pozemků. Nově bylo možné tyto pozemky vykupovat až za šestnáctinásobek jejich obvyklé ceny dle ZoOM,⁸¹ aby byl posléze s účinností od 1. 5. 2016⁸² koeficient u nestavebních pozemků opět snížen, tentokrát na pevně stanovený osminásobek. U stavebních pozemků se navýšení ustálilo na 15 % oproti obvyklé ceně stanovené znaleckým posudkem.

Pokud jde o směnnou protihodnotu podle ZoUV, tato až do 1. 5. 2016 přiměřeně kopírovala podmínky sjednávané kupní ceny včetně motivačních prvků. V praxi se tak často dělo poskytnutím náhradního pozemku s doplacením rozdílu zvýšené obvyklé ceny původního pozemku. V současnosti je možné poskytnout náhradní pozemek v ceně odpovídající obvyklé ceně původního pozemku, ale již bez navýšení.

Je nutné konstatovat, že postup zákonodárce při změnách ZoUV, jak je nastíněn výše, nevykazuje znaky promyšlené, či dokonce koncepční práce. Zejména průběh legislativního procesu zákona č. 178/2014 Sb. vzbudil u odborné veřejnosti pochybnost.⁸³ Odstraněním

⁷⁸ Účinnost zákona č. 405/2012 Sb.

⁷⁹ PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015. s. 193. ISBN 978-80-210-7750-8.

⁸⁰ Účinnost zákona č. 178/2014 Sb.

⁸¹ S přihlédnutím k pravidlu „pole za pole“.

⁸² Účinnost zákona č. 49/2016 Sb.

⁸³ Více viz [LEGS]. Nad novelou zákona o urychlení výstavby infrastruktury. *Právní rozhledy*. 2014, č. 9, s. II. ISSN 1210-6410.

jednoho nedostatku zákonodárce zpravidla vnesl do problematiky neméně závažný nedostatek nový.⁸⁴

3.4. Náhrada při pozemkových úpravách

Pro srovnání náhrad poskytovaných ve vyvlastňovacím řízení je vhodné zmínit náhradu poskytovanou vlastníkovi pozemku, který je dotčen pozemkovými úpravami a který nesouhlasí s návrhem pozemkových úprav podle ZoPÚ, tj. v situaci, která je výše jmenována jako určitá zvláštní forma vyvlastnění.

Takovému vlastníkovi náleží, stejně jako ostatním vlastníkům vstupujícím do pozemkových úprav, nové náhradní pozemky přiměřené kvalitou, výměrou, vzdáleností a podle možností i druhem pozemku. Kritérium přiměřené kvality ZoPÚ odvozuje od přiměřené ceny, která by se u náhradních pozemků neměla lišit o více než 4 % oproti původním. Překročení tohoto kritéria ve prospěch vlastníka je přípustné, pokud vlastník souhlasí s uhrazením rozdílu ceny přesahující toto kritérium. Podle dříve platné úpravy⁸⁵ byla tato odchylka stanovena na 3 %. Kritérium přiměřené výměry je splněno, pokud rozdíl výměry náhradních pozemků nepřesahuje 10 % výměry původních. Pro splnění kritéria přiměřené vzdálenosti nesmí být rozdíl ve vzdálenosti původních a náhradních pozemků vyšší nebo nižší než 20 % od bodu dohodnutého na úvodním jednání. Vybočení z těchto mezí je přípustné jen se souhlasem vlastníka. Souhlasu není třeba, má-li být takto dotčeno vlastnické právo státu. Za vybočení se nepovažuje překročení mezí u pozemků nabytých obcí pro společná zařízení.

3.5. Dílčí shrnutí

Vyvlastnění představuje nejzávažnější zásah do vlastnického práva, který je spojen vždy s poskytnutím náhrady. Obecné podmínky vyvlastnění a vyvlastňovací řízení upravuje VyvlZ.

⁸⁴ Srov. sněmovní tisk č. 628, VII. volební období PSP ČR [online]. [cit. 2017-07-07]. Dostupný z: <www.psp.cz>.

⁸⁵ Vyhláška č. 427/1991 Sb., kterou se stanoví náležitosti návrhu pozemkových úprav a pravidla posuzování přiměřenosti kvality a výměry vyměňovaných pozemků ve znění účinném do 29. 2. 2000.

Jelikož jednou z podmínek vyvlastnění je také povinnost vyvlastnítele pokusit se získat potřebná práva dohodou, má vlastník pozemku zpravidla možnost posoudit, zda je pro něho výhodnější dohodu akceptovat, nebo podstoupit vyvlastňovací řízení. Důležitou roli při této úvaze bude pro vlastníka pozemku jistě hrát srovnání, jaké protiplnění může za svůj pozemek získat při uzavření dohody oproti náhradě stanovené v řízení o vyvlastnění.

Pro vlastníka nestavebního pozemku je v současnosti výhodné přistoupit na návrh kupní smlouvy podle ZoUV. Oproti tomu vlastník stavebního pozemku může ve srovnání s kupní cenou podle ZoUV v odůvodněných případech získat vyšší náhradu v rámci soudního přezkumu náhradového výroku rozhodnutí o vyvlastnění. Pokud se vyvlastnění neřídí zvláštní úpravou provedenou ZoUV nebo pokud má vlastník pozemku zájem o získání náhradního pozemku, je pro něho oproti dohodě potencionálně výhodnější vyvlastnění, neboť umožňuje nahradit také jiné náklady s pozbytím pozemku spojené, a v odůvodněných případech opět soudní přezkum výroku o náhradě.

Předpisy upravující vyvlastnění podléhají v posledních letech častým legislativním změnám. Dotýká se to zejména otázky náhrad za vyvlastnění a výkupních cen, které představují alternativu těchto náhrad, jejichž výše se poměrně často, a dokonce i skokově mění. Následkem je jednak oslabení právní jistoty vlastníků pozemků, kteří do procesu vyvlastnění vstupují, a jednak jejich nerovné postavení v průběhu času. V kontextu toho vnímám otázku náhrady, která je poskytována ať už ve vyvlastňovacím nebo navazujícím soudním řízení, jako problematickou.

Oproti tomu třeba úpravu náhrad při zvláštní formě vyvlastnění upravené v ZoPÚ lze ve srovnání s tím označit jako stabilní, poskytující dlouhodobě rovný přístup a vysokou míru právní jistoty pro vlastníky pozemků dotčených pozemkovými úpravami.

K zamyšlení se nabízí otázka, zda a jakou roli hraje podle VyvlZ při vyvlastnění spravedlivá náhrada. Jedná se o náhradu odpovídající vyšší z cen obvyklé nebo zjištěné, kterou může přiznat jak vyvlastňovací úřad, tak i soud? Nebo se jedná v odůvodněných případech o náhradu ve výši ceny mimořádné, jejíž určení je výsadou soudu? Znamená to, že v některých případech jsou vyvlastňovací úřady nebo soudy nuceny poskytnout v rozporu s LZPS náhradu nespravedlivou? Podle mého názoru je třeba přijmout závěr, že VyvlZ v rozporu s LZPS neklade vyvlastňovacím úřadům za cíl přiznat vyvlastňovanému za vyvlastnění spravedlivou náhradu. Tento požadavek je kladen až na soudy v rámci

přezkumu výroku o náhradě za vyvlastnění. Dokonce ale ani v rámci soudního přezkumu nemusí být požadavek spravedlivé náhrady výjimečně naplněn. Soudu jsou totiž při jeho úvaze nad výší náhrady stanoveny závazné meze, které mají zajistit, aby vyvlastnění bylo pro vlastníka pozemku méně výhodné než získání vlastnického práva k pozemku dohodou.

4. Typologie omezení vlastnického práva

4.1. Pojmová a skutečná omezení vlastnického práva

Omezení vlastnického práva je možné klasifikovat podle různých kritérií. Jako první a pro tuto práci nejdůležitější klasifikaci je třeba uvést rozdělení omezení vlastnického práva na pojmová nebo také vnitřní omezení a na skutečná neboli vnější omezení.⁸⁶

Ohledně vnitřních omezení lze říci, že se jedná o protiklad jednotlivých vlastnických oprávnění. Základ těchto omezení se nachází v ustanovení článku 11 odstavce 3 LZPS, podle nějž „*vlastnictví zavazuje*“. Dále je znění LZPS konkrétnější, když uvádí, že (vlastnictví – pozn. aut.) „*nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.*“ Z ustanovení článku 41 odst. 1 LZPS *a contrario* vyplývá přímá aplikovatelnost tohoto ustanovení. Je však zřejmé, že se dané ustanovení bude realizovat teprve jeho provedením zákonem. Zákon několika způsoby stanoví míru, nad kterou je zakázáno poškozování v LZPS uvedených hodnot. Jde o ukládání povinností, které omezují některé z oprávnění vlastníka, podmínění provádění určitých činností vydáním správního aktu a stanovením standardů. Meze vlastnického práva platí pro všechny vlastníky a někdy ani nebývají za jeho skutečné omezení považovány, čímž také bývá vysvětlována absence náhrad. Vychází se přitom z předpokladu, že o omezení vlastnického práva nemůže jít z důvodu, že nikdo nemá právo realizovat své vlastnické právo způsobem, který poškozuje či ohrožuje životní prostředí (popř. další hodnoty uvedené v článku 35 odst. 3 a článku 11 odst. 3 LZPS) nad míru stanovenou zákonem.⁸⁷

Vnější omezení vlastnického práva představují omezení na základě zákona z důvodu určitého obecného zájmu nebo veřejného zájmu. Konkrétně se jedná o vyvlastnění a nucené omezení vlastnického práva podle článku 11 odst. 4 LZPS, dále omezení stanovená zákony pro řádný výkon státní správy a konečně omezení stanovená zákony z důvodů obecných zájmů nad rámec zásady „*vlastnictví zavazuje*“, přičemž některá

⁸⁶ Podle KUSÁK, M. Omezení vlastnického práva z důvodu ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů. *České právo životního prostředí*. 2005, č. 1, s. 6. ISSN: 1213-5542.

⁸⁷ Tamtéž, s. 12–13.

z těchto omezení mají povahu věcných břemen vzniklých ze zákona.⁸⁸ Vnější omezení vlastnického práva má stejně jako vyvlastnění základ v ustanovení článku 11 odst. 4 LZPS, který také stanoví jejich základní podmínky.

Hranice mezi vnitřním a vnějším omezením vlastnického práva v některých případech nelze jednoznačně rozlišit, právní řád České republiky pro to nestanoví jednoznačná kritéria.⁸⁹ Hledisek, jak rozlišovat případy, jež je možné subsumovat pod článek 11 odst. 4 LZPS, se v minulosti dotkl Ústavní soud v rámci dlouholetých sporů týkajících se regulovaného nájemného. Ústavní soud označil znaky, které takové kvalifikované případy obvykle vykazují. Ústavní soud uvedl: „*Nucené omezení vlastnického práva, jakož i vyvlastnění podle čl. 11 odst. 4 Listiny tak je třeba vztáhnout pouze na určité kvalifikované případy omezení. Aniž by Ústavní soud považoval za nezbytné vymezit znaky takového kvalifikovaného omezení vyčerpávajícím způsobem, lze v obecné rovině dovodit, že jedním z těchto znaků je omezení vlastnického práva jdoucí nad rámec povinností, které zákon obecně stanovuje pro všechny subjekty vlastnického práva za dodržení principu rovnosti. Nucené omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 Listiny totiž představuje omezení vlastnického práva konkrétního vlastníka nad rámec omezení, jež vyplývají obecně pro subjekty vlastnického práva, resp. které dopadají jen na část vlastníků, toto nerovné postavení je však v souladu s principem rovnosti v důsledku existence skutečností tuto nerovnost dostatečným způsobem odůvodňujících. (...) Druhou podmínkou, kterou v této souvislosti Ústavní soud připouští, je intenzita omezení vlastnického práva, jež může být vyjádřena více faktory, a to především otázkou rozsahu samotného omezení a dále délkou trvání takového omezení, tedy zda se jedná o omezení dočasné nebo trvalé.*“⁹⁰ Závěry přijaté Ústavním soudem v této věci jsou dle mého názoru přílehlavé nejen k problematice bytů, kterou v tomto konkrétním případě Ústavní soud řešil, ale i pozemků.

O vnějším omezení vlastnického práva je tedy podle Ústavního soudu možné uvažovat, zakládá-li nerovnost mezi vlastníky, nebo které vybočuje svou intenzitou. Přitom je třeba přihlídnout také k délce trvání omezení – zda se jedná o omezení dočasné nebo trvalé. Z hlediska intenzity již dříve Ústavní soud vymezil vnější omezení jako „(...) *takové*

⁸⁸ Tamtéž, s. 7.

⁸⁹ FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. s. 109. ISBN 978-80-87488-19-5.

⁹⁰ Stanovisko pléna Ústavního soudu ze dne 28. 4. 2009, sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09 (136/2009 Sb.).

omezení, které vylučuje realizaci vlastnického práva buď zcela, nebo v rozsahu, který podstatnou měrou znemožňuje výkon vlastnického práva v některé z jeho složek.“⁹¹

4.2. Omezení vlastnického práva podle formy pramene omezení

Omezení vlastnického práva lze klasifikovat také podle formy, jakou má pramen, na jehož základě k zásahu do vlastnického práva dochází. Původ omezení vlastnického práva přitom odlišuje intenzitu zákazu či omezení vlastníka v určité činnosti. Pokud je zásah do vlastnického práva uložen zákonem, jde zpravidla o meze výkonu vlastnického práva podle ustanovení článku 11 odst. 3 LZPS. Zásahy ve formě individuálních správních aktů nebo jiných aktů, které nemají povahu normativní, ale konkrétní, představují omezení vlastnického práva ve smyslu ustanovení článku 11 odst. 4 LZPS.⁹²

První skupina omezení vlastnického práva představuje taková omezení, která jsou stanovena zákonem a na zákon nenavazují žádné další formální akty. Příkladem je zákonné předkupní právo státu k pozemku podle ZOPK.

Druhá skupina zásahů do vlastnického práva je stanovena zákonem, na který však navazují další akty. Může jít o akty, které vymezují rozsah zákazu co do území, příkladem je zákaz umístění stavby v záplavovém území. Jiné zásahy jsou stanoveny zákonem, z něhož je možné udělit výjimku, například zákaz úmyslné mýtní těžby v lesních porostech, které jsou mladší 80 let. Ještě jiná omezení jsou také stanovena zákonem a navazuje na ně individuální správní akt (souhlas, závazné stanovisko). Další skupinu zákonem stanovených zásahů konkretizuje prováděcí právní předpis. Jiná omezení či zákazy, které upravuje zákon, jsou podrobněji upraveny v opatření obecné povahy, jde například o ochranná pásma vodních zdrojů a ochranná pásma vodních děl.

Třetí skupinu zásahů do vlastnického práva tvoří taková omezení nebo zákazy činnosti, které jsou stanoveny jiným aktem, než je zákon. Může jít o omezení uložená individuálním správním aktem, opatřením obecné povahy či jinými akty⁹³. Také může jít o zásahy, které nejsou stanoveny zákonem, ale zákon nebo jiný normativní správní akt stanoví povinnost vyžádat si závazné stanovisko nebo souhlas k určité činnosti.

⁹¹ Nález Ústavního soudu ze dne 13. 12. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 34/03 (49/2007 Sb.).

⁹² KUSÁK, M. Omezení vlastnického práva z důvodu ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů. *České právo životního prostředí*. 2005, č. 1, s. 52–53. ISSN: 1213-5542.

⁹³ Např. lesní hospodářský plán a lesní hospodářské osnovy.

Zvláštní skupinu omezení vlastnického práva představují taková omezení a takové zákazy činnosti, které jsou založeny dohodou. Jde kupříkladu o ochranu evropsky významných lokalit na základě písemné smlouvy uzavřené mezi vlastníkem dotčeného pozemku a příslušným orgánem ochrany přírody ve smyslu ustanovení § 39 ZOPK. Smluvní omezení obecně není předmětem této práce, pro toto je však specifické, že pokud by se dohody nepodařilo dosáhnout, pravděpodobně by orgán ochrany přírody dosáhl obdobného omezení vyhlášením lokality za zvláště chráněné území.

4.3. Omezení vlastnického práva podle dotčeného oprávnění

Jedna z dalších klasifikací stojí na kritériu, která z oprávnění vlastníka jsou omezena. Oprávnění vlastníka s věcí disponovat omezuje předkupní právo. Většina omezení vlastnického práva je zásahem do práva věc užívat. Smyslem ochrany životního prostředí je zamezení ničení předmětů ochrany, na které jsou vázány ekosystémy. Ochrana životního prostředí tedy představuje omezení oprávnění vlastníka věc zničit a ve vztahu k pozemkům pak do vlastnického oprávnění věc poškodit.⁹⁴

4.4. Omezení vlastnického práva podle povahy ukládané povinnosti

Z tohoto hlediska lze rozlišovat omezení spočívající v povinnosti vlastníka pozemku něco dát (*dare*), konat (*facere*), něčeho se zdržet (*omittere*) či něco strpět (*pati*). Dvě prvně jmenované povinnosti vyžadují aktivní chování vlastníka a jsou méně častá. Ostatní jsou založeny na pasivním chování a vyskytují se zcela běžně. Mezi povinnosti typu něco dát je někdy zařazována povinnost platit daň z pozemku.⁹⁵ Omezení vlastníků pozemků, na nichž se nacházejí koryta vodních toků, podle ustanovení § 50 písm. b) a d) VZ lze podle této klasifikace označit jako povinnost něco konat, naproti tomu omezení podle písm. a), c), e), g) či h) téhož ustanovení jako povinnost něčeho se zdržet. Povinnost typu něčeho se zdržet představují různé zákazy a omezující podmínky, řadu těchto omezení upravuje ustanovení § 16 ZOPK v rámci základních ochranných podmínek národních parků.

⁹⁴ KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. s. 50. ISBN 978-80-87576-10-6.

⁹⁵ FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. s. 93. ISBN 978-80-87488-19-5.

5. Náhrada za omezení vlastnického práva

5.1. Vymezení náhrad za omezení vlastnického práva

Podle Kusáka⁹⁶ je náhradou za omezení vlastnického práva třeba rozumět „*peněžité či jiné plnění, na něž vzniká při splnění zákonem stanovených podmínek právní nárok, poskytované státem či jinou osobou vlastníkovi v přímé souvislosti s omezením jeho vlastnického práva z důvodu určitého veřejného zájmu jako kompenzaci tohoto omezení*“.

Náhrady nejsou a ani nemohou být poskytovány za jakékoli omezení vlastnického práva. Zejména nejsou poskytovány za vnitřní omezení, jak byla vymezena v předešlé kapitole, které představují meze výkonu vlastnického práva. Naopak za vnější omezení vlastnického práva ve smyslu ustanovení článku 11 odst. 4 LZPS náhrada náleží, náhrada je jednou z jejich podmínek. Pokud by totiž v těchto případech náhrada nebyla poskytnuta, byl by narušen princip rovnosti vlastníků vyjádřený v ustanovení článku 11 odst. 1 LZPS, a to že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu, neboť by takto zatížení vlastníci bez jakékoliv kompenzace byli znevýhodněni oproti těm vlastníkům, na něž by podobné omezení nedopadalo. Smyslem náhrad je tedy kompenzovat vlastníkovi újmu způsobenou tím, že jeho vlastnické právo bylo z důvodu veřejného zájmu státem omezeno více než práva jiných vlastníků srovnatelných věcí.

V případě vnějšího omezení vlastnického práva k pozemku by tedy vlastník měl mít vždy možnost domáhat se jeho kompenzace ve formě náhrady. Určitá komplikace nastává, když nárok na náhradu z podústavního práva nevyplývá buď vůbec, nebo vyplývá, ale jen nedostatečně. To představuje mezeru v právu, kterou je třeba překlenout. Ústavní soud dovodil, že je toho možné dosáhnout i přímou aplikací článku 11 odst. 4 LZPS, když uvedl: „*Podle tohoto článku lze omezit vlastnické právo pouze za náhradu. Přitom platí zásada, že jednotlivá ustanovení Listiny jsou bezprostředně platným právem a práv v nich obsažených se lze domáhat přímo s odkazem na její znění. Výjimkou jsou pouze základní práva, která Listina vyjmenovává v čl. 41 odst. 1 pomocí odkazů na konkrétní články Listiny. U těchto výjimek je stanoveno, že příslušných práv se lze domáhat pouze v mezích zákonů, které toto ustanovení provádějí. To ‚a contrario‘ znamená, že všech ostatních práv*

⁹⁶ KUSÁK, M. Omezení vlastnického práva z důvodu ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů. *České právo životního prostředí*. 2005, č. 1, s. 51. ISSN: 1213-5542.

se lze domáhat přímo a zákon nemůže překročit meze, které jsou stanoveny v Listině. Protože právo na náhradu za omezení vlastnického práva není uvedeno mezi výjimkami, může se dotčený vlastník dovolávat práva na poskytnutí náhrady přímo s odvoláním na čl. 11 odst. 4 Listiny, aniž by bylo nezbytně nutno z hlediska ústavní jistoty toto právo konstituovat ještě předpisem nižší právní síly.⁹⁷ Přitom lze přisvědčit také části disentu soudce Holländera k tomuto rozhodnutí Ústavního soudu, podle které nesplnění všech podmínek omezení vlastnického práva podle článku 11 odst. 4 LZPS v zákonné normě je v rozporu s požadavkem na určitost a srozumitelnost právní úpravy.⁹⁸

5.2. Typologie náhrad

Stejně jako je možné třídit podle různých kritérií jednotlivé skupiny omezení vlastnického práva, lze vytvořit podle různých kritérií také typologii náhrad za tato omezení. Tak mohou vzniknout klasifikace náhrad podle formy náhrady, podle hlediska relevantního okamžiku vzniku nároku na náhradu, podle rozsahu náhrady, která je poskytována, podle osoby, která je povinna náhradu poskytnout, podle osoby, která má na náhradu nárok, a nakonec také podle orgánu, který je příslušný k rozhodnutí o nároku na náhradu újmy.⁹⁹

5.2.1. Rozdělení náhrad podle formy

Podle formy náhrad lze rozlišit jednak peněžité náhrady, přičemž formu peněžitou má převážná většina náhrad. Kromě peněžitých náhrad přicházejí v úvahu náhrady nepeněžité. Příklad nepeněžité náhrady je výměna pozemků při vytváření územních systémů ekologické stability nebo poskytnutí odborné pomoci, informací a podkladů dle zákona o státní památkové péči¹⁰⁰. Je také možné, aby původně peněžité náhrada byla poskytnuta v nepeněžité podobě, která má obdobnou ekonomickou hodnotu jako původní náhrada peněžité. Náhrada na pomezí peněžité a nepeněžité je upravena v ustanovení § 45 odst. 2

⁹⁷ Nález Ústavního soudu ze dne 11. 3. 1998, sp. zn. Pl. ÚS 41/97 (88/1998 Sb.).

⁹⁸ Tamtéž.

⁹⁹ Kritéria rozdělení náhrad byla převzata z KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. s. 53–57. ISBN 978-80-87576-10-6.

¹⁰⁰ Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, dále též jako „ZSPP“.

VZ. Tato náhrada má peněžitou formu (kupní cena), ale součástí je též převod vlastnického práva k pozemku.¹⁰¹

5.2.2. Rozdělení náhrad podle časového hlediska vzniku nároku

Další klasifikace náhrad je postavena na časovém hledisku vzniku nároku na náhradu. První skupina náhrad vzniká v okamžiku omezení vlastnického práva. V takovém případě je náhrada vlastně paušalizovanou náhradou újmy.¹⁰² Náhrada se vyplácí jednorázově. Příkladem tohoto typu náhrad je kupříkladu náhrada podle ustanovení § 58 odst. 3 VZ.

Druhá skupina náhrad se vyznačuje tím, že nárok na náhradu vzniká až v okamžiku, kdy vznikne skutečná újma. Újma se potom nahrazuje pouze do zjištěné výše, jež musí být prokázána. Tuto náhradu je možné poskytnout opakovaně. Většina náhrad za omezení vlastnického práva spadá právě do této kategorie. Názorným příkladem náhrady, na kterou vzniká nárok v okamžiku vzniku újmy, může být náhrada za ztížení zemědělského nebo lesního hospodaření podle § 58 ZOPK.

5.2.3. Rozdělení náhrad podle rozsahu

Jiné rozdělení náhrad za omezení vlastnického práva stojí na hledisku rozsahu náhrady. Podle tohoto kritéria lze náhrady rozdělit na náhrady integrální a náhrady omezené. Integrální náhrada újmy znamená, že se nahrazuje újma celá. Například jde o náhradu za újmu vzniklou v důsledku ochranných podmínek přechodně chráněné plochy podle ustanovení § 13 ZOPK.

Předmětem omezené náhrady újmy potom jsou jen některé součásti újmy. Konkrétně například náhrada újmy za ztížení zemědělského a lesního hospodaření podle ustanovení § 58 ZOPK pokrývá právě jen újmu související se zemědělským nebo lesním hospodařením. Jiná omezená náhrada, a to náhrada podle ustanovení § 36 lesního zákona¹⁰³, kompenzuje vlastníkům ochranných lesů a lesů zvláštního určení pouze zvýšené náklady, které jim vzniknou z omezeného způsobu hospodaření v těchto kategoriích lesů.

¹⁰¹ KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. s. 53. ISBN 978-80-87576-10-6.

¹⁰² Tamtéž, s. 55.

¹⁰³ Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, dále též jako „LesZ“.

5.2.4. Rozdělení náhrad podle povinné osoby

Tato kategorizace spočívá v určení osoby, která je povinná poskytnout náhradu. Podle povinné osoby lze rozlišit v první řadě náhrady, které poskytuje vždy stát nebo jiná veřejnoprávní korporace; je tomu tak v případech, kdy má z omezení vlastnického práva prospěch neurčitý počet osob. Jako příklad lze uvést opět již několikrát zmíněnou náhradu za ztížení zemědělského a lesního hospodaření podle ustanovení § 58 ZOPK. Dalším příkladem může být již také zmiňovaná náhrada újmy podle ustanovení § 13 téhož zákona. V obou případech poskytuje náhradu stát, resp. příslušný orgán ochrany přírody.

Další skupinu vytvořenou na základě kritéria povinné osoby tvoří náhrady, které poskytují vždy soukromé osoby, a to konkrétně ty, které mají z omezení vlastnického práva prospěch. Jako příklad mohou posloužit náhrady za omezení vlastnického práva podle vodního zákona, konkrétně náhrada za prokázané omezení užívání pozemků a staveb v ochranných pásmech vodních zdrojů podle ustanovení § 30 odst. 11 VZ, kdy jsou v případě vodárenských nádrží povinnými osobami vlastníci vodních děl umožňujících v nich vzdouvání vody a v ostatních případech osoby oprávněné k odběru vody z vodního zdroje. Druhým příkladem je náhrada za zákaz nebo omezení umístování a provádění některých staveb nebo činností v ochranném pásmu vodních děl podle ustanovení § 58 odst. 3 VZ, kdy je povinnou osobou vždy vlastník vodního díla.

U třetí kategorie náhrad je povinnou osobou v první řadě soukromá osoba a subsidiárně stát nebo stát, který má možnost uložit povinnost náhrady újmy třetím osobám.¹⁰⁴ Toto učení povinných osob vychází z předpokladu, že je-li možné určit konkrétní osoby, v jejichž prospěch je vlastnické právo k pozemku omezeno, jsou povinny poskytnout náhradu tyto osoby. Pokud tyto osoby určit nelze, poskytuje náhradu újmy za omezení vlastnického práva stát. Příkladem první skupiny náhrad může být náhrada újmy v důsledku omezení dosavadního užívání nemovitosti nebo ukončení dosavadní činnosti v souvislosti s opatřeními podle lázeňského zákona¹⁰⁵; finanční náhradu této újmy je povinen uhradit uživatel zdroje. Pokud však není určen uživatel zdroje, poskytne finanční náhradu Ministerstvo zdravotnictví. Zástupcem druhé skupiny jsou náhrady podle LesZ.

¹⁰⁴ KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. s. 55–56. ISBN 978-80-87576-10-6.

¹⁰⁵ Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů, dále též jako „LáZZ“.

Podle ustanovení § 36 odst. 5 LesZ orgán státní správy lesů rozhodne na návrh vlastníka lesa o tom, kdo a v jaké výši uhradí vlastníku lesa zvýšené náklady spojené s omezením hospodaření v ochranných lesích a lesích zvláštního určení.

5.2.5. Rozdělení náhrad podle oprávněné osoby

Jedním z dalších kritérií pro rozdělení náhrad za omezení vlastnického práva je určení osoby, která má nárok na náhradu újmy. První skupina náhrad náleží pouze vlastníkům pozemků a staveb. Jako příklad opět poslouží náhrady podle ustanovení § 30 odst. 11 a § 58 odst. 3 VZ a znovu lze za vzor použít i náhradu podle ustanovení § 36 odst. 5 LesZ. Ve všech uvedených případech zákon stanoví, že náhrada náleží vlastníkům (pozemků, staveb, lesů).

Na rozdíl od první kategorie náhrad, které náleží pouze vlastníkům, mají na náhrady z druhé skupiny vedle vlastníka nárok i další osoby. Tak například náhrada za ztížení zemědělského nebo lesního hospodaření ve smyslu ustanovení § 58 ZOPK náleží vlastníku zemědělské půdy nebo lesního pozemku nebo rybníka s chovem ryb nebo vodní drůbeže, nebo nájemci, který tyto pozemky oprávněně užívá. Judikatura dovodila, že náhrada podle tohoto ustanovení náleží také státnímu podniku, který vykonává vlastnické právo státu k majetku, který mu byl svěřen do hospodaření.¹⁰⁶ Podle ustanovení § 34 odst. 1 LázZ náleží náhrada újmy vlastníkům nemovitostí a osobám, kterým vznikne újma v důsledku omezení dosavadního užívání nemovitosti nebo ukončení dosavadní činnosti v souvislosti s opatřeními LázZ. Také v lesním zákoně lze nalézt náhrady za omezení vlastnického práva, které vedle vlastníků pozemků náleží i jiným osobám, a to podle ustanovení § 34 odst. 3 LesZ osobě provádějící činnost v zájmu vlastníka lesa a podle ustanovení § 35 odst. 4 také nájemci pozemku.

5.2.6. Rozdělení náhrad podle příslušného orgánu

Zřejmě ne posledním možným, ale posledním rozdělením náhrad, kterým se tato práce bude zabývat, je klasifikace podle orgánu, který má pravomoc rozhodovat ve věcech nároku na náhradu za omezení vlastnického práva. Tímto orgánem je buď správní orgán, nebo soud, a to v občanském soudním řízení. Příkladem náhrad, o kterých rozhoduje

¹⁰⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 8. 2013, sp. zn. 25 Cdo 3837/2011. Dostupný z: <www.nsoud.cz>.

správní orgán, jsou náhrady podle ustanovení § 36 odst. 5 LesZ. Soud v občanském soudním řízení je má pravomoc rozhodovat ve věcech nároku na náhradu újmy mimo jiné podle ustanovení § 34 LázZ nebo ustanovení § 30 odst. 11 a § 58 odst. 3 VZ.

Zda má v případě sporu o náhradě poskytované podle ustanovení § 58 odst. 2 ZOPK pravomoc rozhodnout správní orgán, nebo soud v občanském soudním řízení, se stalo v minulosti předmětem kompetenčního sporu. V usnesení ze dne 17. 2. 2009, č.j. Konf 10/2008-15 přijal zvláštní senát soudců Nejvyššího a Nejvyššího správního soudu závěr, že příslušným rozhodnout je soud. V odůvodnění zvláštní senát mimo jiné uvedl, že nárok na náhradu újmy je svou povahou občanskoprávním nárokem a že při poskytování náhrady mají oprávněné a povinné osoby vůči sobě navzájem rovnoprávné postavení.

5.3. Ekonomické nástroje uplatňované v souvislosti s omezením vlastnického práva

Ekonomické nástroje uplatňované v souvislosti s omezením vlastnického práva k pozemkům jsou v zásadě dvojího typu - daňové úlevy a státem poskytovaná podpora, na kterou není právní nárok a jejíž poskytnutí závisí na uvážení správního orgánu. Oba typy lze zařadit mezi tzv. ekonomické nástroje ochrany životního prostředí. V souvislosti s omezením vlastnického práva lze jejich funkci označit jako stimulační. Tato funkce je nejvíce patrná u příspěvků poskytovaných za dobrovolné omezení. Jde zpravidla o provedení nějakého opatření ve prospěch životního prostředí, které je specifikované v zákoně. Vlastník pozemku má tedy možnost získání příspěvku, který jej motivuje k ekologicky šetrnému či prospěšnému výkonu vlastnického práva. Cílem náhrad poskytovaných za autoritativní omezení vlastnického práva je naproti tomu spíše částečné vyrovnání ekonomicky zhoršeného postavení vlastníků, jejichž vlastnické právo bylo omezeno. Náhrady za omezení vlastnického práva motivují vlastníky přinejmenším k tomu, aby neporušovali své povinnosti, což také představuje prvek stimulace.¹⁰⁷

¹⁰⁷ KUSÁK, M. Omezení vlastnického práva z důvodu ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů. *České právo životního prostředí*. 2005, č. 1, s. 70–71. ISSN: 1213-5542.

5.3.1. Daňové úlevy

Daňové úlevy pro vlastníky pozemků jsou upraveny především v zákoně o dani z nemovitých věcí¹⁰⁸. V tomto případě jde o vynětí z předmětu daně a osvobození některých pozemků od daně. Při vymezení okruhu zvýhodněných pozemků se zákonodárce řídí nejčastěji celospolečenskými zájmy. Osvobození se proto často vztahuje k pozemkům sloužícím k zabezpečování veřejných služeb, svoji roli tedy samozřejmě sehrávají i ekologické aspekty.¹⁰⁹

Ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 písm. b) DNem tak předmětem daně z pozemků nejsou lesní pozemky, na nichž se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení.¹¹⁰ Podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. c) DNem nejsou dále předmětem daně z nemovitých věcí pozemky, které jsou vodní plochou.¹¹¹ Osvobozeny od daně jsou potom na základě ustanovení § 4 odst. 1 písm. j) „*pozemky území zvláště chráněných podle předpisů o ochraně přírody a krajiny s výjimkou národních parků a chráněných krajinných oblastí; v národních parcích a chráněných krajinných oblastech pozemky zařazené do jejich I. zóny*“. Z pozemků, na nichž se nacházejí hospodářské lesy, jsou od daně osvobozeny podle ustanovení § 4 odst. 1 písm. m) na dobu 25 let lesní pozemky vrácené po rekultivaci lesní výrobě. Dále jsou od daně z pozemků osvobozeny např. podle písm. k) „*pozemky remízků, hájů a větrolamů a mezí na orné půdě, trvalých travních porostech, pozemky ochranného pásma vodního zdroje I. stupně a pozemky ostatních ploch, které nelze žádným způsobem využívat*“.

Z uvedeného demonstrativního výčtu je zřejmé, že okruh takto daňově zvýhodněných pozemků se kryje s pozemky, jejichž vlastník je v jednotlivých složkových předpisech nebo na jejich základě v možnostech hospodářského využití pozemku omezen. Nižší výnos je tak vlastníkově částečně kompenzován nižšími náklady, které jinak z vlastnictví pozemku vyplývají.

¹⁰⁸ Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, dále též jako „DNem“.

¹⁰⁹ BAKEŠ, M. a kol. *Finanční právo*. 5. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 222. ISBN 978-80-7400-801-6.

¹¹⁰ Lesní pozemky, na nichž se nacházejí lesy hospodářské, předmětem daně z pozemků jsou.

¹¹¹ Výjimku představují a předmětem daně naopak jsou rybníky sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb.

5.3.2. Nenároková podpora v ochraně přírody a krajiny

ZOPK upravuje dva druhy příspěvků. Příspěvek podle ustanovení § 69 odst. 1 ZOPK může být poskytnut v prvním případě k uskutečnění opatření ke zlepšování životního prostředí. Příspěvek lze poskytnout vlastníkům nebo nájemcům dotčených pozemků, a to za předpokladu, že se zdrží určité činnosti nebo provedou dohodnuté práce v zájmu zlepšení přírodního prostředí. Finanční příspěvek poskytuje orgán ochrany přírody nebo obec na základě písemné dohody. Příspěvek lze poskytnout na úhradu újmy na pozemcích zemědělsky či lesnicky obhospodařovaných anebo na úhradu věcných, materiálových a osobních výdajů spojených s výkonem prací v zájmu ochrany přírody. Příspěvek na úhradu újmy na obhospodařovaných pozemcích může být vyplacen až do celkové výše prokázané újmy, která vznikla snížením výnosů. Příspěvek lze poskytnout buď jednorázově, nebo jako opakované plnění, a to po určitou dobu, zpravidla ne delší pěti let.¹¹² Příspěvek lze poskytovat i ze Státního fondu životního prostředí České republiky, a to na základě dohody mezi orgánem ochrany přírody nebo obcí a vlastníkem či nájemcem pozemku.

Dále je možné podle ustanovení § 69 odst. 2 ZOPK poskytnout finanční příspěvek osobě, která provede náhradní ochranné opatření ve prospěch ochrany zvláště chráněných rostlin nebo zvláště chráněných živočichů. V tomto případě jde o situace, kdy je orgánem ochrany přírody umožněn zásah, který je jinak zakázaný, do přirozeného vývoje zvláště chráněných rostlin nebo živočichů určitých kategorií a zároveň je uloženo náhradní ochranné opatření jako například záchranný přenos živočichů či rostlin.¹¹³

5.3.3. Nenároková podpora podle lesního zákona

Hospodaření v lesích stát podporuje poskytováním služeb nebo finančních příspěvků, na poskytnutí služeb nebo finančního příspěvku však není právní nárok. LesZ v ustanovení § 46 vymezuje demonstrativním výčtem případy, kdy může být finanční příspěvek poskytnut. Jde například o ekologické a k přírodě šetrné technologie při hospodaření v lese, obnovu, zajištění a výchovu porostů do 40 let věku porostu, zvyšování podílu melioračních a zpevňujících dřevin a opatření k obnově porostů s nevhodnou nebo

¹¹² Vyhláška Ministerstva životního prostředí č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

¹¹³ KUSÁK, M. Omezení vlastnického práva z důvodu ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů. *České právo životního prostředí*. 2005, č. 1, s. 72. ISSN: 1213-5542.

náhradní dřevinnou skladbou (rekonstrukce nebo přeměna porostu). Finanční příspěvky může získat vždy pouze vlastník lesa. Mezi hlavní služby poskytované vlastníkům lesů patří poskytování tzv. letecké hasičské služby a lesní ochranné služby.¹¹⁴ O poskytnutí služeb nebo finančního příspěvku rozhoduje Ministerstvo zemědělství nebo krajský úřad. LesZ umožňuje požádat také o poskytnutí příspěvku ze Státního fondu životního prostředí České republiky, a to v případě, že nebyl na stejný účel příspěvek poskytnut podle LesZ.

5.3.4. Nenároková podpora podle vodního zákona

Další nenárokovou finanční podporu upravuje například také vodní zákon. Podle ustanovení § 102 VZ může stát poskytnout finanční prostředky k úhradě výdajů na opatření ve veřejném zájmu. Vodní zákon výslovně uvádí, že na finanční prostředky není právní nárok. Vodní zákon obsahuje demonstrativní výčet opatření, na která mohou být finanční prostředky poskytnuty. Jde tedy například o úhrady výdajů vlastníkům vodních děl a jiných nemovitostí na obnovu vodních děl a zřizování, obnovu a provoz vodních děl a zařízení k ochraně před povodněmi a suchem.

5.4. Dílčí shrnutí

Nárok na náhradu omezení vlastnického práva k pozemku vzniká za situace, kdy je omezení vlastnického práva možné označit jako vnější ve smyslu článku 11 odst. 4 LZPS. Poskytnutí náhrady v takovém případě představuje jednu z podmínek omezení vlastnického práva. Naproti tomu při omezení vlastnického práva k pozemku, které dosahuje pouze intenzity vnitřního omezení ve smyslu článku 11 odst. 3 LZPS, vlastník takový nárok nemá. V praxi je nesnadné tyto dva typy omezení od sebe rozlišit, což se naplno odráží také v problematice náhrad.

Štaša¹¹⁵ si všímá, že všechny zákony, zejména některé starší předpisy, dosud poskytnutí náhrady neobsahují. Problematika vnějších omezení vlastnického práva bez zákonného podkladu pro poskytnutí náhrady se proto v minulosti dostala až k Ústavnímu soudu. Ten

¹¹⁴ DROBNÍK, J., DVOŘÁK, P. *Lesní zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2010. s. 160. ISBN:978-80-7357-425-3.

¹¹⁵ J. STAŠA In HENDRYCH, D. a kol. *Správní právo - Obecná část*. 8. vydání. Praha: C. H. Beck, 2012. s. 340-341. ISBN 978-80-7179-254-3.

dospěl k závěru, že absence náhrady tam, kde by být upravena měla, představuje mezeru v právu, kterou je možné překlenout přímou aplikací článku 11 odst. 4 LZPS.

LZPS vytváří pro náhrady pouze základní rámec, v jehož intencích by se zákonné a podzákonné právní předpisy měly pohybovat. Většina vedlejších aspektů náhrad tak byla ponechána kreativitě zákonodárce. Z podané typologie náhrad lze učinit závěr, že zákonodárce přistupuje k otázce náhrad nejednotně, a to někdy i v rámci jednoho zákona. Přesto se však daří újmy vznikající z omezení vlastnického práva kompenzovat a nejsou známy větší spory, které by měly svůj původ v nedostatečné právní úpravě.¹¹⁶

Cílem náhrad je kompenzace ekonomicky zhoršeného postavení vlastníků, jejichž vlastnické právo k pozemku bylo omezeno v určitém veřejném zájmu. Na poskytnutí náhrady je právní nárok. Vedle toho se v právním řádu vyskytují různé ekonomické nástroje, které vlastníky stimulují k obecně prospěšnému nakládání s pozemkem na dobrovolné bázi. Jedná se jednak o různé finanční či naturální podpory, na které právní nárok není, a dále o daňové úlevy.

¹¹⁶ JANČÁŘOVÁ, I. a kol. *Právo životního prostředí: zvláštní část*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015. s. 180. ISBN 978-80-210-8041-6.

6. Omezení vlastnických práv k pozemkům a náhrady za ně podle jednotlivých složkových předpisů

6.1. Ochrana přírody a krajiny

Ochranu přírody a krajiny upravuje zákon o ochraně přírody a krajiny. ZOPK obsahuje úpravu jednak obecné ochrany přírody a krajiny a jednak ochrany zvláštní, která se týká pouze vybraných předmětů ochrany.

6.1.1. Omezení vlastnického práva bez náhrady

Jedno z omezení vlastnického práva k pozemkům je spojeno s ochranou krajinného rázu. Ve smyslu ustanovení § 12 ZOPK krajinným rázem „*je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti*“. Krajinný ráz je zákonem chráněn před činností, která by snižovala jeho estetickou a přírodní hodnotu. Proto mohou být zásahy do krajinného rázu prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině. Zásahy do krajinného rázu přitom představují zejména umístování a povolování staveb. Ochranu krajinného rázu představuje souhlas orgánu ochrany přírody k umístování a povolování staveb a dalším činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz. Úprava ochrany krajinného rázu omezuje právo užívat nemovitosti, a to především stavební činnost na dosud nezastavěném území. Jde o stanovení meze výkonu vlastnického práva, které neznemožňuje hospodářské využití pozemků a není spojeno s náhradou.

S ochranou krajinného rázu souvisí také omezení vlastnického práva vyplývajícího ze zřízení přírodního parku. Přírodní parky zřizuje obecně závazným právním předpisem, kterým je nařízení kraje, orgán ochrany přírody k ochraně krajinného rázu s významnými soustředěnými estetickými a přírodními hodnotami. Rozsah a způsob omezení vlastnického práva k pozemkům je součástí zřizovacího aktu. Opatření, která mají chránit přírodní park, mohou mít povahu jak mezí výkonu vlastnického práva, tak také jeho omezení.¹¹⁷ Podle

¹¹⁷ KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. s. 103. ISBN 978-80-87576-10-6.

Průchové a Chyby¹¹⁸ se o omezení vlastnického práva jedná v tom případě, pokud orgán ochrany přírody získá v návaznosti na obsah zřizovacího aktu přírodního parku větší oprávnění, než jaká mu plynou z ostatních právních předpisů podmiňujících provedení stejného zásahu mimo území přírodního parku.

Další omezení vlastnického práva představuje ochrana významných krajinných prvků. Významné krajinné prvky se mohou využívat pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům¹¹⁹ do významných krajinných prvků je třeba závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Ochrana významných krajinných prvků nepředstavuje omezení takové intenzity, které by znemožňovalo výkon vlastnického práva, resp. hospodaření na pozemku, a nepřísluší za ně náhrada.

ZOPK obsahuje mnoho dalších omezení, která představují meze vlastnického práva podle ustanovení článku 11 odst. 3 LZPS a nejsou tedy spojena s náhradami. Poslední z těchto omezení, resp. mezí vlastnického práva, kterým se chci v této práci věnovat, je ochrana dřevin rostoucích mimo les. Podle ustanovení § 7 ZOPK jsou dřeviny rostoucí mimo les chráněny před poškozováním a ničením, pokud se na ně nevztahuje ochrana přísnější uvedená jinde v ZOPK nebo ochrana podle zvláštních předpisů. Nejzásadnějším prvkem ochrany dřevin rostoucích mimo les je požadavek na povolení orgánu ochrany přírody k jejich kácení, kromě výjimek, kterými jsou například pěstební důvody nebo důvody zdravotní. V rozhodnutí o povolení kácení dřevin orgán ochrany přírody může uložit žadateli ke kompenzaci ekologické újmy přiměřenou náhradní výsadbu a současně následnou péči o dřeviny po nezbytně nutnou dobu, nejvýše na dobu pěti let. Jako alternativu náhradní výsadby předpokládá ZOPK finanční odvod do rozpočtu obce. Podrobnosti odvodu má stanovit podle ustanovení § 9 odst. 3 ZOPK zvláštní zákon, tento ale nebyl doposud vydán. Náhradní výsadbu je proto potřeba uložit vždy.¹²⁰

¹¹⁸ PRŮCHOVÁ, I., J. CHYBA. *Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu*. Brno: Masarykova univerzita, 1998. s. 67. ISBN 80-210-1959-X.

¹¹⁹ Jde o takové zásahy, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce; mezi takové zásahy patří podle ZOPK zejména umístování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů.

¹²⁰ STEJSKAL, V. *Zákon o ochraně přírody a krajiny. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2016. s. 103. ISBN: 978-80-7552-229-0.

6.1.2. Omezení vlastnického práva za náhradu

Jedno z omezení vlastnického práva, za něž náleží náhrada, představují územní systémy ekologické stability krajiny. Podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. a) ZOPK je systém ekologické stability „vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu“. Zákon rozlišuje místní, regionální a nadregionální systémy ekologické stability. K zajištění podmínek pro vytváření systému ekologické stability se uskuteční opatření, projekty a plány v dohodě s vlastníkem pozemku. K realizaci opatření však může dojít i proti jeho vůli. Vyžaduje-li totiž vytváření systému ekologické stability změnu v užívání pozemku, se kterou jeho vlastník nesouhlasí, nabídne mu pozemkový úřad výměnu jeho pozemku za jiný ve vlastnictví státu, a to v přiměřené výměře a kvalitě, jako je původní pozemek, a pokud možno v téže obci, ve které se nachází převážná část pozemku původního. Podmínkou je však samozřejmě to, že pozemkový úřad disponuje vhodným náhradním pozemkem.¹²¹ Tento postup má přednost před případným vyvlastněním.¹²²

Další omezení vlastnického práva k pozemkům představuje institut přechodně chráněných ploch. Institut poskytuje ochranu území s dočasným nebo nepředvídaným výskytem významných rostlinných nebo živočišných druhů, nerostů nebo paleontologických nálezů. Orgán ochrany přírody může svým rozhodnutím vyhlásit přechodně chráněnou plochu také z jiných důvodů, a to zejména vědeckých, studijních či informačních. Přechodně chráněná plocha se vyhláší na předem stanovenou dobu, případně na opakované období. Konkrétní omezení, resp. určení takového využití území, které by znamenalo zničení, poškození nebo rušení vývoje předmětu ochrany, se stanoví v rozhodnutí o vyhlášení přechodně chráněné plochy. Toto omezení vlastnického práva je spojeno s náhradou v případě, že vlastníku nebo nájemci pozemku vznikne v důsledku stanovených ochranných podmínek újma, která bude nikoliv nepatrná. Co se takovou újmou rozumí, zákon neuvádí, z důvodové zprávy k ZOPK však vyplývá, že hranice nepatrnosti by měla být posuzována v poměru k očekávanému výnosu pozemku.¹²³ Peněžitou náhradu poskytne na žádost vlastníka nebo nájemce pozemku orgán ochrany přírody, který přechodně chráněnou plochu vyhlásil.

¹²¹ KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. s. 107. ISBN 978-80-87576-10-6.

¹²² STEJSKAL, V. *Zákon o ochraně přírody a krajiny. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2016. s. 334. ISBN: 978-80-7552-229-0.

¹²³ Tamtéž s. 120.

Ochranu přírodovědecky či esteticky velmi významných nebo jedinečných území poskytují zvláště chráněná území. Zvláště chráněná území dělí ZOPK do několika kategorií, kterými jsou národní parky, chráněné krajinné oblasti, národní přírodní rezervace, přírodní rezervace, národní přírodní památky a přírodní památky. Kategorie jsou stanoveny podle velikosti území a podle významu z hlediska vyskytujících se přírodních hodnot.¹²⁴ Ochranné podmínky jsou obsaženy pro každý typ zvláště chráněného území jednak v ZOPK; tyto mají formu zákazů v zákoně vymezených činnostech, jejich rozsah se různí podle kategorie zvláště chráněného území. Dále jsou ve zřizovacích aktech jednotlivých zvláště chráněných území uvedeny bližší ochranné podmínky. Bližší ochranné podmínky mají formu vymezení činností a zásahů, které sice nejsou přímo zakázány, ale jsou vázány na předchozí souhlas orgánu ochrany přírody. Oba druhy ochranných podmínek představují omezení vlastnických práv k pozemkům, jichž se dotýkají. Jelikož se jedná o jedinečná území, dosahuje zájem na jejich ochraně vysoké intenzity a tuto povahu pak mají i omezení vlastníků pozemků.¹²⁵ Omezení spočívá zejména v omezení zemědělského, průmyslového a stavebního využití dotčených pozemků.¹²⁶ Zvláštní omezení pak platí pro lesní pozemky v národních parcích a národních přírodních rezervacích. Lesy jak v národním parku, tak v národní přírodní rezervaci nelze podle ustanovení § 22 odst. 1 ZOPK, resp. § 31 ZOPK zařazovat do kategorie lesů hospodářských. Tato skutečnost ve svém důsledku znamená omezení hospodaření v těchto lesích.

Jak je uvedeno výše, omezení vlastnického práva k pozemkům ve zvláště chráněných územích dosahují vysoké intenzity. Vlastníci pozemků ve zvláště chráněných územích musí snášet intenzivní omezení vlastnického práva, přičemž však z ochrany těchto území má užitek celá společnost. Omezení vlastnického práva k pozemkům ve zvláště chráněných územích je tedy vnějším omezením vlastnického práva ve smyslu článku 11 odst. 4 LZPS.¹²⁷ Za tato omezení mají vlastníci pozemků nárok na náhradu podle

¹²⁴ KUSÁK, M. Omezení vlastnického práva z důvodu ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů. *České právo životního prostředí*. 2005, č. 1, s. 27. ISSN: 1213-5542.

¹²⁵ KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. s. 112. ISBN 978-80-87576-10-6.

¹²⁶ KUSÁK, M. Omezení vlastnického práva z důvodu ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů. *České právo životního prostředí*. 2005, č. 1, s. 27. ISSN: 1213-5542.

¹²⁷ KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. s. 115. ISBN 978-80-87576-10-6.

ustanovení § 58 odst. 2 ZOPK; pro vlastníky jiných pozemků než těch, na které se vztahuje uvedené ustanovení ZOPK, přichází v úvahu přímá aplikace článku 11 odst. 4 LZPS.¹²⁸

Další ochranu přírody a zároveň omezení vlastnického práva představuje Natura 2000 jako celoevropská soustava chráněných území, která zahrnuje tzv. ptačí oblasti a evropsky významné lokality. Ty společně vytváří na území všech členských států EU celoevropskou soustavu chráněných území Natura 2000. Ptačí oblasti jsou samostatným typem územní ochrany, který existuje mimo kategorie zvláště chráněných území. Ptačí oblasti se vyhláší nařízením vlády, ve kterém může vláda stanovit činnosti, ke kterým je třeba souhlas orgánu ochrany přírody. O způsobu hospodaření v ptačích oblastech je možno s vlastníkem nebo nájemcem pozemku uzavřít smlouvu.¹²⁹

Evropsky významné lokality jsou naopak zpravidla chráněny v rámci zvláště chráněných území. Jejich ochrana spočívá v zákazu jejich poškozování a ničení. Mohou se využívat pouze takovým způsobem, aby nedošlo k jejich závažnému nebo nevratnému poškození nebo ke zničení evropských stanovišť anebo stanovišť evropsky významných druhů a aby nebyla narušena jejich celistvost. K zásahům, které by mohly vést k nežádoucím důsledkům, je nutné předem si opatřit souhlas orgánu ochrany přírody. Tato ochrana se na území evropsky významné lokality vztahuje pouze v tom případě, neplatí-li pro ně ochrana v rámci zvláště chráněných území. ZOPK za poškozování nepovažuje řádné hospodaření prováděné v souladu s právními předpisy a smlouvami uzavřenými dle ustanovení § 69 ZOPK. Také pro zavedení ochrany evropsky významných lokalit ZOPK upřednostňuje, pokud je tento postup možný, smluvní ochranu.

Pro ptačí oblasti i evropsky významné lokality ZOPK shodně určuje podmínky pro vydávání povolení, souhlasů, stanovisek a výjimek ze zákazů; tyto může udělit orgán ochrany přírody pouze v případě, že bude vyloučeno soustavné nebo dlouhodobé vyrušování druhů, k jejichž ochraně jsou tato území určena, a závažné nebo nevratné poškozování jejich přírodních stanovišť a biotopů. Omezení vlastníků pozemků je u ptačích oblastí a evropsky významných lokalit z tohoto hlediska přísnější, než je tomu u zvláště chráněných území, která nejsou zároveň evropsky významnými lokalitami.

Omezení vlastnického práva k pozemkům v ptačích oblastech a evropsky významných lokalitách představuje méně intenzivní zásahy v mezích vlastnického práva ve smyslu

¹²⁸ Tamtéž.

¹²⁹ Jde o smluvní ochranu ve smyslu ustanovení § 39 ZOPK.

článku 11 odst. 3 LZPS. Avšak jelikož se omezení vztahuje k úzké skupině vlastníků, můžeme uvažovat i o omezení vlastnického práva podle ustanovení článku 11 odst. 4 LZPS. V tomto případě by bylo omezení vlastnického práva spojeno s nárokem na náhradu újmy podle ustanovení § 58 ZOPK, a to za situace, kdy v konkrétním případě skutečná újma vznikla a zároveň nebyl udělen souhlas k provedení záměru.¹³⁰

Jako další omezení vlastnického práva k pozemkům, která jsou spojena s náhradami, lze uvést ochranu památných stromů a ochranu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů. Za památné stromy lze vyhlásit rozhodnutím orgánu ochrany přírody mimořádně významné stromy, jejich skupiny a stromořadí. Je zakázáno je poškozovat, ničit a rušit v přirozeném vývoji. Pokud je nutné památné stromy zabezpečit před škodlivými vlivy z okolí, stanoví pro ně orgán ochrany přírody ochranné pásmo. Ochranné pásmo představuje území, ve kterém je možné určité činnosti a zásahy provádět jen s předchozím souhlasem orgánu ochrany přírody. Každý památný strom má však ze zákona základní ochranné pásmo ve tvaru kruhu o poloměru desetinásobku průměru kmene měřeného ve výši 130 cm nad zemí. V tomto zákonném ochranném pásmu není dovolena výstavba, terénní úpravy, odvodňování, chemizace, ani žádná jiná činnost, která je pro památný strom škodlivá. Omezení vlastníka spojená s ochranným pásmem památných stromů lze hodnotit jako omezení vlastnického práva ve smyslu ustanovení článku 11 odst. 4 LZPS a lze za ně žádat náhradu podle ustanovení § 58 ZOPK.

Jeden z nejdůležitějších právních nástrojů ochrany přírody a krajiny představuje ustanovení § 66 odst. 1 ZOPK.¹³¹ Podle tohoto ustanovení ZOPK je orgán ochrany přírody „*oprávněn stanovit fyzickým a právnickým osobám podmínky pro výkon činnosti, která by mohla způsobit nedovolenou změnu obecně nebo zvláště chráněných částí přírody, popřípadě takovou činnost zakázat*“. ZOPK tedy myslí na to, že se někdy objeví činnosti, které by mohly způsobit nedovolenou změnu chráněných částí přírody, avšak nevztahuje se na ně zákaz nebo podmínka souhlasného rozhodnutím orgánu ochrany přírody. Podle Nejvyššího správního soudu se může jednat o činnost povolenou, nebo dokonce i nařízenou.¹³² Podle

¹³⁰ KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. s. 119–120. ISBN 978-80-87576-10-6.

¹³¹ STEJSKAL, V. *Zákon o ochraně přírody a krajiny. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2016. s. 350-351. ISBN: 978-80-7552-229-0.

¹³² Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 10. 2008, č.j. 9 As 8/2008-80. Dostupný z: <www.nssoud.cz>.

Kocourka¹³³ tyto zákazy a omezení představují omezení ve smyslu článku 11 odst. 4 LZPS za předpokladu, že se týkají činnosti právem dovolené, a pokud svou intenzitou představují závažný dopad do obsahu vlastnického práva. V takovém případě vlastníkově náleží náhrada podle § 58 ZOPK.

6.2. Ochrana lesa

Právní ochranu lesa zajišťuje lesní zákon. Ústředním pojmem LesZ je pojem les, kterým se ve smyslu ustanovení § 2 písm. a) rozumí „*lesní porosty s jejich prostředím a pozemky určené k plnění funkcí lesa*“. Z definice lesa je zřejmé, že zásadním východiskem je posouzení, které pozemky jsou určeny k plnění funkcí lesa. Podle ustanovení § 3 odst. 1 a 2 LesZ jsou to jednak lesní pozemky, kterými se rozumí „*pozemky s lesními porosty a plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky a nezpevněné lesní cesty, nejsou-li širší než 4 m, a pozemky, na nichž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů*“. K plnění funkcí lesa jsou dále určeny jiné pozemky, kterými jsou „*zpevněné lesní cesty, drobné vodní plochy, ostatní plochy, pozemky nad horní hranicí dřevinné vegetace (hole), s výjimkou pozemků zastavěných a jejich příjezdních komunikací, a lesní pastviny a políčka pro zvěř, pokud nejsou součástí zemědělského půdního fondu a jestliže s lesem souvisejí nebo slouží lesnímu hospodářství*“. Zákon dále stanoví, které pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou. Jde o školky a plantáže lesních dřevin založené na pozemcích, které nejsou určeny k plnění funkcí lesa, pokud orgán státní správy lesů na návrh vlastníka pozemku nerozhodne jinak. Pokud panují pochybnosti o tom, zda je ten který pozemek určen k plnění funkcí lesa, rozhoduje o tom orgán státní správy lesů. Orgán státní správy lesů může navíc na návrh vlastníka pozemku nebo s jeho souhlasem pozemky, které zákon neoznačuje za pozemky určené k plnění funkcí lesa, za takové prohlásit svým rozhodnutím.

6.2.1. Omezení vlastnického práva bez náhrady

Pozemky určené k plnění funkcí lesa se musí v první řadě využívat pro tyto účely. Pozemky určené k plnění funkcí lesa je však možné trvale nebo dočasně plnění funkcí lesa

¹³³ KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. s. 127. ISBN 978-80-87576-10-6.

odejmout. Děje se tak ve správním řízení podle ustanovení § 16 LesZ. Odnětí pozemků plnění funkcí lesa je spojeno s poplatkovou povinností. LesZ zároveň stanoví tři podmínky, při jejichž splnění se poplatek neplatí. Jde o odnětí pro stavby sloužící hospodaření v lese, výstavbu objektů a zařízení potřebných pro čištění odpadních vod, výstavbu objektů a zařízení potřebných pro jímání a výrobu pitné vody. Tato regulace, jejímž účelem je zabránění nekontrolovanému úbytku lesů, které plní nepostradatelné environmentální funkce a tvoří významné ekosystémy, představuje meze výkonu vlastnického práva a je plně v souladu s ustanovením článku 11 odst. 3 LZPS.¹³⁴

Jedno z omezení vlastnického práva k pozemkům, které jsou určeny k plnění funkcí lesa, představuje právní úprava hospodaření v lesích. Hospodaření v lesích se řídí podle toho, o jakou kategorii lesa se jedná¹³⁵ a je upraveno lesními hospodářskými plány nebo lesními hospodářskými osnovami, ke kterým vydává závazné stanovisko orgán ochrany přírody. Pokud někteří vlastníci lesů nehospodaří podle lesního hospodářského plánu nebo lesních hospodářských osnov, musí se řídit jednak pravidly stanovenými přímo LesZ a také odborným lesním hospodářem, případně orgánem státní správy lesů. Veškerá uvedená regulace představuje meze výkonu vlastnického práva, nepředstavuje vnější omezení vlastnického práva a jako taková tedy není spojena s náhradami.

Podle ustanovení § 19 odst. 1 LesZ je právem každého vstupovat do lesa a sbírat v něm (pro vlastní potřebu) lesní plody a na zemi ležící suchou klest. Toto tzv. obecné užívání lesů má na území České republiky dlouhou tradici. Povinností vlastníka pozemků určených k plnění funkcí lesa je obecné užívání lesa strpět, a to bez nároku na náhradu. Drobník¹³⁶ poukazuje na snahu soukromých vlastníků veřejnost z tohoto užívání vyloučit a pokládá si otázku, zda je nutné těmto tendencím čelit, když existují evropské země, kde obecné užívání lesa takto zakotveno není.

V lesním zákoně můžeme najít mnoho dalších omezení vlastnického práva vlastníků pozemků, jako omezení dělení lesních pozemků, zákaz některých činností v lese, povinnosti při obnově a výchově lesních porostů, a mnoho dalších, které však nejsou

¹³⁴ KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. s. 138. ISBN 978-80-87576-10-6.

¹³⁵ LesZ rozlišuje ochranné lesy, lesy zvláštního určení a lesy hospodářské.

¹³⁶ J. DROBNÍK In FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. s. 65 ISBN 978-80-87488-19-5.

spojeny s náhradami.¹³⁷ S ohledem na rozsah a zaměření této práce se dále budu věnovat pouze omezením vlastnického práva, která jsou spojena s náhradami.

6.2.2. Omezení vlastnického práva za náhradu

Obecně lze říci, že vlastníci lesů zvláštního určení a lesů ochranných jsou více omezeni ve výkonu svých vlastnických oprávnění, jsou povinni strpět intenzivnější omezení, což vyplývá z naplnění zvláštního účelu těchto lesů.¹³⁸ V těchto dvou kategoriích lesů je omezena intenzita hospodaření, hlavně pokud jde o maximální výši těžby dřeva. Z této skutečnosti vyplývá, že vlastníci ochranných lesů a lesů zvláštního určení mají nárok na náhradu újmy, která jim tímto vzniká.

Na první typ náhrady mají nárok vlastníci lesů zvláštního určení, a to za to, že jsou povinni strpět omezení při hospodaření v těchto lesích. Vlastníkům lesů zvláštního určení náleží náhrada zvýšených nákladů, pokud jim vzniknou z omezeného způsobu hospodaření v těchto lesích. Náhrada však vlastníkům lesů zvláštního určení nenáleží v případech, pokud jde o lesy zvláštního určení v uznaných oborách a v samostatných bažantnicích. Podle typologie náhrad za omezení vlastnického práva uvedené v této práci je náhrada zvýšených nákladů vzniklých z omezeného způsobu hospodaření v lesích zvláštního určení náhradou peněžitou. Podle okamžiku vzniku nároku patří tato náhrada do skupiny náhrad, na které vzniká nárok teprve v okamžiku vzniku újmy. Náhradu lze označit jako omezenou, jelikož jejím předmětem jsou jen některé součásti újmy, konkrétně zvýšené náklady. O tom, kdo je náhradu povinen poskytnout, rozhodne na návrh vlastníka lesa orgán státní správy lesů. Povinnou osobou bude zpravidla stát, ale pokud má prospěch z omezení uložených vlastníkovi lesa třetí osoba, může jako povinnou osobu orgán státní správy lesů určit tuto třetí osobu.¹³⁹ Oprávněnými osobami jsou vlastníci lesa.

Druhý typ náhrady se vztahuje na oba typy lesů, tedy lesy ochranné i lesy zvláštního určení. Náhrada představuje kompenzaci zvýšených nákladů za provedená opatření uložená orgánem státní správy lesů ke splnění účelu sledovaného jejich vyhlášením. Náhrada naopak nepokrývá zvýšené náklady spojené s opatřeními uloženými lesními

¹³⁷ Další viz např. KUSÁK, M. Omezení vlastnického práva z důvodu ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů. *České právo životního prostředí*. 2005, č. 1, s. 42 a násl. ISSN: 1213-5542.

¹³⁸ KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. s. 141. ISBN 978-80-87576-10-6.

¹³⁹ Tamtéž, s. 142.

hospodářskými plány, lesními hospodářskými osnovami nebo přímo lesním zákonem.¹⁴⁰ Ve vztahu k lesům zvláštního určení je možno říci, že jde o duplicitní ustanovení, protože náhrada nákladů jejich vlastníků je pokryta již prvním uvedeným typem náhrady.¹⁴¹ Také tato náhrada je náhradou peněžitou a nárok na ni vzniká teprve v okamžiku vzniku újmy. Jde o náhradu omezenou, jejímž předmětem jsou pouze zvýšené náklady za provedená opatření uložená orgánem státní správy lesů. O tom, kdo je náhradu povinen poskytnout, rozhodne stejně jako u prvního uvedeného typu náhrady na návrh vlastníka lesa orgán státní správy lesů. Oprávněnými osobami jsou také u této náhrady vlastníci lesa.

Lesní zákon upravuje ještě třetí typ náhrady; tato představuje náhradu újmy vzniklé v důsledku omezení hospodaření v lese vůči orgánu státní správy, který o tomto omezení rozhodl. Aplikace tohoto ustanovení (§ 11 odst. 3 LesZ) o náhradě nevyklučuje ani speciální úprava náhrad, které se vztahují k lesům zvláštního určení a lesům ochranným, podle ustanovení § 36 odst. 3 a 4 LesZ. Také tato náhrada má peněžitou formu a nárok na ni vzniká teprve v okamžiku vzniku újmy.

Lesní zákon obsahuje kromě omezení hospodaření v lesích ještě další zásahy do vlastnického práva; jedná se přitom o omezení vlastnického práva ve smyslu ustanovení článku 11 odst. 4 LZPS. Prospěch z těchto omezení mají zpravidla jednotlivé osoby, které tedy také mají povinnost poskytnout vlastníkovu pozemku náhradu.

Konkrétně jde například o omezení vyplývající z ustanovení § 22 odst. 1 LesZ. Podle tohoto ustanovení jsou vlastníci nemovitostí nebo investoři staveb a zařízení povinni provést na svůj náklad nezbytně nutná opatření, kterými jsou nebo budou jejich pozemky, stavby a zařízení zabezpečeny před škodami.¹⁴² Tato opatření jsou vlastníci nemovitostí nebo investoři staveb a zařízení oprávněni provést i na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, tedy na cizích sousedících pozemcích. Rozsah a způsob zabezpečovacích opatření stanoví orgán státní správy lesů, případně jiný orgán státní správy. Vlastník pozemků určených k plnění funkcí lesa je povinen provedení opatření strpět. Navíc k těmto opatřením z důvodu zajištění bezpečnosti osob a majetku může orgán státní správy lesů svým rozhodnutím uložit změnu ve způsobu hospodaření v lese nebo omezení ve

¹⁴⁰ Tamtéž, s. 143.

¹⁴¹ DROBNÍK, J., P. DVOŘÁK. *Lesní zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2010. s. 134. ISBN 978-80-7357-425-3.

¹⁴² Jde o škody způsobené zejména sesuvem půdy, padáním kamenů, pádem stromů nebo jejich částí, přesahem větví a kořenů, zastíněním a lavinami z pozemků určených k plnění funkcí lesa.

využívání pozemků určených k plnění funkcí lesa. Zároveň orgán státní správy lesů rozhodne, kdo ponese náklady s tím spojené a kdo nahradí vlastníku lesa případnou újmu. Za oba uvedené typy zásahů do vlastnického práva náleží vlastníkům pozemků náhrada způsobené újmy. Pokud má z omezení výlučný prospěch konkrétní třetí osoba, například vlastník sousedního pozemku, má povinnost nahradit újmu tato třetí osoba. Další možností je, že náhradu poskytne stát, a to v případě, že stávající způsob hospodaření v lese ohrožuje bezpečnost a majetek neurčitého okruhu osob a uložení změny v hospodaření v lese je v zájmu veřejnosti.

Další omezení je upraveno v ustanovení § 32 odst. 2 LesZ a souvisí se vznikem mimořádných okolností a nepředvídaných škod v lese.¹⁴³ Při vzniku takových událostí je vlastník lesa povinen činit bezodkladná opatření k jejich odstranění a pro zmírnění jejich následků.¹⁴⁴ Pokud jsou tato opatření prováděna ve prospěch vlastníka lesa, náhrada mu pochopitelně nepřísluší. Pokud je opatření v zájmu někoho jiného, než je vlastník lesa, pak rozhodne orgán státní správy lesů i o tom, kdo ponese náklady spojené s tímto opatřením.

Další omezení vlastnického práva představuje užívání cizích pozemků k lesní dopravě. Takové užití je možné pouze v nezbytném rozsahu, na nezbytnou dobu, ve vhodné době a přísluší za ně náhrada. O těchto skutečnostech musí vlastník lesa nebo osoba provádějící činnost v zájmu vlastníka lesa s vlastníkem nebo nájemcem pozemků uzavřít dohodu. Pokud by k dohodě nedošlo, pak rozhodne o podmínkách lesní dopravy po cizích pozemcích orgán státní správy lesů. Ten také rozhoduje o výši náhrady, kterou je povinen uhradit ten, v jehož prospěch se doprava provádí.

Poslední případ omezení vlastnického práva k pozemkům podle lesního zákona představují meliorace a hrazení bystřin v lesích, což jsou biologická a technická opatření zaměřená na ochranu půdy a péči o vodní poměry. Provádění těchto opatření je povinností vlastníka lesa. Pokud jsou prováděna ve veřejném zájmu, tedy pokud tak prohlásí orgán státní správy lesů, hradí jejich náklady stát a vlastník lesa je povinen strpět jejich provádění. V případě,

¹⁴³ LesZ jako příklad uvádí větrné a sněhové kalamity, přemnožení škůdců a nebezpečí vzniku požárů v období sucha.

¹⁴⁴ Podle ustanovení § 32 odst 2 LesZ může orgán státní správy lesů vlastníku lesa nařídít tato opatření
*„a) zastavení jiných těžeb než těžeb nahodilých a zpracování těžeb nahodilých ve stanoveném rozsahu a termínu,
b) provedení ochranného zásahu směřujícího k zastavení šíření nebo k hubení škodlivých organismů,
c) zničení napadených semen a sazenic,
d) průkazné označování a evidenci vytěženého dřeva,
e) omezení nakládání se dřevem, semeny nebo sazenicemi lesních dřevin.“*

že nemá vlastník dotčených pozemků z provedených opatření výlučný prospěch, přísluší mu náhrada za omezený výnos z pozemku.

6.3. Ochrana vod

Ochranu povrchových a podzemních vod, ochranu před suchem a povodněmi a ochranu vodních ekosystémů upravuje vodní zákon. Obecnou mez výkonu vlastnického práva představuje povinnost vlastníků pozemků zajistit péči o ně tak, aby nedocházelo ke zhoršování vodních poměrů. Vlastníci pozemků jsou zejména povinni zajistit, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů, odnosu půdy erozní činností vody, a dbát o zlepšování retenční schopnosti krajiny.

Vodní zákon obsahuje mnoho povinností vlastníků pozemků, které představují meze vlastnického práva podle ustanovení článku 11 odst. 3 LZPS a nejsou tedy spojeny s náhradami. Tak jsou vlastníci pozemků, které tvoří koryto vodních toků, povinni strpět na svém pozemku břehové porosty, obecné nakládání s vodami ve vodním toku, udržovat břehy koryta ve stavu potřebném k zajištění neškodného odtoku vody, odstraňovat překážky a cizorodé předměty ve vodním toku, strpět na svém pozemku vodní díla, ohlašovat správci vodního toku závady v korytě vodního toku, strpět na svém pozemku umístění zařízení ke sledování stavu povrchových a podzemních vod a ekologických funkcí vodního toku, umožnit vodoprávnímu úřadu, České inspekci životního prostředí, jakož i správci vodního toku výkon jejich oprávnění, strpět průchod osob podél vodních toků a strpět na svém pozemku přirozené koryto vodního toku.

Další povinnosti jsou spojeny také s vlastnictvím pozemků, které s koryty vodních toků sousedí.¹⁴⁵ Vlastníci pozemků sousedících s koryty vodních toků jsou povinni umožnit správci vodního toku výkon jeho oprávnění, strpět na svém pozemku umístění zařízení ke sledování stavu vod, strpět průchod osob a strpět přirozené koryto vodního toku. Navíc může vodoprávní úřad vlastníkům pozemků sousedících s koryty vodních toků zakázat kácet stromy a keře zabezpečující stabilitu koryta vodního toku.

¹⁴⁵ Kritéria pro sousedící pozemek jsou stanovena v ustanovení § 49 odst. 2 a 3 VZ. U vodních toků, které jsou vodními cestami dopravně významnými, jde o pozemky nejvýše v šířce do 10 m od břehové čáry, u ostatních významných vodních toků nejvýše v šířce do 8 m od břehové čáry a u drobných vodních toků nejvýše v šířce do 6 m od břehové čáry. Vodoprávní úřad může navíc pro nezbytně nutné potřeby a na nezbytně nutnou dobu stanovit k užívání i větší šířku pozemků při vodním toku, než je uvedeno výše.

Jak je již uvedeno výše, s těmito mezemi výkonu vlastnického práva k pozemkům není spojen nárok na náhradu. Podle ustanovení § 49 odst. 4 VZ je s výkonem oprávnění, která jsou povinni strpět vlastníci pozemků sousedících s pozemky, na nichž se nachází koryta vodních toků, spojen nárok na náhradu škody, kterou by způsobil správce vodního toku. Tento nárok na náhradu však není nárokem na náhradu za omezení vlastnického práva a řídí se obecnou úpravou náhrady škody.

Další meze výkonu vlastnického práva jsou spojeny s vlastnictvím pozemků, které se nacházejí ve zranitelných oblastech a chráněných oblastech přirozené akumulace vod. Tyto oblasti jsou stanoveny nařízením vlády.¹⁴⁶

Smyslem vymezení zranitelných oblastí je ochrana před sloučeninami dusíku, a to prostřednictvím ochrany půdy, ze které se sloučeniny dusíku dostávají do vody. Akční program, který je součástí nařízení vlády, upravuje zvláštní režim hnojení, střídání plodin a provádění protierozních opatření. Povinnosti stanovené v akčním programu se vztahují na zemědělské podnikatele, které provozují zemědělskou výrobu ve zranitelných oblastech bez ohledu na to, kdo je vlastníkem předmětných pozemků.

Chráněné oblasti přirozené akumulace vod představují ochranu před takovými zásahy na pozemcích, které by mohly vést k úbytku vodních zásob.¹⁴⁷ V chráněných oblastech přirozené akumulace vod je zakázáno zmenšovat rozsah lesních pozemků a odvodňovat lesní a zemědělské pozemky. Také v souvislosti s těmito zákazy upravuje VZ nárok na náhradu škody. Jedná se stejně jako u ustanovení § 49 odst. 4 VZ o náhradu škody podle obecných právních předpisů, a jde tedy ve vodním zákoně o nadbytečné ustanovení. V těchto oblastech platí i další zákazy.¹⁴⁸ Všechna uvedená omezení se však uplatňují pouze v rozsahu stanoveném nařízením vlády, jímž jsou chráněné oblasti přirozené akumulace vod vyhlášeny, které stanoví tak vysoké limity, že se běžného hospodaření na

¹⁴⁶ Jedná se o nařízení vlády č. 262/2012 Sb., o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu, a dále několik nařízení vlády pro konkrétní chráněné oblasti přirozené akumulace vod.

¹⁴⁷ KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. s. 89. ISBN 978-80-87576-10-6.

¹⁴⁸ Jde o zákazy těžit rašelinu, těžit nerosty povrchovým způsobem nebo provádět jiné zemní práce, které by vedly k odkrytí souvislé hladiny podzemních vod, těžit a zpracovávat radioaktivní suroviny, ukládat radioaktivní odpady a ukládat oxid uhličitý do hydrogeologických struktur s využitelnými nebo využívanými zásobami podzemních vod.

pozemcích ani nedotýkají.¹⁴⁹ Navíc lze ve smyslu ustanovení § 28 odst. 3 VZ ze zákazů udělit výjimku.

Jak je uvedeno výše, omezení vlastníků vztahující se k vlastnictví pozemků ve zranitelných oblastech a chráněných oblastech přirozené akumulace vod jsou mezemi výkonu vlastnického práva, vlastníci pozemků nejsou omezeni v právu pozemky užívat. Jako taková tedy nejsou tato omezení spojena s náhradou (mimo uvedenou náhradu škody dle obecných právních předpisů).

Další skupinu omezení představují ochranná pásma vodních zdrojů a vodních děl. Ochranná pásma vodních zdrojů jsou jednak ochranná pásma I. stupně, která slouží k ochraně vodního zdroje v bezprostředním okolí jímacího nebo odběrného zařízení. Ochranná pásma II. stupně slouží k tomu, aby nedocházelo k ohrožení vydatnosti, jakosti nebo zdravotní nezávadnosti vodního zdroje. V ochranných pásmech je zakázáno provádět činnosti, které by ztěžovaly naplnění jejich cíle, kterým je ochrana vydatnosti, jakosti a zdravotní nezávadnosti vodních zdrojů. Rozsah zákazů je konkrétně stanovován opatřeními obecné povahy.¹⁵⁰ Navíc platí pro ochranné pásmo I. stupně zakazy vstupu a vjezdu.

Omezení spojená s ochrannými pásmy vodních zdrojů představují vnější omezení vlastnického práva ve smyslu ustanovení článku 11 odst. 4 LZPS. Ztěžují nebo dokonce i vylučují řádné užívání dotčených pozemků. Pravidlem je pak zákaz stavební činnosti.¹⁵¹ Z této povahy omezení vlastnického práva pramení stanovení náhrad. Ve smyslu ustanovení § 30 odst. 11 VZ, „za prokázané omezení užívání pozemků a staveb v ochranných pásmech vodních zdrojů náleží vlastníkům těchto pozemků a staveb náhrada, kterou jsou povinni na jejich žádost poskytnout v případě vodárenských nádrží vlastníci vodních děl umožňujících v nich vzdouvání vody, v ostatních případech oprávnění (§ 8 VZ) k odběru vody z vodního zdroje; je-li jich více, poměrně podle povoleného množství odebírané vody.“

Podle formy náhrady lze náhradu za omezení užívání pozemků a staveb klasifikovat jako náhradu peněžitou. Podle okamžiku vzniku nároku patří tato náhrada do skupiny náhrad,

¹⁴⁹ KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. s. 89. ISBN 978-80-87576-10-6.

¹⁵⁰ Tamtéž. s. 91.

¹⁵¹ Tamtéž, s. 92.

na které vzniká nárok v okamžiku omezení vlastnického práva. Osobou povinnou k úhradě jsou u vodárenských nádrží vlastníci vodních děl. U ostatních vodních děl jsou povinnými osobami oprávnění k odběru vody z vodního zdroje. Oprávněnými osobami jsou podle VZ výhradně vlastníci pozemků.

Další omezení představuje oprávnění vodoprávního úřadu, aby v aktu, jímž vyhláší ochranná pásma vodního zdroje, uložil osobám oprávněným k odběru vody z vodního zdroje (nebo vlastníkovi vodního díla) povinnost, aby provedl v ochranném pásmu určitá technická opatření, například odstranění některých staveb. Vzhledem k tomu, o jak intenzivní zásah od vlastnického práva jde, je nutné, aby vodoprávní úřad zvažoval potřebnost a přiměřenost těchto opatření.¹⁵² Náklady spojené s provedením nařízených opatření nesou osoby oprávněné k odběru vody, resp. vlastníci vodárenských nádrží nebo stavebníci vodních děl sloužících ke vzdouvání vody.

Ochranná pásma se zřizují také kolem vodních děl. Vodní díla jsou slovy vodního zákona „stavby, které slouží ke vzdouvání a zadržování vod, umělému usměrňování odtokového režimu povrchových vod, k ochraně a užívání vod, k nakládání s vodami, ochraně před škodlivými účinky vod, k úpravě vodních poměrů nebo k jiným účelům sledovaným tímto zákonem (...)“. Zákon dále uvádí demonstrativní výčet vodních děl. Účelem zřízení ochranného pásma vodního díla je zajištění jeho bezpečnosti a plnění jeho funkcí. Ochranná pásma se vymezují stejně jako ochranná pásma vodních zdrojů opatřeními obecné povahy. V tom je také stanoven rozsah a povaha zákazů a omezení, protože zákon charakter omezení neupravuje.

Omezení vlastnického práva v ochranném pásmu vodního díla je spojeno s náhradou újmy, která vznikla vlastníku pozemku, který se nachází v ochranném pásmu vodního díla. Nárok na poskytnutí náhrady vzniká již v okamžiku omezení vlastnického práva. Náhrada má peněžitou formu a vyplácí se jednorázově. Oprávněnými osobami k poskytnutí náhrady jsou vlastníci pozemků a staveb. Povinnou osobou je vždy vlastník vodního díla.

Další důvod omezení vlastnického práva představuje ochrana před povodněmi. Jedním z nástrojů ochrany před povodněmi je stanovení záplavových území, ve kterých platí zákazy a omezení. Nejzásadnější omezení představuje zákaz umísťovat, povolovat či provádět stavby v aktivní zóně záplavových území. V souvislosti s těmito závažnými

¹⁵² Tamtéž, s. 93.

omezeními vlastnického práva k pozemkům vodní zákon neupravuje nárok na náhradu. Přichází tedy v úvahu přímá aplikace ustanovení článku 11 odst. 4 LZPS,¹⁵³ a to minimálně v případě vyhlášení aktivní zóny záplavového území tam, kde byla stavební činnost dříve přípustná, nebo dokonce naplánovaná. Při určování výše náhrady by mělo být přihlédnuto také k tomu, nakolik je cena dotčeného pozemku samotným povodňovým rizikem a nakolik až konkrétním zařazením pozemku do záplavového území.¹⁵⁴

Ochrana před povodněmi je kromě stanovení záplavových území řešena také stanovením území určených k řízeným rozlivům povodní. Území určená k řízeným rozlivům povodní jsou pozemky nezbytné pro vzdouvání, popřípadě akumulaci povrchových vod veřejně prospěšnými stavbami na ochranu před povodněmi, k nimž bylo omezeno vlastnické právo dohodou nebo vyvlastněním. Při vyvlastnění pozemků nebo uzavření dohody o omezení vlastnického práva je vlastníkům pozemků poskytována náhrada. Obecně se s územími určenými k řízeným rozlivům povodní nárok na náhradu újmy nepojí, protože nejsou spojena s omezením vlastnického práva. Vodní zákon však upravuje nárok na náhradu škody, která vznikne z důvodu rozlivu povodně. V tomto případě však jde o finanční náhradu za skutečně vzniklou škodu, nikoli o kompenzaci omezení vlastnického práva k pozemkům.

Jiné omezení vlastnického práva k pozemkům může souviset také s prováděním nápravných opatření k odstranění následků nedovoleného vypouštění odpadních vod, nedovoleného nakládání se závadnými látkami nebo následků havárií. Vlastníci pozemků, na nichž závadný stav vážne nebo je jejich pozemků nutno použít při odstranění závadného stavu, jsou povinni strpět provedení opatření k nápravě a za tím účelem jsou povinni umožnit vstup, popřípadě vjezd na své pozemky a stavby a strpět omezení obvyklého užívání svých pozemků a staveb. Pokud je provádění nápravného opatření spojeno s omezením vlastnického práva, je spojeno s náhradou způsobené újmy. Povinnou osobou je ta osoba, které bylo provedení nápravných opatření uloženo.

Podle nálezu Ústavního soudu ze dne 21. 11. 2007, sp. zn. IV. ÚS 652/06 lze za omezení vlastnického práva považovat i povinnost strpět právo vstupu a vjezdu vlastníka vodního díla na pozemky s vodním dílem sousedící, a to za účelem provozu a provádění údržby vodního díla. Přestože vodní zákon nespojuje omezení vlastníků sousedních pozemků

¹⁵³ Tamtéž, s. 96.

¹⁵⁴ PRŮCHOVÁ, I., HANÁK, J. a kol. *Voda v právních vztazích*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta 2014. s. 53-54. ISBN: 978-80-210-7155-1.

s nárokem na náhradu, vyplývá tato povinnost právě z judikatury Ústavního soudu. Aplikace by však měla být omezena jen na případy, kdy má realizace práva vstupu a vjezdu úzký a bezprostřední vztah k využívání vodního díla výlučně v soukromém zájmu vlastníka vodního díla za účelem dosahování zisku.¹⁵⁵ Jelikož omezení předpokládá předchozí projednání s vlastníkem pozemku, o náhradu lze požádat teprve poté, nedojde-li ke sjednání úplaty za užívání pozemku v rámci tohoto projednání. Povinnost vlastníka pozemku strpět vstup a vjezd trvá bez ohledu na to, zda se dohody podaří dosáhnout.¹⁵⁶

6.4. Zemědělský půdní fond

Ochranu zemědělského půdního fondu upravuje zákon o ochraně zemědělského půdního fondu¹⁵⁷ a kromě něj i další zákony, mimo jiné také vodní zákon a zákon o ochraně přírody a krajiny. Podle ZOZPF tvoří zemědělský půdní fond pozemky zemědělsky obhospodařované (orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty) a zemědělská půda, tj. půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není. Kromě zemědělsky obhospodařovaných pozemků a zemědělské půdy náleží do zemědělského půdního fondu také rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, technická protierozní opatření apod. Při určení, zda je určitý pozemek součástí zemědělského půdního fondu, se vychází z údajů uvedených v katastru nemovitostí. Pokud panují pochybnosti o tom, zda je ten který pozemek součástí zemědělského půdního fondu, rozhodne o tom orgán ochrany zemědělského půdního fondu.

Omezení vlastnického práva vlastníka pozemku náležejícího do zemědělského půdního fondu vyplývá z té skutečnosti, že pozemky, které do zemědělského půdního fondu náleží, lze užívat pouze k zemědělským účelům. Pokud má vlastník pozemku náležejícího do zemědělského půdního fondu zájem užívat jej k jiným než zemědělským účelům, musí získat souhlas orgánu ochrany zemědělského půdního fondu s vynětím pozemku ze

¹⁵⁵ KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. s. 100. ISBN 978-80-87576-10-6.

¹⁵⁶ HORÁČEK, Z. a kol. *Vodní zákon: III. vydání s aktualizovaným podrobným komentářem po roce účinnosti nového občanského zákoníku k 15.3.2015*. Praha: Soudy, 2015. s. 174. ISBN 978-80-86846-57-6.

¹⁵⁷ Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, dále též jako „ZOZPF“.

zemědělského půdního fondu. Za takové odnětí půdy, ke kterému dává souhlas orgán ochrany zemědělského půdního fondu, se navíc platí peněžní odvod. Kromě toho však ZOZPF upravuje případy, kdy lze půdu ze zemědělského půdního fondu vyjmout, aniž by bylo třeba souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu; za tato vyjmutí půdy ze zemědělského půdního fondu se peněžní odvody nehradí.

Pro nezemědělské účely je podle ZOZPF nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. K odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu by mělo docházet pouze v nezbytných případech. Pokud už má k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu dojít, musí být v souladu s územně plánovací dokumentací. ZOZPF také v ustanovení § 4 uvádí kritéria, kterými by se mělo posuzování žádostí o udělení souhlasu s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu řídit. Podle tohoto ustanovení by se tedy měla odnímat zemědělská půda přednostně na zastavitelných plochách či zemědělská půda méně kvalitní.¹⁵⁸ Je nutné co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací, dále je třeba odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků, při umístění směrových a liniových staveb co nejméně zatěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu a po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace.

Právní úprava ochrany zemědělského půdního fondu představuje meze výkonu vlastnického práva ve smyslu ustanovení článku 11 odst. 3 LZPS, za které nenáleží žádná náhrada. Odnětí pozemků ze zemědělského půdního fondu je navíc spojeno s finančními odvody. Tuto právní konstrukci je však třeba poměřovat ve vztahu k obecnému zájmu na tom, aby půdy, která do zemědělského půdního fondu náleží, neubývalo. Zemědělská půda

¹⁵⁸ Kritériem kvality půdy je rozdělení pozemků do pěti tříd ochrany podle jejich úrodnosti podle Metodického pokynu Ministerstva životního prostředí, odboru ochrany lesa a půdy ze dne 1. 10. 1996, č. j. OOLP/1067/96, k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění zákona ČNR č. 10/1993 Sb., který byl publikován ve Věstníku Ministerstva životního prostředí č. 4/1996. Pokyn také stanoví, pro jaké účely lze půdu náležející po příslušné třídě odnímat, přičemž pozemky zařazené do první a druhé třídy lze ze zemědělského půdního fondu vyjímat pouze výjimečně.

totiž plní několik nepostradatelných funkcí, představuje jednu ze základních složek krajiny, je základním výrobním prostředkem pro pěstování potravinářských, energetických a průmyslových plodin, má výraznou ekologickou funkci, kdy tvoří životní prostředí velké řady chráněných živočichů a rostlin, hraje roli v péči o zvěř a také má vliv na hospodaření s vodou v krajině.¹⁵⁹ Ochrana zemědělského půdního fondu má za úkol kromě výstavby mimo zastavěné území také ochranu zeleně v zastavěných oblastech.

Kromě ochrany půdy před vynětím ze zemědělského půdního fondu je předmětem ochrany také změna druhu pozemku, a to přeměna trvalých travních porostů na ornou půdu. Druh pozemku je možné změnit pouze v územním řízení, a to ve formě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu. Výjimku tvoří případy, kdy má ke změně druhu pozemku dojít na základě schváleného návrhu pozemkových úprav podle ustanovení § 12 odst. 3 ZoPÚ. Tato změna není spojena s finančním odvodem, protože při ní nedochází k vynětí půdy ze zemědělského půdního fondu. Ochrana změny druhu pozemku se vztahuje pouze k přeměně trvalých travních porostů na ornou půdu. V obecné rovině totiž trvalé travní porosty zlepšují vlastnosti a schopnosti půdy zadržovat vodu a působit protierozně.¹⁶⁰

Považuji za podstatné uvést, že kromě toho, že ZOZPF reguluje změny charakteru pozemku, dával do 31. 3. 2015 orgánům ochrany zemědělského půdního fondu pravomoc, aby z důvodu ochrany životního prostředí autoritativně vlastníkovi či nájemci zemědělské půdy uložily změnu kultury, resp. druhu pozemku. Jak je uvedeno výše, orgán ochrany zemědělského půdního fondu mohl k tomuto kroku přistoupit pouze a jen z důvodu ochrany životního prostředí. Podrobná kritéria, na základě kterých mohl orgán ochrany zemědělského půdního fondu změnu druhu pozemku uložit, byla stanovena v prováděcím právním předpisu¹⁶¹.

Tento zásah do vlastnického práva vlastníka pozemku měl poměrně vysokou intenzitu, protože na rozdíl od omezení možnosti vyjmutí pozemku ze zemědělského půdního fondu, které jen konzervuje stávající stav, nutil vlastníkovi i proti jeho vůli stav nový.¹⁶² Jako kompenzaci tohoto vysoce intenzivního zásahu do vlastnických oprávnění vlastníka

¹⁵⁹ Srov. KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. s. 79. ISBN 978-80-87576-10-6.

¹⁶⁰ Tamtéž, s. 80.

¹⁶¹ Vyhláška Ministerstva životního prostředí č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu.

¹⁶² KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. s. 81. ISBN 978-80-87576-10-6.

pozemku spojoval ZOZPF rozhodnutí o uložení změny kultury zemědělské půdy s oprávněním vlastníka či nájemce, aby mu orgán ochrany zemědělského půdního fondu uhradil vzniklé náklady a ztráty z této změny vyplývající. Na úhradu výdajů podle tohoto ustanovení bylo možno použít prostředky ze Státního fondu životního prostředí České republiky.

Pokud jde o klasifikaci uvedené náhrady podle typologie náhrad za omezení vlastnického práva, která je součástí této práce, podle formy náhrady byla náhrada vzniklých nákladů a ztráty vyplývající ze změny druhu pozemku v zemědělském půdním fondu náhradou peněžitou. Podle okamžiku vzniku nároku patřila tato náhrada do skupiny náhrad, na které vzniká nárok teprve v okamžiku vzniku újmy, v tomto případě náklady a ztráta. Dále je možné tuto náhradu označit jako omezenou, jelikož jejím předmětem byly jen některé součásti újmy, tedy náklady a ztráta vyplývající ze změny druhu pozemku. Povinnou osobou k úhradě náhrady byl stát, který k zajištění náhrady používal prostředky ze Státního fondu životního prostředí České republiky. Oprávněnými osobami byli kromě vlastníků pozemků i jejich nájemci.

Nicméně novelou č. 41/2015 Sb. bylo do ZOZPF nově vloženo ustanovení § 3c, podle kterého zvýšené ohrožení pozemku je jednou ze situací, kdy i po novele může uvedený orgán uložit původci závadného stavu opatření k nápravě. Toto může nepochybně spočívat i ve změně druhu pozemku na trvalý travní porost nebo v zalesnění pozemku.¹⁶³

Někteří autoři považují za omezení vlastnického práva i další povinnosti, které stanoví vlastníkům pozemků a dalším osobám ZOZPF.¹⁶⁴ Jedná se o zákazy a omezení při hospodaření na zemědělském půdním fondu, která stanoví ustanovení § 3 ZOZPF.¹⁶⁵ Žádné z těchto omezení však není spojeno s náhradou.

¹⁶³ JANČÁŘOVÁ, I. a kol. *Právo životního prostředí: zvláštní část*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015. s. 168. ISBN 978-80-210-8041-6.

¹⁶⁴ KUSÁK, M. Omezení vlastnického práva z důvodu ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů. *České právo životního prostředí*. 2005, č. 1, s. 39–41. ISSN: 1213-5542.

¹⁶⁵ Podle tohoto ustanovení je mimo jiné zakázáno způsobovat znečištění zemědělské půdy překračováním indikačních hodnot, způsobovat ohrožení zemědělské půdy erozí překračováním přípustné míry jejího erozního ohrožení stanovené prováděcím právním předpisem, poškozovat fyzikální, chemické nebo biologické vlastnosti zemědělské půdy jejím zhutňováním, zamokřováním, vysoušením, překrýváním nebo narušováním erozí. Do zemědělské půdy nebo na ni je zakázáno vnášet jiné látky nebo přípravky, než umožňují zvláštní právní předpisy. Na zemědělské půdě, kde bylo zjištěno překročení preventivní hodnoty, je zakázáno používání upravených kalů a sedimentů.

Závěr

Téma předkládané diplomové práce vychází ze střetu zájmu vlastníka pozemku na ochraně jeho ústavně zaručeného vlastnického práva se zájmy společnosti, které jsem v této práci definoval jako obecné či veřejné. Tyto střety ústí v četné zásahy do vlastnického práva, které jsou u pozemkového vlastnictví mnohem čtenější než u jiných předmětů vlastnického práva. Příčinou jsou specifické vlastnosti pozemku rozebrané v 1. kapitole této práce.

LZPS připouští tyto zásahy v několika podobách. V první řadě umožňuje LZPS stanovit vlastnickému právu meze (článek 11 odst. 3 LZPS), tato omezení lze označit jako vnitřní. Další skupinu představují vnější omezení vlastnického práva (článek 11 odst. 4 LZPS), které představují zásahy do vlastnického práva nad rámec vnitřních omezení. Nejintenzivnější zásah pak představuje vyvlastnění (článek 11 odst. 4 LZPS), které je spojeno s přechodem vlastnického práva na jinou osobu. Zatímco za vnitřní omezení vlastnického práva LZPS nepožaduje poskytnutí náhrady, v případě vnějšího omezení a vyvlastnění je poskytnutí náhrady jednou z podmínek takového zásahu.

Jelikož vyvlastnění je v právním řádu České republiky upraveno daleko uceleněji než jiná omezení vlastnického práva, věnoval jsem se mu v kapitole 2. a 3. odděleně. Vyvlastněním se zpravidla sleduje vytvoření předpokladů pro využití věci k určitému účelu, který je ve veřejném zájmu a jehož nelze dosáhnout dohodou. Obecným předpisem, který upravuje podmínky a proces vyvlastnění pozemků, je VyvlZ. Pro výstavbu vybrané infrastruktury upravuje některé podmínky vyvlastnění odchylně ZoUV. Podrobnou analýzou obou předpisů jsem dospěl k závěru, že otázka náhrad za vyvlastnění není v právním řádu České republiky řešena uspokojivě. Právní úpravě v částech, které se dotýkají náhrad za vyvlastnění, vytýkám její časté změny, především při novelizacích ZoUV by bylo postup zákonodárce možné označit doslova jako uplatňování „metody pokus-omyl“. Dále úpravě vytýkám neodůvodnitelný rozdíl v rozsahu náhrad, který může přiznat vyvlastňovací úřad v rámci vyvlastňovacího řízení, oproti rozsahu náhrad, který může přiznat soud při přezkumu náhradového výroku rozhodnutí o vyvlastnění. *De lege ferenda* bych doporučil sjednocení úpravy těchto dvou řízení, a to směrem k úpravě, kterou se v současnosti řídí soudní přezkum.

Okrajově jsem se věnoval také zvláštní formě vyvlastnění obsažené v ZoPÚ, a to pro demonstraci, že i k odnětí vlastnického práva může docházet na základě stabilní právní úpravy.

Omezení vlastnického práva k pozemkům a náhrady za ně jsou dislokovány napříč celým právním řádem České republiky, považoval jsem proto za účelné provést v kapitole 4. a 5. jejich typologii. Obecně největší obtíže činí rozlišení, která omezení lze subsumovat pod vnitřní ve smyslu článku 11 odst. 3 LZPS a která omezení lze považovat naopak za vnější ve smyslu článku 11 odst. 4 LZPS. Hranice mezi nimi jsou často velice nezřetelné. Toto rozlišení je však stěžejní při úvaze, zda za omezení náhrada náleží, či nikoli. Proto jsem mu věnoval největší pozornost, a to nejen v kapitole 4., ale dílem i v podkapitole 1.5. a 5.1.

Při rozlišování mezi vnitřním a vnějším omezením vlastnického práva by mělo být - při dodržení požadavku na určitou a srozumitelnou právní úpravu - možné vystačit s jazykovým výkladem a se znalostí základních podmínek vnějšího omezení, které je přípustné: 1. ve veřejném zájmu, 2. na základě zákona a 3. za náhradu. Nicméně realita je jiná.

Pokud jde o první podmínku, část odborné veřejnosti zastává názor, že veřejný zájem představuje kvalifikovanou podskupinu zájmu obecného, který ospravedlňuje intenzivnější zásahy do vlastnického práva podle článku 11 odst. 4 LZPS, zatímco omezení uložená v obecném zájmu představují meze výkonu vlastnického práva ve smyslu článku 11 odst. 3 LZPS. Nicméně, na základě analýzy jednotlivých právních předpisů, kterým jsem se v této práci věnoval, se domnívám, že se jedná o rozlišení, které je možné spíše jen v rovině teoretické. Ostatně i Ústavní soud ve své judikatuře oba pojmy směšuje. Od tohoto rozlišení jsem proto záměrně upustil již při vymezení pojmu veřejný zájem v podkapitole 1.5.

Druhá podmínka může posloužit u omezení, která jsou stanovena přímo zákonem, neboť tato omezení zpravidla představují meze vlastnického práva, zatímco vnější omezení jsou stanovena zpravidla až na jejich základě. V ostatních pramenech omezení již ale může být rozlišení opět nejednoznačné.

Podle třetí podmínky, z hlediska poskytnutí náhrady, by mohlo být rozlišení nejjednodušší. I tady však Ústavní soud našel případy vnějšího omezení, kde náhrada zákonem upravena není, pročež dovedl, že takový stav představuje mezeru v právu, kterou je však možné

překlenout přímou aplikací článku 11 odst. 4 LZPS. Pokud jsem si v úvodu této práce jako jeden z dílčích cílů stanovil posouzení, zda právní předpisy upravují náhradu za omezení vlastnického práva k pozemkům v souladu s LZPS, tak zde Ústavní soud dává jasnou odpověď. Na jednu stranu je takový přístup Ústavního soudu k problematice náhrad pro vlastníky pozemků výhodný, s přihlédnutím k možnosti přímé aplikace článku 11 odst. 4 LZPS by bylo možné úpravu náhrad označit za komplexní systém bez mezer. Na druhou stranu ale takový přístup klade větší nároky na adresáty právních předpisů, je obtížnější právnímu řádu porozumět a aplikovat ho.

Jak vyplývá z výše uvedeného, pro spolehlivé rozlišení vnitřních a vnějších omezení vlastnického práva je třeba v případě pochybností jednotlivá omezení posoudit také podle dalších kritérií, kterými jsou podle Ústavního soudu zejména kritérium rovnosti a kritérium intenzity. Omezení lze označit za vnější, zakládá-li nerovnost mezi vlastníky, nebo vybočuje-li svou intenzitou. Přitom je třeba přihlídnout také k délce trvání omezení. Teprve v návaznosti na vyjasnění povahy omezení lze postavit na jisto, zda za něj náhrada náleží, či nikoli.

Na základě podané typologie omezení vlastnického práva a náhrad jsem provedl analýzu vybraných složkových předpisů práva životního prostředí, kde se obecně omezení vlastnického práva k pozemkům vyskytují nejčastěji. Jako vnitřní omezení vlastnického práva k pozemkům jsem podle této analýzy posoudil podle ZOPK omezení související s ochranou krajinného rázu, s ochranou významných krajinných prvků či ochranou dřevin rostoucích mimo les. Podle LesZ lze takto klasifikovat zejména omezení, která mají za cíl zabránit nekontrolovanému úbytku lesů nebo omezení spočívající v povinnosti strpět obecné užívání lesů. Celou řadu takových omezení jsem našel také ve VZ či v ZOZPF, v tomto zákoně dnes v podstatě všechna omezení představují vnitřní omezení vlastnického práva k pozemkům. Naopak jako vnější omezení vlastnického práva k pozemkům lze podle ZOPK posoudit vytváření systému územní stability, institut přechodně chráněných ploch, omezení ve zvláště chráněných územích nebo v soustavě Natura 2000. V LesZ se jedná především o intenzivnější omezení hospodaření v lesích zvláštního určení a v lesích ochranných nebo užívání cizích pozemků v lesní dopravě. Ve VZ lze taková vnější omezení spatřovat v omezeních spojených s ochrannými pásmy vodních zdrojů a vodních děl či v omezeních vyplývajících z provádění nápravných opatření. U některých analyzovaných omezení lze povahu omezení zjistit až v konkrétním případě, ze ZOPK lze

jmenovat např. stanovení podmínek nebo zákazů pro výkon činnosti, která by mohla způsobit nedovolenou změnu obecně nebo zvláště chráněných částí přírody, ve VZ se to týká omezení vyplývajících z vyhlášení aktivní zóny záplavového území.

Analyzované úpravě lze v otázce náhrad za omezení vlastnického práva k pozemkům vytknout značnou nejednotnost. Jinak lze ale konstatovat, že újmy na vlastnickém právu k pozemkům jsou ve sledovaných předpisech formou náhrad kompenzovány dostatečně. Navíc lze případné mezery překlenout přímou aplikací článku 11 odst. 4 LZPS, což se již v některých případech také stalo.

Použitá literatura a prameny

Komentáře k právním předpisům

- DROBNÍK, J., P. DVOŘÁK. *Lesní zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2010. 304 s. ISBN 978-80-7357-425-3.
- HORÁČEK, Z. a kol. *Vodní zákon: III. vydání s aktualizovaným podrobným komentářem po roce účinnosti nového občanského zákoníku k 15. 3. 2015*. Praha: Sondy, 2015. 319 s. ISBN 978-80-86846-57-6.
- LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014. 2400 s. ISBN 978-80-7400-529-9.
- SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. 1276 s. ISBN 978-80-7400-499-5.
- STEJSKAL, V. *Zákon o ochraně přírody a krajiny. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2016. 576 s. ISBN: 978-80-7552-229-0.
- ŠÁMAL, P. a kol. *Trestní zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2012. 3614 s. ISBN 978-80-7400-428-5.
- ŠVESTKA, J., J. DVOŘÁK, J. FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. 1328 s. ISBN 978-80-7478-546-7.
- SVOBODA, K., SMOLÍK, P., LEVÝ, J., ŠÍNOVÁ, R. a kol. *Občanský soudní řád. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. 1424 s. ISBN 978-80-7400-506-0.
- WAGNEROVÁ, E. a kol. *Listina základních práv a svobod*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2012. 931 s. ISBN 978-80-7357-750-6.

Monografie

- HANÁK, J. *Vyvláštění z enviromentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2015. 244 s. ISBN 978-80-210-8064-5.
- KINDL, M., A. ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2015. 255 s. ISBN 978-80-7380-517-3.
- KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. 280 s. ISBN 978-80-87576-10-6.

- PRŮCHOVÁ, I., J. CHYBA. *Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu*. Brno: Masarykova univerzita, 1998. 186 s. ISBN 80-210-1959-X.
- PRŮCHOVÁ, I., J. HANÁK a kol. *Voda v právních vztazích*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta 2014. 238 s. ISBN: 978-80-210-7155-1.

Učební texty

- BAKEŠ, M. a kol. *Finanční právo*. 5. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 576 s. ISBN 978-80-7400-801-6.
- DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Rozkotová, 2010. 200 s. ISBN 978-80-904209-8-4.
- FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. 240 s. ISBN 978-80-87488-19-5.
- HENDRYCH, D. a kol. *Právnický slovník*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 1459 s. ISBN 978-80-7400-059-1.
- HENDRYCH, D. a kol. *Správní právo - Obecná část*. 8. vydání. Praha: C. H. Beck, 2012, 826 s. ISBN 978-80-7179-254-3.
- JANČÁŘOVÁ, I. a kol. *Právo životního prostředí: zvláštní část*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015. 621 s. ISBN 978-80-210-8041-6.
- KLÍMA, K. *Ústavní právo*. 4. vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., 2010. 786 s. ISBN: 978-80-7380-261-5.
- PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015. 486 s. ISBN 978-80-210-7750-8.

Články v odborných časopisech

- FRANKOVÁ, M. Několik poznámek k problematice opuštění nemovitosti. *Časopis pro právní vědu a praxi*. 2014, č. 2, s. 109-115. ISSN: 1210-9126.
- KUSÁK, M. Omezení vlastnického práva z důvodu ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů. *České právo životního prostředí*. 2005, č. 1, s. 3–80. ISSN: 1213-5542.
- [LEGS]. Nad novelou zákona o urychlení výstavby infrastruktury. *Právní rozhledy*. 2014, č. 9, s. II. ISSN 1210-6410.

Judikatura¹⁶⁶

- Nález Ústavního soudu ze dne 28. 3. 1996, sp. zn. I. ÚS 198/95 (N 23/5 SbNU 193).
- Nález Ústavního soudu ze dne 11. 3. 1998, sp. zn. Pl. ÚS 41/97 (88/1998 Sb.).
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 10. 2003, č.j. 2 As 11/2003-164.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 1. 2004, sp. zn. 22 Cdo 375/2003.
- Nález Ústavního soudu ze dne 28. 7. 2004, sp. zn. I. ÚS 599/03 (N 105/34 SbNU 107).
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 3. 2005, č.j. 6 As 48/2003-51.
- Nález Ústavního soudu ze dne 28. 6. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 (327/2005 Sb.).
- Nález Ústavního soudu ze dne 13. 12. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 34/03 (49/2007 Sb.).
- Nález Ústavního soudu ze dne 21. 11. 2007, sp. zn. IV. ÚS 652/06 (N 202/47 SbNU 613).
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 10. 2008, č.j. 9 As 8/2008-80.
- Usnesení zvláštního senátu soudců Nejvyššího a Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 2. 2009, č.j. Konf 10/2008-15.
- Nález Ústavního soudu ze dne 17. 3. 2009, sp. zn. Pl. ÚS 24/08 (124/2009 Sb.).
- Stanovisko pléna Ústavního soudu ze dne 28. 4. 2009, sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09 (136/2009 Sb.).
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 8. 2013, sp. zn. 25 Cdo 3837/2011.
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 10. 2014, č.j. 7 As 174/2014–44.
- Nález Ústavního soudu ze dne 30. 6. 2015, sp. zn. II. ÚS 1135/14 (N 124/77 SbNU 899).

¹⁶⁶ Rozhodnutí Ústavního soudu jsou přístupná v elektronické databázi NALUS na webové stránce <http://nalus.usoud.cz>, z níž byla citována. Rozhodnutí Nejvyššího soudu jsou přístupná v elektronické databázi Nejvyššího soudu na webové stránce www.nsoud.cz, z níž byla citována. Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu a zvláštního senátu soudců Nejvyššího a Nejvyššího správního soudu jsou přístupná v elektronické databázi Nejvyššího správního soudu na webové stránce www.nssoud.cz, z níž byla citována. Rozhodnutí jsou řazena dle data vydání.

Další prameny

- ČESKO. MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI. *České soudnictví 2016: Výroční statistická zpráva* [online]. © Ministerstvo spravedlnosti, 2017 [cit. 2017-08-10]. Dostupné z: <www.justice.cz>.
- Sněmovní tisk č. 683, VI. volební období PSP ČR [online]. [cit. 2017-07-07]. Dostupný z: <www.psp.cz>.
- Sněmovní tisk č. 628, VII. volební období PSP ČR [online]. [cit. 2017-07-07]. Dostupný z: <www.psp.cz>.

Abstrakt

Cílem této diplomové práce je podat ucelený pohled na problematiku právní úpravy náhrad za odnětí a omezení vlastnického práva k pozemkům.

Práce se mimo úvodu a závěru člení na šest kapitol. První kapitola stručně vysvětluje základní instituty s důrazem na zvláštnosti pozemku. Druhá kapitola rozebírá podmínky vyvlastnění. Třetí kapitola se zaměřuje na náhrady za vyvlastnění pozemků. Čtvrtá kapitola se věnuje omezením vlastnického práva. Pátá kapitola analyzuje náhrady za omezení vlastnického práva k pozemkům. Šestá kapitola rozebírá vybrané předpisy práva životního prostředí z hledisek, kterým se věnují kapitoly čtvrtá a pátá.

Závěrem diplomová práce rekapituluje hlavní zjištěné poznatky. Pokud jde o náhrady za vyvlastnění, právní úprava není stálá a umožňuje vznik neodůvodnitelných rozdílů mezi vlastníky pozemků. Co se týče omezení vlastnického práva k pozemkům, ne vždy je situace v otázce poskytování náhrad jednoznačná a v právní úpravě se v některých případech vyskytují mezery. Tyto je však možné překlenout judikaturou.

Abstract

The aim of this diploma thesis is to give a comprehensive view of the legal regulation of compensation for withdrawal and limitation of the ownership right to land.

This thesis is divided into eight chapters, where the introductory part is followed by six chapters and the conclusion. The first chapter briefly explains the basic institutes with an emphasis on the uniqueness of the land. The second chapter discusses the conditions of expropriation. The third chapter focuses on compensation for land expropriation. The fourth chapter deals with the limitation of the ownership right to land. The fifth chapter analyzes compensation for the limitation of the ownership right to land. The sixth chapter describes selected Acts of environmental law in the perspective of fourth and fifth chapter.

In conclusion, this diploma thesis summarizes the main findings. As regards compensation for expropriation, the legislation is not stable and allows unjustified differences between landowners. As for the limitation of the ownership right to land, the situation regarding the provision of compensation is not always clear and there are some gaps in the legislation. However, these can be overcome by case-law.

Resumé

Diplomová práce se zabývá tématem náhrad za odnětí a omezení vlastnického práva k pozemkům. Problematika zahrnuje proti sobě stojící soukromoprávní úpravu vlastnického práva k pozemku a obecné či veřejné zájmy upravené především právem veřejným, na základě kterých jsou tomuto vlastnickému právu stanovena různá omezení. V některých krajních případech může být vlastnické právo dokonce odejmuto. Jelikož pozemky představují vždy také jednu ze složek životního prostředí, hraje v této problematice podstatnou roli zájem na ochraně příznivého životního prostředí. Podle právního řádu České republiky náleží vlastníkovvi za odnětí vlastnického práva a v některých případech jeho omezení náhrada. Tato práce podává podrobný výklad o tom, ve kterých případech vlastníkovvi tato náhrada náleží. Jde o téma, které se dotýká několika právních odvětví, a to práva občanského, ústavního práva, práva životního prostředí i práva správního a pozemkového.

Práce podává výklad základních pojmů a institutů, které s tématem souvisejí, jako je vlastnické právo, nemovitá věc a pozemek jako předmět vlastnického práva a specifické rysy vlastnického práva k pozemkům. Dále se věnuje vyvlastnění, teorii omezení vlastnického práva a jejich klasifikací. Následuje rozbor náhrad za omezení vlastnického práva a navazující klasifikace, kdy u jednotlivých druhů náhrad uvádí vždy názorné příklady z jednotlivých předpisů. Závěrečná část práce se věnuje omezením vlastnického práva podle jednotlivých složkových předpisů práva životního prostředí, konkrétně podle zákona o ochraně přírody a krajiny, lesního zákona, vodního zákona a zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. U každého omezení vlastnického práva k pozemkům se vždy zabývá otázkou, zda se v konkrétním případě jedná o meze výkonu vlastnického práva nebo naopak o vnější omezení vlastnického práva. Klade přitom důraz na rozlišení omezení, za která se náhrady neposkytují, a ta, za která vlastníkovvi pozemků, případně dalším subjektům, náhrada naopak náleží.

Summary

This thesis deals with the topic of compensation for withdrawal and limitation of the ownership right to land. This issue involves an arrangement of ownership right to land governed by private law and general or public interests governed in particular by public law which determines different limitations of ownership right to land. In some extreme cases, ownership right to land may even be withdrawn. Since land is also one parts of the environment, the interest to protect the environment plays an important role. According to the Czech legal system, the owner of the land is entitled to receive compensation for the withdrawal of his ownership right and in some cases even for the limitation of his ownership right. This thesis provides a detailed explanation of the cases in which the owner of the land has this right to receive such compensation. This is a topic that concerns several laws, namely civil, constitutional, environmental, administrative and land law.

This thesis provides an explanation of basic terms and institutes related to its subject, such as ownership right, real estate and land as an object of ownership right and specific features of ownership right to land. This thesis further deals with the expropriation, the theory of limitation of ownership right and their classifications. This is followed by an analysis of compensations for the limitation of the ownership right and the subsequent classification and for each type of compensation illustrative examples of individual Acts are stated. The final part of this thesis deals with the limitation of the ownership right according to specific Acts of environmental law, namely the Nature and Landscape Protection Act, the Forest Act, the Water Act and the Act on the Protection of Agricultural Land Fund. For every limitation of ownership right to land this thesis addresses the question whether the subject matter is the limit of the exercise of the ownership right or, on the contrary, the limitation of the ownership right. It emphasizes the distinction between limitations for which no compensations are granted and those for which the landowners or other entities are entitled to receive compensations.

Název diplomové práce v anglickém jazyce

Compensation for the withdrawal and limitation of ownership right to land

Klíčová slova

Vlastnické právo, pozemek, omezení vlastnického práva, vyvlastnění, náhrada

Keywords

Ownership right, land, limitation of the ownership right, expropriation, compensation