

**UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE**

Právnická fakulta

Katedra práva životního prostředí

**Práva a povinnosti vlastníka zemědělské  
půdy**

Diplomová práce

**Anděla Klazarová**

Vedoucí diplomové práce:

JUDr. Karolína Žáková, Ph.D.

Praha, duben 2009

## Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem v ní vyznačila všechny prameny, z nichž jsem čerpala, způsobem ve vědecké práci obvyklým.

V Praze 7.4.2009

Anděla Klazarová

## Poděkování

Děkuji paní JUDr. Karolíně Žákové, vedoucí mé diplomové práce, za cenné připomínky a účinnou pomoc při zpracování.

## Obsah:

ÚVOD.....	3
<b>1. Obecně k problematice vlastnictví půdy a omezení práv vlastníků.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Vývoj vlastnických vztahů k zemědělské půdě v ČR.....</b>	<b>7</b>
2.1. Období tzv. první pozemkové reformy.....	7
2.2. Období tzv. druhé pozemkové reformy.....	9
2.2.1. 1. etapa – dekrety prezidenta republiky.....	9
2.2.2. 2. etapa – revize první pozemkové reformy.....	10
2.2.3. 3. etapa – nová pozemková reforma.....	10
2.3. Vlastnické vztahy k zemědělské půdě a její ochrana v letech 1948-1990.....	11
2.4. Vlastnické vztahy k zemědělské půdě po listopadu 1989.....	13
2.4.1. Restituce.....	13
2.4.2. Privatizace.....	14
<b>3. Základy platné právní úpravy vlastnictví a užívání zemědělské půdy.....</b>	<b>16</b>
3.1. Ústavněprávní základ vlastnictví k pozemkům a jeho omezení.....	16
3.2. Pozemkové vlastnictví v platném právu ČR.....	18
3.2.1. Předmět pozemkového vlastnictví.....	18
3.2.2. Subjekt pozemkového vlastnictví.....	19
3.2.3. Obsah pozemkového vlastnictví.....	20
3.2.4. Zvláštní úprava pozemkového vlastnictví státu.....	24
3.3. Práva a povinnosti při užívání půdy v právní úpravě ČR.....	27
3.4. Práva a povinnosti při užívání půdy v právní úpravě EU.....	28
3.4.1. Společná zemědělská politika.....	29
3.5. Práva a povinnosti při užívání půdy v mezinárodněprávní úpravě.....	30
<b>4. Omezení vlastníka zemědělské půdy.....</b>	<b>32</b>
4.1. Obecná omezení vlastníka pozemku.....	32
4.1.1. Sousedské vztahy.....	34
4.1.2. Věcná břemena.....	36
4.1.3. Institut vyvlastnění a omezení vlastnického práva z důvodu ochrany veřejného zájmu.....	39
4.2. Specifická omezení při užívání zemědělské půdy.....	42
4.2.1. Omezení plynoucí ze zákona na ochranu ZPF.....	43
4.2.2. Omezení plynoucí z ochrany přírody, krajiny a vod.....	50
4.2.3. Omezení plynoucí z právní úpravy zemědělství.....	53
4.2.4. Omezení při pozemkových úpravách.....	57
4.2.5. Omezení plynoucí z dalších právních předpisů.....	61
4.3. Náhrady poskytované v souvislosti s vlastnictvím zemědělské půdy.....	62
4.3.1. Finanční kompenzace za omezení užívání půdy.....	64
4.3.2. Náhrada škody.....	66
<b>5. Řešení střetu veřejnoprávních a soukromoprávních zájmů v praxi: nález Ústavního soudu Pl 34/03.....</b>	<b>69</b>

<b>Závěr .....</b>	<b>75</b>
<b>Seznam použitých zkratek .....</b>	<b>77</b>
<b>Seznam použité literatury a pramenů.....</b>	<b>79</b>
<b>Příloha.....</b>	<b>83</b>
<b>Resume .....</b>	<b>84</b>

## ÚVOD

Zemědělská půda má pro lidstvo nepostradatelnou a nezastupitelnou úlohu. Je již od nejstarších dob vývoje lidstva hlavním výrobním prostředkem, který umožňuje zemědělskou výrobu. Vlastnické právo k půdě je již od dob starověkých civilizací důležitým mocenským nástrojem ovlivňujícím existenci a fungování celé lidské společnosti. Vlastnictví půdy bylo ukazatelem moci a sociálního postavení člověka ve společnosti. S rozvojem industriální společnosti a především v souvislosti s postupující globalizací začala role půdy, jako odznaku mocenského postavení a soběstačnosti, ustupovat do pozadí. Osobně však doufám, že tento klesající trend nebude setrvalý a lidé si opět uvědomí nenahraditelnou úlohu půdy, potřebu její ochrany a její hodnota opět začne vzrůstat. „*Národ, který ničí půdu, ničí sebe.*“ (F.D. Roosevelt, 1937).

Významný posun pozitivním směrem v uvědomění si hodnoty půdy v ČR spatřuji v poslední novele zákona o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF), a to především v souvislosti s valorizací ceny za odvod zemědělské půdy ze ZPF, kterému se blíže věnuji v kapitole 4.2.1.

Osobní motivací pro výběr tohoto tématu byla pro mne skutečnost, že naše rodina je vlastníkem zemědělské půdy v rozsahu 25 ha, která nám byla navrácena v rámci restituce a na níž moje rodina také provozuje zemědělskou výrobu.

Cílem této práce je popsat omezení vlastnických práv k zemědělské půdě na straně jedné a kompenzace za tato omezení poskytované na straně druhé. V této souvislosti pak chci posoudit legitimitu omezení kladených na vlastníky půdy ve veřejném zájmu.

V úvodu se nejprve pokouším načrtnout problematiku vlastnictví půdy a omezení práv vlastníků.

Ve druhé části nastiňuji historický vývoj pozemkového vlastnictví od vzniku samostatného československého státu do současnosti. Stručný exkurz do historie má v práci své místo, neboť pozemkové vlastnictví procházelo v minulém století bouřlivými změnami danými politickým a hospodářským vývojem tehdejší společnosti.

Třetí část práce je věnována základům platné právní úpravy vlastnických vztahů k zemědělské půdě v ČR, vymezení právní úpravy EU a mezinárodněprávní úpravy se zaměřením na právní úpravu zabývající se ochranou půdy z hlediska ochrany životního prostředí.

Ve čtvrté části se zabývám omezeními vlastnických oprávnění k půdě s rozdělením na obecná omezení vlastnického práva k pozemku (a to především omezení z důvodu vyvlastnění, věcných břemen a sousedských práv) a specifická omezení, spočívající především v omezení vlastnického oprávnění půdu užívat (a to zejména z důvodu ochrany životního prostředí) a také náhradami poskytovanými za tato omezení.

V páté části práce uvádím jako příklad střetu veřejnoprávních a soukromoprávních zájmů v oblasti pozemkového vlastnictví náleží ÚS řešící omezení vlastnického práva k pozemkům a jeho oprávněnost v rámci výkonu myslivosti.

V závěru této práce pak shrnuji již zmíněnou problematiku, tzn. nezadatelné vlastnické právo k půdě na jedné straně a veřejný zájem na jeho omezení na straně druhé.

## 1. Obecně k problematice vlastnictví půdy a omezení práv vlastníků

V České republice tvoří půda důležitou složku krajiny, zaujímá totiž okolo 54 % její rozlohy. Rozloha České republiky činí 78 867 km<sup>2</sup>, neboli 7 887 tis. hektarů. Z toho v roce 2007 podle údajů Českého úřadu zeměměřického a katastrálního připadalo 4 249 tis. ha na půdu zemědělskou a 3 638 tis. ha na nezemědělskou půdu. Největší část zemědělské půdy v roce 2007 zaujímala orná půda (3 032 tis. ha, tj. 71,4 % celkové zemědělské půdy). Druhý největší podíl (23,0 %) tvořily trvalé travní porosty, což jsou louky a pastviny na rozloze 978 tis. ha (viz. Graf č.1-1 v Příloze). Počet obyvatel ČR k 31.12.2007 byl 10 381 130 a hustota obyvatelstva byla 131 osob na km<sup>2</sup>. Na jednoho obyvatele ČR pak připadlo okolo 0,4 ha zemědělské půdy (přesněji 4 093 m<sup>2</sup>, což je plocha o rozloze asi 64 x 64 metrů)<sup>1</sup>.

Díky hospodářskému a sociálnímu vývoji dochází k rostoucím požadavkům na využití půdy pro veřejné zájmy, které není možno plně uspokojit. V důsledku toho pak dochází k omezování vlastnického práva k pozemkům, především na základě institutu vyvlastnění a věcných břemen. Zemědělská půda a zejména orná půda bohužel v posledních letech ustupuje novým stavbám, ať už bytovým nebo rodinným domům, ale také především novým obchodním centrům. Od roku 1993 do roku 2007 ubylo 33 tis. ha zemědělské půdy (tj. úbytek o 0,8 %). Největší úbytek byl zaznamenán u orné půdy (141 tis. ha, resp. 4,4 %, viz. Graf č.1-2 v Příloze)<sup>2</sup>.

Důvody pro omezení vlastnického práva spočívají ve specifické povaze půdy a pozemkových vztahů. Půdu nelze přemístit na jiné místo a tímto přenesením vytvořit podmínky pro její užívání. Půda má polyfunkční charakter, lze ji paralelně využívat k různým účelům více osobami (např. zemědělskou půdu lze využít k zemědělskému hospodaření či k umístění rozvaděče elektrické energie ve veřejném zájmu). K nucenému zásahu do vlastnických práv k pozemkům dochází jednak z důvodu potřeby uspokojit veřejné ekonomické zájmy a zachovat rovnováhu udržitelného rozvoje společnosti a jednak z důvodu nutnosti chránit životní prostředí. Neomezený výkon vlastnického práva k půdě by se mohl dostat do střetu s veřejnými zájmy jako

---

<sup>1</sup> Vývoj českého zemědělství v mezinárodním kontextu. Český statistický úřad. Bilance půdy [online] [cit. 2009/02/20] Přístupný z <http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/p/2131-08>.

<sup>2</sup> Vývoj českého zemědělství v mezinárodním kontextu. Český statistický úřad. Bilance půdy [online] [cit. 2009/02/20] Přístupný z <http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/p/2131-08>.



jsou např. ochrana lidského zdraví a životního prostředí včetně půdy samé a také se zájmy jiných osob.

## **2. Vývoj vlastnických vztahů k zemědělské půdě v ČR**

Pozemkové vlastnictví prošlo v minulém století převratnými změnami, které odrážely tehdejší proměny celé společnosti. Proces těchto změn započal již po vzniku samostatného Československa. Poptávka po půdě, převyšující její reálnou nabídku na trhu z důvodu zachování šlechtických velkostatků, vyvolala nutnost provedení pozemkové reformy. Tato reforma směřovala k přesunu vlastnictví velké části půdy na území Československa z vlastnictví cizí šlechty do vlastnictví českých a slovenských státních příslušníků. Po skončení druhé světové války došlo na základě prezidentských dekretů ke konfiskaci majetku nepřátel a k revizi první pozemkové reformy. Po únoru 1948 začalo docházet k zásahům do pozemkového vlastnictví s úmyslem dosáhnout oslabení soukromého pozemkového vlastnictví a postupného znárodnění půdy. Po listopadu 1989 došlo k obnovení právního státu a k opětovnému respektování základních lidských práv, které přineslo i narovnání vlastnických práv k pozemkům prostřednictvím restitučních a privatizačních zákonů (i když do dnešního dne ještě nedošlo k navrácení veškerého znárodněného pozemkového vlastnictví, např. zemědělská půda církví zůstává stále ještě ve vlastnictví státu).

### **2.1. Období tzv. první pozemkové reformy**

Počáteční fázi vývoje vlastnických vztahů k půdě v Československu představovala tzv. první pozemková reforma, která proběhla v letech 1919 – 1935. Základním cílem této reformy bylo přerozdělení pozemkového vlastnictví z rukou šlechty, resp. vlastníků velkostatků do rukou státu a následné přidělení této půdy občanům Československa do vlastnictví, nájmu, pachtu či ke zřízení práva stavby.

Zákonem č. 32/1919 Sb., o obstavení velkostatků, bylo provedeno prozatímní opatření k uchování pozemkového majetku pro chystanou reformu a zajištěno omezení dispozice s tímto majetkem. Zřízení, zastavení nebo rozdělení majetku velkostatků zapsaného do zemských desek bylo neplatné.

Následující zákon č. 215/1919 Sb., o zabránění velkého majetku pozemkového (záborový zákon), definoval tzv. velký majetek, který měl být pro potřeby reformy

zabrán. Tzv. velký majetek se týkal souboru nemovitostí ve vlastnictví jedné osoby či spoluvlastníků o výměře vyšší než 150 ha zemědělské půdy nebo 250 ha veškeré půdy, ze záboru byl však vypuštěn majetek zemský, okresní a obecní včetně objektů, jež nesloužily hospodaření na zabrané půdě, dále mohla být za splnění určitých podmínek udělena výjimka a vlastníci si mohli ponechat pozemky až do výměry 500 ha. Soupis zabraného majetku byl dle vládního nařízení z ledna 1920 zaznamenán ve veřejných knihách.

Zastřešení provádění pozemkové reformy bylo svěřeno Pozemkovému úřadu, který vznikl na základě zákona č. 330/1919 Sb., o Pozemkovém úřadě. Tento orgán rozhodoval kromě jiného o výjimkách ze záboru a určoval výši náhrady za zábor<sup>3</sup>.

Jako navazující právní předpis na záborový zákon byl přijat zákon č. 81/1920 Sb., o přidělu zabrané půdy a úpravě právních poměrů k ní (přídělový zákon), dle kterého byla půda přidělována nejen do vlastnictví, ale také do nájmu, pachtu a ke zřízení práva stavby. Pozemkový úřad přiděloval zabranou půdu jednotlivcům a subjektům uvedeným v § 1 tohoto zákona. Přidělená půda měla sloužit k zajištění soběstačné obživy držitele a jeho rodiny, za soběstačné byly považovány pozemky o výměře 6 až 10 ha, popřípadě až 15 ha dle kvality půdy. Pozemky, které nebylo z důvodu hospodárnosti vhodné rozdělit, byly zařazeny do tzv. zbytkových statků, počet těchto zbytkových statků s průměrnou výměrou okolo 100 ha, dosáhl nakonec čísla 2055<sup>4</sup>.

Zákonem uzavírajícím první pozemkovou reformu byl zákon č. 329/1920 Sb., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový (náhradový zákon). Tento zákon upravoval postup přebírání zabraných pozemků a také proces stanovení výše náhrady, vyplácená náhrada se určovala dle průměrných cen pozemků z roku 1913 a byla nižší než aktuální cena zabraného pozemku.

První pozemková reforma nebyla z důvodu nedostatku kvalifikovaných zájemců o přidělení půdy zcela dokončena. Záboru podléhala půda kolem 4 milionů ha půdy, ale reforma byla naplněna asi jen ze 44%, změna vlastnictví proběhla u 1,8 milionů ha půdy, z čehož zemědělská půda tvořila 868 tisíc ha<sup>5</sup>.

---

<sup>3</sup> Drobník, J.: Základy pozemkového práva. Praha, Eva Rozkotová – IFEC, 2007, s. 45.

<sup>4</sup> Tamtéž s. 46.

<sup>5</sup> Tamtéž s. 46.

## **2.2. Období tzv. druhé pozemkové reformy**

Období druhé pozemkové reformy probíhalo ve více etapách od roku 1945 do počátku padesátých let. První etapa reagovala na situaci po ukončení II. světové války, na základě vydaných dekretů prezidenta republiky došlo k zabavení a následnému rozdělení majetku Němců, Maďarů, zrádců a nepřátel českého a slovenského národa. Druhá etapa přinesla revizi první pozemkové reformy a pro třetí etapu je charakteristická proklamace hesla, že „půda patří všem kdo na ní pracují“.

### **2.2.1. 1. etapa – dekrety prezidenta republiky**

Dekretem č. 5/1945 Sb., o neplatnosti některých majetkově právních ujednání z doby nesvobody a o národní správě majetkových hodnot Němců, Maďarů, zrádců a kolaborantů a některých organizací a ústavů, byly prohlášeny za neplatné převody a jiná majetkově právní jednání, která proběhla po 29. září 1938 z důvodu národnostního, rasového nebo politického tlaku, dále byla zavedena národní správa majetku osob německé či maďarské národnosti a také osob, které spolupracovaly s okupanty a jejich pomahači.

Nápravu válečných křivd způsobených na zemědělském majetku provedl dekret č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa, který ke dni své účinnosti 23.6.1945 konfiskoval Němcům, Maďarům a nepřátelům československého státu zemědělský majetek. Pod zemědělský majetek spadala zemědělská a lesní půda včetně budov, zařízení a práv spojených s držetím tohoto majetku. Do doby, než byl zkonfiskovaný majetek předán novým nabyvatelům, obstarával správu tohoto majetku k tomu zřízený Národní pozemkový fond, který uděloval nabyvatelům zemědělského majetku souhlas s jeho zcizením, pronájmem či zatížením. Vlastnictví lesů přešlo na stát.

Navazující dekret č. 28/1945 Sb., o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel českého a slovenského národa (dekret o osídlení), umožňoval osídlení zkonfiskovaného majetku, který nebyl rozdělen dle dekretu č. 12/1945 Sb. Dekret o

osídlení umožňoval přidělit půdu zájemcům z oblastí, ve kterých byly nepříznivé podmínky pro hospodaření.

Zákonem č. 90/1947 Sb., o provedení knihovního pořádku ohledně nepřátelského majetku a o úpravě některých poměrů vztahujících se na přidělený majetek, došlo k napravení nesouladu zapsaného a faktického stavu ve vlastnictví konfiskovaného majetku.

Nápravu křivd spáchaných na nezemědělském majetku upravoval dekret č. 108/1945 Sb., o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondech národní obnovy.

Konfiskací, která se prováděla bez náhrady, s výjimkou náhrady ve formě přidělové ceny, která byla vybírána od přidělců, bylo získáno 1652 tisíc ha zemědělské a 1300 tisíc ha lesní půdy<sup>6</sup>.

### **2.2.2. 2. etapa – revize první pozemkové reformy**

V rámci druhé etapy byla prováděna revize první pozemkové reformy. Revizi byl podroben majetek, který spadal do první pozemkové reformy, vyjma majetku vypuštěného vyloučením či propuštěním ze záboru a majetku, o kterém nebylo zatím rozhodnuto, a dále majetku tzv. zbytkových statků. Revize umožnila získat 608 tisíc ha půdy, z čehož 70% zahrnovala půda lesní a zbývajících 30% půda zemědělská<sup>7</sup>.

### **2.2.3. 3. etapa – nová pozemková reforma**

Třetí etapa, zahájená zákonem č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě, byla charakteristická proklamací zásady, že „půda patří všem, kdo na ní pracují“. Zákon vymezil maximální hranici výměry půdy na 50 ha na jednotlivce současně s podmínkou, že vlastník musí na půdě také sám pracovat. Půda sloužící k zemědělské výrobě, která přesahovala limit 50 ha, měla být státem vykoupována. Za vykoupenou půdu měla být vyplácena náhrada, způsob určení výkupu a náhrady stanovilo vládní nařízení č.

---

<sup>6</sup> Damohorský, M. – Smolek, M.: Zemědělské právo, Praha, IFEC, 2001, s. 19.

<sup>7</sup> Drobník, J.: Základy pozemkového práva. Praha, Eva Rozkotová – IFEC, 2007, s. 48.

192/1949 Sb., přičemž výše náhrady měla být upravena zvláštním předpisem, který však již vydán nebyl a vlastníci zabraných pozemků již odškodněni nebyli.

V průběhu realizace třetí etapy reformy bylo zabráno 2,1 milionu ha půdy, z čehož 65,8% bylo přiděleno zájemcům o přiděl. Zbývající část půdy, zahrnující především lesní půdu, zůstala ve vlastnictví státu<sup>8</sup>.

### **2.3. Vlastnické vztahy k zemědělské půdě a její ochrana v letech 1948-1990**

Časový úsek po 25. únoru 1948 do 1.1.1990, označený pozdějšími restitučními předpisy jako „rozhodné období“ pro nápravu spáchaných křivd, je charakterizován tzv. zespolečňováním (zestátněním) zemědělské výroby a zavedením zásady nezczizitelnosti státní půdy. Ústava a občanský zákoník zavedly více druhů vlastnictví, přičemž státní vlastnictví bylo upřednostňováno, dále bylo zavedeno vlastnictví družstevní a vlastnictví osobní, které však bylo omezováno za účelem postupného zániku vlastnictví soukromého<sup>9</sup>. Dalším charakteristickým rysem tohoto období bylo vytvoření zvláštních užívacích práv k soukromé půdě v rozsahu oprávnění vlastníka, s výjimkou půdu zczizit. Zesilujícím tlakem na vlastníky půdy bylo docilováno převodu půdy do užívání družstev, státních statků a státních lesů. Soukromé vlastnictví půdy se tak stávalo čistě formálním právem.

V následující části této kapitoly se zaměřuji na vývoj vztahů k zemědělské půdě především v souvislosti s přijetím a následnými novelami zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Pojem zemědělského půdního fondu (ZPF) byl definován jako souhrn zemědělských pozemků v ČR v prvním ze zákonů, který upravoval ochranu zemědělského půdního fondu, kterým byl zákon č. 48/1959 Sb., který dále vymezil pozemky, které jsou přímo ze zákona součástí ZPF a také podmínky pro prohlášení dalších pozemků za součást ZPF. Bylo stanoveno povinné evidování půdy, odejmout pozemek ze ZPF bylo možno jen na základě rozhodnutí zvláštního orgánu, a to za dodržení podmínky odnímat co nejmenší množství půdy a preferovat odnímání méně

---

<sup>8</sup> Drobník, J.: Základy pozemkového práva. Praha, Eva Rozkotová – IFEC, 2007, s. 48.

<sup>9</sup> Tamtéž s. 49.

kvalitní půdy. Realizace zákona spočívala především v aplikaci administrativních zákazů a opatření, ale zásadní pozitivní změny nepřinesla.

Nedostatky zákona č. 48/1959 Sb. měl napravit následně přijatý zákon č. 53/1966 Sb., o ochraně ZPF, spolu s prováděcí vyhláškou č. 97/1966. Bylo zavedeno dvoufázové řízení o vynětí půdy ze ZPF, které spočívalo v tom, že rozhodnutí o vynětí musí předcházet udělení předchozího souhlasu s tímto vynětím. Za vynětí půdy ze ZPF byly stanoveny odvody, jako „sankce“ za zmenšení rozsahu půdy určené pro zemědělskou výrobu. V souvislosti s přijetím zákona č. 61/1964 Sb., o rozvoji rostlinné výroby, byl kladen důraz nejen na rozšiřování rozlohy ZPF, ale také na zvyšování kvality půdy a ochranu před jejím znehodnocováním a odnímáním k mimoprodukčním účelům

Přes výše uvedená opatření však zákon č. 53/1966 Sb. nepřinesl výraznou změnu pozitivním směrem, chyběla zde dostatečná ochrana úrodné půdy před jejím vynětím ze ZPF včetně postihů a sankcí za porušení povinností stanovených zákonem nebo uložených k tomu příslušnými orgány<sup>10</sup>.

Významnou novelou, která zpřísnila podmínky pro vynětí půdy ze ZPF, se stal zákon č. 75/1976 Sb. Pozemky byly rozděleny do 8 bonitních tříd, přičemž nebylo možno vyjmout pozemky, které spadaly mezi dvě nejkvalitnější bonitní třídy nebo dvě nejlepší bonitní třídy z daného katastrálního území. Výjimky ze zákazu vynětí udělovalo Ministerstvo zemědělství se souhlasem vlády.

V průběhu 70. a 80. let došlo k přijetí řady novel a dalších zákonů, jejichž prostřednictvím mělo dojít k zefektivnění ochrany ZPF. Byla zavedena tzv. podniková evidence půdy, na jejímž základě mělo být zajištěno obhospodařování veškeré zemědělské půdy. Pokud zemědělský podnik nemohl či neměl zájem na určité půdě hospodařit, byla tato půda následně svěřena jiným subjektům k hospodaření, např. spolkům (myslivci, zahrádkáři) nebo byla přidělena osobám do užívání jako zahrádka. Došlo zde také k podrobnější úpravě ekonomických nástrojů ochrany ZPF, nově byl vymezen pojem ekonomická újma a jako jeden z nástrojů k jejímu odstranění byl zaveden institut náhradní rekultivace (subjekt, který požadoval vynětí půdy ze ZPF, měl povinnost provést vlastními finančními prostředky rekultivaci pozemku ve stejném rozsahu, jaký požadoval vyjmout).

---

<sup>10</sup> Pekárek, M.: Právní ochrana zemědělského půdního fondu v podmínkách současné etapy vědeckotechnické revoluce v ČSSR. Brno, Univerzita J.E.Purkyně, 1983, s. 26-27.

Plánovité rozšiřování půdního fondu mělo však za následek rozorání mezí, luk a pastvin, s jejichž negativními dopady na půdu a životní prostředí se dodnes potýkáme.

## **2.4. Vlastnické vztahy k zemědělské půdě po listopadu 1989**

V důsledku nastalých změn po listopadu 1989 a návratu k principům právního státu společně s hlásáním demokratických hodnot a ochranou lidských práv bylo nutno obnovit stav pozemkového vlastnictví z doby před rokem 1948 a napravit majtkové křivdy.

### **2.4.1. Restituce**

Účelem restitucí byla náprava některých majtkových křivd, spáchaných v tzv. rozhodném období po 25.2.1948, spočívající v navrácení zestátněného majetku jeho původním vlastníkům či jejich potomkům (eventuelně v poskytnutí náhrady v případě nemožnosti majetek navrátit). Restituční nárok se týkal především fyzických osob a jen některých osob právnických a k jeho úspěšnému uplatnění u okresního pozemkového úřadu bylo nutno dodržet prekluzivní lhůtu a zároveň prokázat některý z výslovně uvedených restitučních důvodů. V případě zamítnutí návrhu okresním pozemkovým úřadem se bylo možno obrátit s uplatněním opravného prostředku na soud.

Z řady přijatých restitučních zákonů upravoval restituci zemědělského a lesního majetku jen zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě). Zákon definoval oprávněné osoby k navrácení restitučního majetku, a to extenzivním způsobem (kromě původního vlastníka se nárok týkal také jeho pokrevních příbuzných až k dětem sourozenců a jejich manželů). Na druhou stranu zákon omezil úspěšné uplatnění restitučního nároku podmínkou státního občanství ČR (původní podmínka stanovená zákonem, trvalý pobyt, byla zrušena Ústavním soudem)<sup>11</sup>.

Zákon o půdě současně s úpravou restitucí provedl i narovnání vztahů mezi soukromými vlastníky půdy a jejími uživateli, a to prostřednictvím zrušení zvláštních

---

<sup>11</sup> Drobník, J.: Základy pozemkového práva. Praha, Eva Rozkotová – IFEC, 2007, s. 55.



užívacích práv k půdě a jejich nahrazení nájmem. Byly zřízeny pozemkové úřady jako zvláštní orgány pro realizaci restitucí u okresních úřadů a u Ministerstva zemědělství. Vlastnické právo vzniká konstitutivně právní mocí rozhodnutí o prohlášení dané osoby za vlastníka. Účastníky restitučního řízení jsou dle výše zmíněného zákona: oprávněná osoba, povinná osoba (stát nebo PO, která ke dni účinnosti zákona měla pozemek v držbě, FO za splnění podmínek v § 8 zákona) a Pozemkový fond. V případě nemožnosti navrátit pozemek oprávněné osobě měla tato osoba možnost zvolit si formu kompenzace, a to buď formou náhrady v jiném pozemku, či náhradu finanční<sup>12</sup>.

Na základě zmocnění v ustanovení § 7 zákona o půdě byl vydán zákon č. 243/1992 Sb., který modifikoval zákon o půdě v následujících bodech:

- došlo k rozšíření restitučních titulů na zemědělský majetek, který byl zkonfiskován na základě dekretů č. 12/1945 Sb. nebo č. 108/1945 Sb. a
- zpřísnění podmínek pro uplatnění restitučního nároku oprávněnou osobou. Oprávněnou osobou byl občan ČR, který se neprovinil proti československému státu a občanem ČR se stal na základě zákona č. 245/1948 Sb. nebo zákona č. 34/1953 Sb., pokud k tomu již nedošlo na základě dekretu č. 33/1945 Sb.

Zákon posunul tzv. rozhodné období pro restituce, a to z 25. února 1948 již ke dni účinnosti dekretu č. 12/1945 Sb., tedy k datu 23. 6. 1945<sup>13</sup>.

Dle statistiky Ústředního pozemkového úřadu Ministerstva zemědělství bylo k datu 31.12.2003 vráceno vlastnictví k pozemkům o rozloze 1 291 318 ha, z čehož zemědělská půda zahrnovala 925 987 ha<sup>14</sup>.

## 2.4.2. Privatizace

Hlavním cílem privatizace bylo převést další státní majetek do vlastnictví jiných, převážně soukromých subjektů. Stěžejní zákony přijaté pro účely privatizace majetku ve vlastnictví státu, zákon č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby (privatizace konkrétních provozních jednotek) a zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby

---

<sup>12</sup> Drobník, J.: Základy pozemkového práva. Praha, Eva Rozkotová – IFEC, 2007, s. 55.

<sup>13</sup> Tamtéž s. 56.

<sup>14</sup> Tamtéž s. 56.

(privatizace ostatního majetku), zemědělskou půdu z privatizace vyjímaly nebo ji vůbec nezahrnovaly. Privatizaci pozemkového vlastnictví upravoval až zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby. Zákon znemožňoval převádět pozemky, k nimž byl uplatněn restituční nárok. Převod státních zemědělských pozemků se prováděl prodejem zemědělské půdy určeným osobám v pořadí, které stanovil zákon. Na základě § 17 zákona o půdě a zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, byl správou zemědělského majetku ve vlastnictví státu pověřen Pozemkový fond ČR.

### **3. Základy platné právní úpravy vlastnictví a užívání zemědělské půdy**

Zemědělská půda je základní, nenahraditelný a nerozmnožitelný přírodní zdroj, nezbytný pro výrobu potravin, její obhospodařování má na životní prostředí současně pozitivní i negativní dopad. Potřeba právní úpravy vlastnictví a užívání půdy plyne především z nutnosti chránit vlastnictví zemědělské půdy jako nezadatelné vlastnické právo zaručené ústavním pořádkem ČR a zároveň z nutnosti ochraňovat půdu před negativními dopady vznikajícími při provozování zemědělské činnosti a dalších činností spočívajících v používání půdy pro jiné účely a také prostřednictvím ochrany půdy chránit i další složky životního prostředí včetně lidského zdraví.

#### **3.1. Ústavněprávní základ vlastnictví k pozemkům a jeho omezení**

Ústavním základem úpravy vlastnického práva a možnosti jeho omezení je článek 11 Listiny základních práv a svobod (Listina). Podle čl. 11 odst. 1 má každý právo vlastnit majetek a vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu; uvedené ustanovení tedy zakotvuje rovnost všech forem vlastnictví.

Pro pozemkové vlastnictví je obzvláště důležité ustanovení odst. 3, které zakazuje zneužít vlastnictví na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými zájmy a zároveň zavazuje vlastníka k výkonu jeho práv způsobem, který nepoškozuje lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Zneužití práva zakazuje také § 3 odst. 1 občanského zákoníku, který se ale netýká jen práva vlastnického, ale zneužití práva obecně: *„Výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mravy“*<sup>15</sup>. Podle zastávané koncepce je *„zneužití práva, vzhledem k tomu, že je zákonem zakázáno, jen zdánlivým výkonem práva a ve skutečnosti je protiprávním úkonem. Takovémuto protiprávnímu*

---

<sup>15</sup> § 3 odst. 1 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.

*(zdánlivému) výkonu vlastnického práva by proto soud neposkytl právní ochranu, resp. státní donucení, nýbrž by právě naopak poskytl právní ochranu proti němu“<sup>16</sup>.*

Právní základ pro případně omezení pozemkového vlastnictví nalezneme i v článku 35 odst. 3 Listiny, který stanoví, že nikdo nesmí při výkonu svých práv ohrožovat a poškozovat životní prostředí, přírodní zdroje, druhové bohatství přírody a kulturní památky nad míru stanovenou zákonem. Nejedná se tedy o zákaz jakéhokoliv poškození, ale pouze poškození nad míru stanovenou zákony. Stanovenou míru určují především zákony na ochranu životního prostředí.

Článek 11 odst. 4 Listiny umožňuje provést vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva (např. omezení vlastnictví za účelem postavení stožáru elektrického vedení dle zákona č. 458/2000 Sb.) Vzhledem k tomu, že jde o zásah do jednoho ze základních lidských práv, je nutno splnit tyto základní podmínky: omezení nebo vyvlastnění lze provést jedině ve veřejném zájmu, na základě zákona a vždy za náhradu. Podrobnější vymezení obecných podmínek vyvlastnění upravuje občanský zákoník a zákon o vyvlastnění č. 184/2006 Sb., zvláštní podmínky vyvlastnění, kterými je účel vyvlastnění, stanovují zvláštní zákony.

Speciální úpravu vyvlastnění upravuje také zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky. V případě ohrožení státu nebo válečného stavu je možno ve zkrácením řízení vyvlastnit potřebné pozemky pro zajištění obrany státu, nelze-li je získat jinou cestou. Návrh na vyvlastnění ve zkráceném řízení podává správní úřad. Příslušným orgánem k provedení vyvlastnění je obecní úřad obce s rozšířenou působností, v jehož obvodu se daný pozemek nachází. Rozhodnutí o vyvlastnění musí příslušný orgán vydat do 7 dnů od zahájení zkráceného řízení.

Dalším ze zákonů, který obsahuje specifickou úpravu omezení vlastnictví pozemků, je ústavní zákon č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky. Tento zákon v případě vyhlášení nouzového stavu umožňuje vládě, aby omezila některá práva a zároveň nařídila splnit určité povinnosti, např. přikáže vlastníkům pozemků, aby strpěli vstup záchranářů na své pozemky při odstraňování ohrožení vzniklého v důsledku živelní události.

---

<sup>16</sup> Knappová, M. - Švestka, J. - Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné. Svazek I. Praha, ASPI, 2005, s. 324.

Relevantní ustanovení, a to především v souvislosti s ochranou přírody a využíváním přírodních zdrojů, nalezneme i v článku 7 Ústavy České republiky, který stanoví: „Stát dbá o šetrné využívání přírodních zdrojů a ochranu přírodního bohatství“.

### **3.2. Pozemkové vlastnictví v platném právu ČR**

Již v římském právu bylo vymezeno vlastnictví jako absolutní právní panství nad věcí, které poskytuje vlastníku soubor dílčích oprávnění – oprávnění věc držet (*ius possidendi*), věc užívat (*ius utendi*), požívat její plody a užitky (*ius fruendi*), a zejména s věcí podle svého uvážení nakládat (*ius disponendi*), jehož součástí je oprávnění věc úplatně či bezúplatně zcizit (*ius alienandi*), a tak ji převést na jinou osobu<sup>17</sup>. Vlastnickému právu určitého subjektu odpovídá povinnost všech blíže neurčených subjektů zdržet se zásahů do oprávněného výkonu vlastnického práva.

Ústavním základem úpravy pozemkového vlastnictví v ČR je již zmiňovaný článek 11 Listiny základních práv a svobod.

Obecnou úpravu vlastnického práva, tedy i vlastnického práva k pozemkům, obsahuje občanský zákoník č. 40/1964 Sb. v § 123 a následujících. Obecná ustanovení občanského zákoníku se na úpravu pozemkového vlastnictví užití subsidiárně, v případě, že zvláštní zákon nestanoví speciální úpravu. Speciální právní úprava je věnována např. pozemkovému vlastnictví státu, kterému se věnuji blíže v kapitole 3.2.4.

#### **3.2.1. Předmět pozemkového vlastnictví**

Předmětem (objektem) pozemkového vlastnictví není půda jako zemský povrch, ale vždy jen konkrétní vymezená část půdy, tedy pozemek. Pozemek je definován zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (dále jen „zákon o katastru“). Podle ustanovení § 27 písmene a) se pozemkem rozumí část zemského

---

<sup>17</sup> Knappová, M. - Švestka, J. - Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné. Svazek I. Praha, ASPI, 2005, s. 318-319.

povrchu, která je oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků. V české právní úpravě jde o pozemek v podobě parcely, která je vymezena zákonem o katastru v § 27. Parcelou je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Právní úkony, týkající se pozemkového vlastnictví, s nimiž jsou spojeny zápisy vlastnických a jiných práv do katastru nemovitostí, se musí týkat vždy konkrétní parcely. Pokud by mělo vlastnické právo vzniknout k pozemku, který je pouze částí parcely, musí z ní být geometrickým oddělením vytvořena nová samostatná parcela.<sup>18</sup> Předmětem pozemkového vlastnictví jsou také součásti pozemku, k nimž náleží porosty a plody na něm vzešlé, dokud nedojde k jejich oddělení. Naopak stavby součástí pozemku nejsou, proto i vlastník nemovité stavby může být odlišný od vlastníka pozemku.

### **3.2.2. Subjekt pozemkového vlastnictví**

Subjektem pozemkového vlastnictví může být každý, tedy jakákoliv fyzická nebo právnická osoba či stát. Výjimky z tohoto pravidla stanovují zvláštní zákony, např. zákon č. 95/1999 Sb., který vymezuje okruh subjektů, které mohou získat pozemky z vlastnictví státu nebo zákon č. 219/1995 Sb., který naopak některé osoby (devizové cizozemce) z možnosti nabývat zemědělské pozemky do vlastnictví vlastními právními úkony vylučuje.

Pozemek nemusí být ve výlučném vlastnictví jen jedné osoby, ale může být také ve spoluvlastnictví více osob (podílové spoluvlastnictví nebo bezpodílové spoluvlastnictví manželů). Spoluvlastníci mají všechna základní oprávnění, která jsou obsahem vlastnického práva. V případě podílového spoluvlastnictví uplatňuje každý ze spoluvlastníků své oprávnění k celému pozemku a nikoli jen k jeho části. O otázkách hospodaření s celou společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou, která se vypočítává dle velikosti jejich podílů (§ 139 odst. 1 OZ). Rozsah užívání si mohou spoluvlastníci mezi sebou dohodou určit. Oprávnění zcizit spoluvlastnický podíl je

---

<sup>18</sup> Drobník, J.: Základy pozemkového práva. Praha, Eva Rozkotová – IFEC, 2007, s. 38.

vázáno předkupním právem ostatních spoluvlastníků (§ 140 OZ). U bezpodílového spoluvlastnictví manželů je každý z manželů vlastníkem určitého pozemku se všemi právy a povinnostmi v celém rozsahu<sup>19</sup>.

Rozsah pŕdy, která může být ve vlastnictví jedné osoby či spoluvlastníků, není zákonem omezen.

Úpravou pozemkového vlastnictví státu se zabývám v samostatné kapitole č. 3.2.4.

### **3.2.3. Obsah pozemkového vlastnictví**

Obsah vlastnického práva k pozemku vymezuje ustanovení § 123 občanského zákoníku (stejně jako obsah vlastnictví obecně) jako oprávnění pozemek držet, užívat, požívat a disponovat s ním, vlastník je oprávněn výše uvedená oprávnění vykonávat v mezích zákona, přičemž tyto meze budou vzhledem ke specifické povaze pŕdy dále upraveny ve zvláštních zákonech.

Ustanovení § 129 občanského zákoníku vymezuje držitele jako toho, kdo s věcí nakládá jako s vlastní nebo toho, kdo vykonává práva pro sebe. Aby došlo k držbě věci v právním smyslu, je nutno splnit kumulativně dva zákonné znaky. Prvním znakem je, že držitel musí mít věc ve své skutečné moci neboli musí věc skutečně-fakticky ovládat. Druhým znakem je požadavek, aby měl držitel zároveň vůli s věcí nakládat jako s vlastní neboli jako by mu patřila<sup>20</sup>.

Oprávnění držet pozemek je předpokladem pro výkon ostatních oprávnění vlastníka. Držitelem pozemku nemusí být jen jeho vlastník, ale může jím být i osoba, která pozemek fakticky ovládá. V případě, že vlastník přenechá pozemek do užívání jiné osobě (např. formou nájemního vztahu), stává se tato osoba detentorem, kdy detentor má věc rovněž ve své moci, je si ale vědom, že není jejím vlastníkem a chybí zde vůle nakládat s věcí, jako by mu patřila. Držitel pozemku zůstává jeho držitelem, přestože jej nechal ležet ladem, pokud se držby pozemku nechopí někdo jiný<sup>21</sup>.

---

<sup>19</sup> Drobník, J.: Základy pozemkového práva. Praha, Eva Rozkotová – IFEC, 2007, s. 43-44.

<sup>20</sup> Knappová, M. - Švestka, J. - Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné. Svazek I. Praha, ASPI, 2005, s. 339.

<sup>21</sup> Z rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2302/2000.

Občanský zákoník rozlišuje mezi držbou oprávněnou (v dobré víře) a držbou neoprávněnou (ve zlé víře). Oprávněným držitelem je ten, kdo se zřetelem ke všem okolnostem je v dobré víře, že mu věc nebo právo patří, přičemž subjektivní znak dobré víry je tu objektivizován vazbou na objektivně dané ostatní okolnosti, a to především na okolnosti nabytí držby, které nepřímou ukázkou na dobrou víru jako vnitřní psychický stav držitele. Vzájemný vztah mezi držbou oprávněnou a neoprávněnou je vyjádřen v § 130 občanského zákoníku (OZ) tak, že v pochybnostech se má za to, že je to držba oprávněná. Důkazní břemeno k popření výše uvedené zásady leží na tom, kdo dobrou víru v této situaci popírá.

K ochraně své držby může vlastník použít svépomoc za podmínek uvedených v § 6 OZ nebo požádat příslušný obecní úřad o předběžnou ochranu dle § 5 OZ. O soudní ochranu držby lze zažádat prostřednictvím podání reivindikační žaloby na vydání (vyklizení) neoprávněně zadržovaného pozemku nebo negatorní (zápůrčí) žaloby podané proti neoprávněným zásahům jiných osob. K ochraně své držby může držitel využít stejné právní prostředky, jaké má vlastník, pokud zákon nestanoví jinak. Detentor je chráněn před neoprávněným zásahem do svých práv nejen vůči třetím osobám, ale také vůči vlastníku.

Držba pozemku může za splnění stanovených podmínek přejít ve vlastnictví pozemku v rámci institutu vydržení. Podle ustanovení § 134 občanského zákoníku vzniká vlastnické právo k pozemkům jejich nepřetržitou a oprávněnou držbou po dobu deseti let. Vydržecí doba musí být nepřetržitá, ale nemusí být po celou dobu vykonávána stejnou osobou, do vydržecí doby se započítává oprávněná držba právního předchůdce. Vlastnictví k pozemku vzniká ex lege uplynutím desetileté lhůty a zápis do katastru nemovitostí se tedy provede záznamem a nikoliv vkladem<sup>22</sup>.

*„Za správné lze považovat tvrzení, že vydržet lze jen věc celou a nikoli jen její spornou část. Vzhledem k snadné dělitelnosti půdy je však možné vydržet nejen pozemek, který je parcelou, ale i pozemek, který je pouze částí parcely. Nemovitou věcí je každý pozemek, jako individuálně určená část zemského povrchu, oddělená též hranicí vlastnickou, která v okamžiku vydržení nemusí být shodná s hranicí parcely*

---

<sup>22</sup> Knappová, M. - Švestka, J. - Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné. Svazek I. Praha, ASPI, 2005, s. 354-355.



(srov. *Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. Cdo 837/98, publikovaný pod č. 40/2000 Sb. Rc.*)<sup>23</sup>.

Pokud se nabyvatel nemovitosti chopí držby části parcely, kterou nekoupil, může být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem i této části; z hlediska omluvitelnosti omylu držitele může být v konkrétním případě relevantní i poměr plochy koupeného a fakticky drženého pozemku (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 9.3.2000 sp. zn. 22 Cdo 1848/98).

Dalším z významných oprávnění vlastníka pozemku je právo nakládat s pozemkem dle své svobodné vůle. Vlastník je oprávněn převést své vlastnické právo na jiný subjekt (např. pozemek prodat, darovat, odkázat v závěti), dále může přenechat užívací práva k pozemku jiné osobě (např. formou uzavření nájemní smlouvy či smlouvy o výpůjčce) a také zatížit pozemek zřízením věcného břemene, zástavního práva nebo se zavázat k určitým povinnostem (např. že bude na svém pozemku něco konat, trpět či bude povinen se něčeho zdržet).

Oprávnění nakládat s užívacím právem k pozemku je využíváno především u zemědělské půdy. Pro mnoho vlastníků zemědělské půdy je výhodnější z hlediska současných ekonomických a technických podmínek jejího využívání přenechat půdu k užívání jinému subjektu v komerčním nájemním vztahu.

Určité zákonné omezení nakládání s pozemkem vyplývá z ustanovení o předkupním právu (např. při převodu spoluvlastnického podílu) a z ustanovení o převodu pozemku na cizozemce dle § 17 zákona č. 219/1995 Sb. a také je omezena dispozice s pozemky ve vlastnictví státu např. dle § 29 zákona č. 229/1991 Sb. a zákona č. 95/1999 Sb.<sup>24</sup>.

Oprávnění vlastníka věc užívat a požívat její plody a užitky umožňuje vlastníkovvi jednorázové nebo postupné spotřebování užívané věci. V případě užívacího práva k půdě je tomu z důvodu zvláštního charakteru půdy s realizací uvedeného oprávnění trochu jinak, půdu nelze užíváním spotřebovat nebo zničit. Užívání půdy může za určitých okolností dokonce vést i ke zlepšení jejích vlastností. Oprávnění užívat půdu většinou zahrnuje i oprávnění přisvojovat si porosty na ní vzešlé a využívat i prostor pod a nad povrchem, pokud tomu nebrání jiný právní vztah.

---

<sup>23</sup> Drobník, J.: Základy pozemkového práva. Praha, Eva Rozkotová – IFEC, 2007, s.65.

<sup>24</sup> Tamtéž: s. 42

Z důvodu jedinečných a nenahraditelných vlastností půdy a omezeného zdroje půdního fondu na jedné straně a potřebou uspokojování celospolečenských potřeb využitím půdy pro různé účely na straně druhé je nutno omezit vlastníkovu užívací práva k půdě. Vlastník pozemku je oprávněn užívat pozemek jakýmkoliv způsobem v mezích stanovených zákonem.

Článek 11 odst. 3 Listiny stanoví zákaz zneužití vlastnického práva, vlastník nesmí zneužít vlastnictví na újmu práv druhých nebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Neuváženým užíváním půdy by mohly vzniknout závažné a často i nenapravitelné škody na půdě, životním prostředí nebo jiných veřejných zájmech či na právech druhých osob. Vlastník je při svém užívání omezen hlavně účelem, daným druhem pozemku. V případě, že by chtěl vlastník změnit účel užívání změnou druhu nebo způsobu využití pozemku, nemůže tak učinit, pokud by se to přičilo veřejným zájmům nebo zájmům okolních vlastníků. Změna druhu pozemku je zpravidla podmíněna souhlasem (povolením) příslušného státního orgánu. V krajních případech z důvodu veřejného zájmu může být vlastníkovu jeho užívací právo k půdě nejen omezeno, ale také může dojít k odejmutí vlastnického práva jako takového v důsledku vyvlastnění.

Užívací oprávnění vlastníka k pozemku může být také omezeno právy jiných vlastníků a uživatelů půdy, jedná se především o omezení, která vyplývají z tzv. sousedských vztahů nebo omezení z věcných břemen. Úpravě těchto omezení se blíže věnuje v kapitole č. 4.1.

Vlastník pozemku nemá sice stanovenou povinnost daný pozemek užívat, resp. hospodařit na půdě, ale nevyužívání pozemku nesmí způsobit újmu na právech jiných subjektů (zejména okolních vlastníků pozemků) nebo se dostat do rozporu s obecnými zájmy. Zvláštní právní předpisy (především na ochranu životního prostředí, např. zákon č. 114/1991 Sb., o ochraně přírody a krajiny) ukládají vlastníkům pozemků povinnosti, které je nutno splnit z důvodu ochrany přírody, lidského zdraví a dalších zájmů a hodnot.

### 3.2.4. Zvláštní úprava pozemkového vlastnictví státu

Zvláštní úprava pozemkového vlastnictví je věnována pozemkovému vlastnictví státu, protože stát nemůže sám vykonávat všechna vlastnická práva a povinnosti. Níže uvedené právní předpisy upravují podmínky a způsob nakládání a užívání s tímto majetkem ve vlastnictví státu včetně půdy a určují k tomu způsobilé osoby.

Významný přelom v pozemkovém právu přinesl zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě). Tímto zákonem bylo státním organizacím (hospodářským, rozpočtovým a příspěvkovým) zrušeno právo k hospodaření a státním organizacím (družstevním a společenským) právo trvalého užívání k nemovitému zemědělskému majetku ve vlastnictví státu<sup>25</sup> a tento majetek byl převeden do správy Pozemkového fondu ČR.

Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (zákon o majetku ČR), svěřuje hospodaření s majetkem státu organizační složce státu, přičemž tato organizační složka je oprávněna svěřené pozemky převést do vlastnictví jiných subjektů v případě, že se dotčené pozemky pro ni staly nepotřebnými (§ 21 zákona o majetku ČR). Majetek státu musí být při hospodaření využíván účelně a hospodárně a osoba, která má k němu právo hospodaření, nesmí svým jednáním tento majetek poškozovat nebo snižovat jeho rozsah a hodnotu či výnos z tohoto majetku.

Dalším ze zvláštních zákonů upravujících pozemkové vlastnictví státu je zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku, který opravňuje tyto subjekty k nakládání s pozemky.

Zemědělské pozemky státu jsou spravovány Pozemkovým fondem ČR, který nepatří mezi organizační složky státu, ale jde o zvláštní právnickou osobu, která byla na základě zákona o půdě pověřena správou zemědělského majetku. Pozemkový fond byl založen zákonem č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky. Jedná se o instituci, která by měla být zřízena jen na přechodnou dobu za účelem vypořádání restitučních náhrad. Pozemkový fond svěřený majetek neužívá, pouze ho spravuje do doby, než dojde k převodu pozemků na jiného vlastníka v rámci restituce, privatizace nebo uzavřené smlouvy s Pozemkovým fondem.

---

<sup>25</sup> Chalupová, E. : Národní majetek ve správě Pozemkového fondu ČR, Právní rádce 5/1993, str. 48-49.

Dle ustanovení § 18 zákona o půdě je Pozemkový fond oprávněn pronajímat vhodným zájemcům také pozemky, u nichž není znám vlastník. Úhradu za tento pronájem si ponechá Pozemkový fond, a to až do doby, kdy oprávněný vlastník uplatní svá práva k těmto pozemkům a vstoupí do práv pronajímatele. Pokud se s oprávněným vlastníkem nedohodnou jinak, Pozemkový fond vypoví nájemci smlouvu k 1. říjnu běžného roku s jednoroční výpovědní lhůtou.

Pozemkový fond poskytuje náhradu za pozemky, které nebyly pro zákonem uznanou překážku vlastníku vydány. Náhrada spočívá v poskytnutí pozemku ve správě Pozemkového fondu nebo ve vyplacení finanční kompenzace.

V případě, že o konkrétní pozemky ve vlastnictví státu má zájem více fyzických osob, stanoví § 17 odst. 5 zákona o půdě pravidla pro určení pořadí těchto zájemců. Upřednostněni jsou dosavadní uživatelé a dále samostatně hospodařící rolníci. Z ostatních zájemců mají přednost osoby, které mají trvalé bydliště v obci, v jejímž katastrálním území se nemovitost nachází.

Zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby (zákon o prodeji půdy), vytvořil zvláštní systém pro převod pozemků spravovaných Pozemkovým fondem dle § 17 zákona o půdě. Zákon definuje osoby, které jsou způsobilé k nabytí pozemkového vlastnictví a také pozemky způsobilé k převodu, dále upravuje postup Pozemkového fondu při převodu náhradních pozemků oprávněným osobám, kterým pro překážky stanovených zákonem o půdě nemohly být vydány pozemky původní.

Předmětem převodu zemědělských pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby mohou být dle § 1 zákona o prodeji půdy zemědělské pozemky ve vlastnictví státu a ve správě Pozemkového fondu České republiky (dle § 17 odst. 1 zákona o půdě), které ke dni 24.6.1991:

- tvořily zemědělský půdní fond nebo do něj náležely nebo
- byly zastavěny obytnými, hospodářskými budovami nebo jinými stavbami patřícími k původní zemědělské usedlosti nebo
- byly zastavěny obytnými, hospodářskými budovami nebo stavbami sloužícími k zemědělské výrobě nebo s ní souvisejícímu vodnímu hospodářství.

Dále do této skupiny patří pozemky nabývané do správy Pozemkového fondu podle zvláštního právního předpisu (např. § 11 zákona č. 290/2002 Sb., o přechodu některých dalších věcí, práv a závazků České republiky na kraje a obce, občanská sdružení působící v oblasti tělovýchovy a sportu ve znění pozdějších změn a doplňků).

Zákon umožňuje získat vlastnictví k zemědělským pozemkům jen určenému okruhu subjektů. Jde o fyzické osoby, kteří mají státní občanství ČR nebo jiného členského státu EU (ale u těchto osob musí být splněna podmínka povolení k trvalému pobytu a zápis v evidenci zemědělských podnikatelů u obecního úřadu), dále právnické osoby, které vlastní nemovité stavby na pozemcích určených k převodu, obce, oprávněné osoby, které mají nárok na náhradu v jiném pozemku dle zákona o půdě, a také vysoké školy se zemědělským či lesnickým zaměřením.

V rámci převodu zemědělských pozemků jsou upřednostňováni např. vlastníci sousedních pozemků, nájemci pozemků či obce. Po vyhlášení prodeje pozemků Pozemkovým fondem mají tyto preferované osoby lhůtu 1 měsíc na požádání o prodej nabízených pozemků, v případě, že této lhůty nevyužijí, budou pozemky nabídnuty k prodeji ostatním zájemcům. Přednostní právo k prodeji má pak osoba, která nabídla nejvyšší cenu, pokud ale tato osoba neuzavře smlouvu o prodeji do 45 dnů od převzetí návrhu smlouvy nebo od jeho doručení do vlastních rukou na adresu uvedenou nabyvatelem, uvolní se místo pro zájemce, který se s vyšší nabídkové ceny umístil jako druhý v pořadí.

V únoru 2009 vláda schválila novelu zákona o prodeji půdy. Novela kromě jiného stanovuje přesná pravidla prodeje zemědělské půdy, jejímž cílem je podporovat k nákupu půdy začínající zemědělce, kteří vlastní alespoň 10 hektarů půdy v katastrálním území obce, do jehož obvodu pozemky určené k prodeji patří, nebo v sousedním katastrálním území. Tito vlastníci budou v nákupu půdy preferováni jako doposud, ale nově budou muset do 12 měsíců od nabytí půdy prokázat, že započali s provozováním zemědělské výroby, jinak bude stát oprávněn od smlouvy o prodeji pozemku odstoupit. Při dalším prodeji těchto pozemků náleží státu předkupní právo.

### 3.3. Práva a povinnosti při užívání půdy v právní úpravě ČR

Právní úprava uživatelských vztahů k půdě v období socialismu směřovala především k maximálnímu využití půdy jako výrobního prostředku pro zemědělskou výrobu na úkor zhoršení její kvality (rozorání mezí, remízků, luk a pastvin, používání chemických prostředků na ochranu rostlin apod).

Naštěstí právní úprava vlastnických a uživatelských vztahů k půdě z období 90. let a následujících začala napravovat škody způsobené za socialismu a začala klást při ochraně zemědělské půdy větší důraz na ekologické aspekty ochrany.

Současná právní úprava vlastnických a uživatelských vztahů k půdě a její ochrany není v ČR obsažena komplexně v jednom základním zákonu, ale naopak je roztržena do řady zákonů z různých oblastí.

Mezi právní předpisy týkající se, přímo či nepřímo, ochrany a užívání zemědělské půdy patří zejména:

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu,
- vyhláška Ministerstva životního prostředí č. 13/1994 Sb., která upravuje některé podrobnosti ochrany ZPF,
- zákon č. 156/1998 Sb., o hnojivech, pomocných rostlinných přípravcích a substrátech a o agrochemickém zkoušení zemědělských půd,
- zákon. Č. 242/2000 Sb., o ekologickém zemědělství,
- nařízení vlády č. 242/2004 Sb., o podmínkách provádění opatření na podporu rozvoje mimoprodukčních funkcí zemědělství spočívajících v ochraně složek životního prostředí,
- zákon č. 356/2003 Sb., o chemických látkách a přípravcích,
- zákon č. 326/2004 Sb., o rostlinolékařské péči,
- zákon č. 166/1999 Sb., o veterinární péči,

Mezi právní předpisy upravující užívání a ochranu půdy společně s ochranou jiných složek životního prostředí náleží především:

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny,
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů,
- zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství,

Mezi právní předpisy upravující užívání a ochranu půdy tím, že vytvářejí předpoklady a podmínky pro využívání půdy v limitech ekologické únosnosti, lze zařadit:

- zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech,
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu,
- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí<sup>26</sup>.

### **3.4. Práva a povinnosti při užívání půdy v právní úpravě EU**

Právní úprava ochrany a užívání půdy v rámci EU je stanovena především v právních předpisech společně s ochranou ostatních složek životního prostředí či v rámci práva zemědělského. Ochrana půdy spočívá především na národních úpravách jednotlivých členských států, EU subsidiárně vymezuje jen základní cíle a potřeby ochrany a užívání půdy, ze kterých mají členské státy při právní úpravě vycházet.

V rámci politiky ochrany životního prostředí se EU zabývá ochranou půdy v souvislosti s ochranou přírody a biologické rozmanitosti (potvrzeno Šestým akčním programem ES na léta 2002-2012, dle č. 6 odst. 1 mají členské státy podporovat udržitelné využívání půdy se zaměřením na ochranu proti erozím, snižovat kontaminaci půdy a zabránit snižování kvality půdy a šíření pouští). Z hlediska vztahu zemědělství a ochrany životního prostředí je významná podpora produkčních metod bez používání pesticidů. Ochrana půdy má spočívat především v provádění preventivních opatření s přihlédnutím k regionálním rozdílům včetně zvláštností horských oblastí a suchých stanovišť<sup>27</sup>.

Současnou právní úpravu ochrany půdy lze rozdělit do 3 základních skupin. První skupina zahrnuje předpisy na ochranu jednotlivých složek životního prostředí, např. směrnici č. 92/43/EHS, o ochraně přírodních stanovišť či směrnici č. 91/676/EHS o ochraně vod před dusičnany ze zemědělských zdrojů. Druhá skupina obsahuje předpisy upravující tzv. agro-environmentální opatření, např. nařízení Rady č. 1698/2005 o

---

<sup>26</sup> Damohorský, M a kol.: Právo životního prostředí, 2. vydání, Praha, C.H.Beck. 2007, s.284-285.

<sup>27</sup> Tamtéž s.283-284,548.

podpoře pro rozvoj venkova z Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova, jehož hlavním cílem je zajištění udržitelného rozvoje venkova prostřednictvím zvyšování konkurenceschopnosti zemědělství a kvalitnějšího hospodaření včetně ochrany životního prostředí. Poslední skupina právních předpisů se týká ekologického zemědělství, např. nařízení Rady č. 2092/91/EHS o ekologickém zemědělství a k němu se vztahujícím označování zemědělských produktů a potravin, doplněné nařízením (ES) č. 1935/95/ (pro rostlinnou výrobu) a nařízením (ES) č. 1804/1999 (pro chov hospodářských zvířat v ekologickém zemědělství)<sup>28</sup>.

### **3.4.1. Společná zemědělská politika**

Významným posunem směrem k ochraně životního prostředí v rámci ekologičtějšího využívání půdy při zemědělské výrobě bylo přijetí reformy Společné zemědělské politiky (SZP) v roce 2003. Oproti dřívějším cílům, které spočívaly především ve snaze zajistit soběstačnost v produkci základních potravin, které ovšem pak vedly k vytváření nadprodukce a jejím neblahým následkům, se současná SZP soustřeďuje především na podporu ekologického zemědělství, rozvoj a podporu venkova (např. snížením přímých plateb větším zemědělským podnikům), minimální strategickou soběstačnost v hlavních zemědělských komoditách nebo pěstování plodin pro výrobu biopaliv a biomasy k výrobě elektřiny a tepla. SZP prochází v současné době revizí Evropské komise, Evropského parlamentu a členských států<sup>29</sup>.

Dnešní zemědělská výroba je podporována formou přímých plateb jednotlivým zemědělcům, které lze rozčlenit do dvou skupin. Do první skupiny patří přímé platby, které nemají vazbu na aktuální produkci zemědělských komodit (tzv. platby oddělené od produkce). Do druhé skupiny řadíme přímé platby, které jsou nadále vypláceny s ohledem na výměru plochy plodin, počet zvířat, případně tuny vyprodukovaných surovin (tzv. platby vázané na produkci). Do první skupiny přímých plateb se ve starých členských státech řadí schéma jednotné platby (SPS - Single Payment Scheme), Česká

---

<sup>28</sup> Damohorský, M a kol.: Právo životního prostředí, 2. vydání, Praha, C.H.Beck. 2007, s.549-550.

<sup>29</sup> Signály EEA 2009. Evropská agentura pro životní prostředí. [online] [cit.2009-01-09] Přístupný z [http://www.eea.europa.eu/cs/publications/signals2009?utm\\_source=EEASubscriptions&utm\\_medium=RSSFeeds&utm\\_campaign=Generic](http://www.eea.europa.eu/cs/publications/signals2009?utm_source=EEASubscriptions&utm_medium=RSSFeeds&utm_campaign=Generic).



republika a některé další nové státy přijaté do EU spadají do systému jednotné platby na plochu (SAPS – Single Area Payment Scheme). Systém SAPS znamená kompletní oddělení od produkce a poskytuje se na hektar zemědělské půdy<sup>30</sup>.

V České republice platí od 1.1. 2009 tzv. kontrola podmíněnosti. Přímé podpory a další vybrané dotace jsou vypláceny jen v případě splnění standardů pro udržování půdy v dobrém zemědělském a environmentálním stavu, plněním povinností v oblasti životního prostředí, veřejného zdraví, zdraví zvířat a rostlin, dobrých životních podmínek zvířat a minimálních požadavků v rámci agroenvironmentálních opatření. V případě, že žadatel o dotace tyto podmínky nebude splňovat, může mu být snížena nebo případně neposkytnuta výplata využívaných dotací<sup>31</sup>.

Česká republika, jako předsedající země EU pro rok 2009, usiluje o podporu udržitelných zemědělských systémů, které budou respektovat potřebu ochrany zemědělské půdy zejména s ohledem na eliminaci negativních dopadů na životní prostředí.

### **3.5.Práva a povinnosti při užívání půdy v mezinárodněprávní úpravě**

Mezinárodní úprava na poli ochrany a užívání půdy není (stejně jako v oblasti právní úpravy EU) příliš rozsáhlá, spíše naopak. A obdobně jako v oblasti právní úpravy EU je problematika zejména ochrany rozlohy zemědělské půdy a právních vztahů k pozemkům svěřena spíše úpravě jednotlivých národních právních řádů. Mezinárodněprávní úprava se věnuje spíše globálním problémům planety jako jsou např. deforestace, desertifikace, ubývání biologické rozmanitosti, a to především formou uzavírání mezinárodních úmluv, dohod a dokumentů soft law. Mezi nejvýznamnější lze zařadit Agendu 21, Úmluvu o biologické rozmanitosti, Úmluvu o boji proti desertifikaci v zemích postižených velkým suchem anebo desertifikací, zejména v Africe, Rámcovou úmluvu o změně klimatu. Mezi další mezinárodní dohody

---

<sup>30</sup> Společná zemědělská politika EU. České předsednictví EU. [online] [cit.2008-12-15]. Přístupný z <http://www.eu2009.cz/cz/eu-policies/agriculture-and-fisheries/common-agricultural-policy/spolecna-zemedelska-politika-718/>.

<sup>31</sup> Podpora z EU Národní dotace. Cross Compliance. Ministerstvo zemědělství. [online] [cit. 2009-02-20]. Přístupný z <http://www.mze.cz/Index.aspx?ch=74&typ=2&ids=2821&val=2821>.

upravující otázku zemědělství a ochranu životního prostředí patří např. Mezinárodní úmluva o ochraně rostlin, Mezinárodní úmluva o rostlinných genetických zdrojích pro výživu a zemědělství<sup>32</sup>.

Ochranou půdy se zabývají také mezinárodní organizace a instituce, mezi které patří např. Světová obchodní organizace (WTO – World Trade Organization), Organizace pro výživu a zemědělství (FAO – Food and Agriculture Organization), Program OSN pro životní prostředí (UNEP – United Nations Environment Programme), Světový svaz ochrany přírody (IUCN - International Union for Conservation of Nature) či Sekretariát Úmluvy o biodiverzitě.

---

<sup>32</sup> Damohorský, M a kol.: Právo životního prostředí, 2. vydání, Praha, C.H.Beck. 2007, s.283, 544-545.

## 4. Omezení vlastníka zemědělské půdy

V této kapitole se věnuji omezením vlastnických oprávnění k půdě, rozděleným na obecná omezení vlastnického práva k pozemku a specifická omezení spočívající především v omezení vlastnického oprávnění půdu užívat a také náhradám poskytovaným za tato omezení.

### 4.1. Obecná omezení vlastníka pozemku

Vlastník může vykonávat své vlastnické právo k půdě dle své vlastní vůle, jeho oprávnění však naráží na vlastnická práva jiných osob a obecný zájem. Ústřední rámec omezení výkonu vlastnického práva obsahuje odstavec 3 článku 11 Listiny, který uvádí, že vlastnictví zavazuje, nesmí být zneužito na úkor práv druhých nebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy, jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Zároveň odstavec 4 článku 11 umožňuje provést ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění. Konkrétnější úpravu omezení vlastnického práva pak upravuje § 127 a 128 občanského zákoníku.

Důvody pro omezení vlastnického práva spočívají ve specifické povaze půdy a pozemkových vztahů. Půdu nelze přemístit na jiné místo a tímto přenesením vytvořit podmínky pro její užívání a omezit tak případné negativní vlivy, které mohou vznikat mezi vlastníky sousedních pozemků. Půda má polyfunkční charakter, lze ji paralelně využívat k různým účelům více osobami. A právě neomezený výkon vlastnického práva k půdě by se mohl dostat do střetu s veřejnými zájmy, jako jsou např. ochrana lidského zdraví a životního prostředí včetně půdy samé, a také se zájmy jiných osob. Omezení vlastnického práva spočívá především v omezení užívacího oprávnění vlastníka půdy. Vlastníkovi půdy může být stanovena povinnost něco strpět, např. vstup na pozemek, povinnost něčeho se zdržet, např. zákonné vymezení činností, které zákon zakazuje, nebo povinnost něco konat, např. oplotit pozemek<sup>33</sup>.

---

<sup>33</sup> Drobník, J.: Základy pozemkového práva. Praha, Eva Rozkotová – IFEC, 2007, s. 70-71.

Soud může po zjištění stanoviska příslušného stavebního úřadu rozhodnout, že vlastník pozemku je povinen pozemek oplotit, je-li to účelné a nebrání-li to účelnému využívání sousedních pozemků a staveb. Oplocením podle § 127 odst. 2 OZ je jak oplocení celého pozemku, tak i zřízení plotu jen na části jeho hranice. Uložit povinnost oplotit pozemek soudním rozhodnutím bude možné, pokud po žalobci<sup>34</sup> nebude možno spravedlivě žádat, aby oplotil sám svůj pozemek, zejména v případě, že oplocení poskytne ochranu proti takovým neoprávněným zásahům, kterým nelze jiným způsobem zabránit (R 37/1985 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek), anebo sice je možný i jiný způsob ochrany, nicméně vzhledem k okolnostem konkrétní věci se oplocení pozemku jeví jako nejprůměřenější a nejvhodnější způsob poskytnutí ochrany ohroženému právu žalobce<sup>35</sup>.

Míru nuceného omezení vlastnictví stanoví zákon (článek 4 odst. 1 Listiny<sup>36</sup>). Jednotlivá omezení výkonu vlastnických práv k půdě mohou mít podobu závazkového smluvního vztahu, který je založen na základě dohody smluvních stran (postačí i ústní formou), nebo formu věcného břemene anebo jde o veřejnoprávní omezení (stanovená zákonem či rozhodnutím státního orgánu).

Omezení nabývání vlastnického práva k zemědělským pozemkům stanoví § 17 zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon. Zemědělské pozemky mohou podle § 17 odst. 1 nabývat pouze tuzemci (tj. fyzická osoba s trvalým pobytem v tuzemsku nebo právnická osoba se sídlem v tuzemsku) a cizozemci s českým státním občanstvím. Cizozemci s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství mohou zemědělské pozemky nabývat pouze za předpokladu splnění podmínky registrace v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností podle zákona o zemědělství a podmínky alespoň tříletého trvalého pobytu v České republice. Obě výše uvedené podmínky musí být splněny kumulativně. Ostatní cizozemci mohou nabýt zemědělský pozemek jedine v případě dědění, pro diplomatické zastoupení státu za podmínky vzájemnosti, do

---

<sup>34</sup> Žalobce se v tomto případě domáhal, aby soud žalovanému městu uložil povinnost oplotit jeho pozemek upravený a používaný jako sportoviště a rekreační plocha. Uvedl, že účastníci zde provozovaných míčových her využívají obvodovou zeď žalobcova podnikatelského objektu jako odraziště míčů, a dochází tak k poškozování pláště budovy a k obtěžování žalobce hlukem.

<sup>35</sup> Z rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1614/2005.

<sup>36</sup> „Povinnosti mohou být ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod“.

společného jmění manželů, z nichž pouze jeden je českým státním občanem nebo tuzemcem, od příbuzného v řadě přímé, sourozence nebo manžela, výměnou za jiný zemědělský pozemek v tuzemsku, jehož cena, zjištěná podle zvláštního právního předpisu, nepřevyšuje cenu původního zemědělského pozemku, na základě předkupního práva z titulu podílového spoluvlastnictví, jde-li o zemědělský pozemek, který tvoří jeden funkční celek s nemovitou stavbou v jejich vlastnictví, nebo pokud tak výslovně stanoví zvláštní zákon.

Hlavním cílem ustanovení § 17 odst. 1 devizového zákona je zabránit rozprodání zemědělské půdy subjektům, které na této půdě nehodlají provozovat zemědělskou činnost, ale pravděpodobně by mohly nakupovat půdu z důvodu jejího využití ke spekulativním obchodům.

Na omezení výkonu svého vlastnického práva může však přistoupit také sám vlastník tím, že se svým projevem vůle (právním úkonem) učiněným vůči jinému subjektu k tomu zaváže. Toto omezení může mít podobu věcného práva nebo závazku.

#### **4.1.1. Sousedské vztahy**

Základním ustanovením řešícím problematiku sousedských vztahů je § 127 občanského zákoníku. Omezení vlastníka ve vztahu k sousedním pozemkům má základ v právní úpravě obsažené v Listině. Článek 11 odstavec 1 přiznává všem vlastníkům stejnou zákonnou ochranu a obsah jejich vlastnického práva, odstavec 3 pak zakazuje zneužití vlastnického práva na újmu práv druhých<sup>37</sup>. Smyslem právní úpravy sousedských práv je uspořádat vztahy mezi vlastníky pozemků způsobem, který by zajišťoval, aby při výkonu vlastnických oprávnění, pokud možno nedocházelo ke konfliktním situacím a v případě nastalého střetu zájmů více vlastníků došlo k jeho bezproblémovému vyřešení.

Právní úpravu sousedských vztahů lze rozdělit na dvě části a to na generální klauzuli a na demonstrativní výčet, který omezení vlastníka konkretizuje. Generální klauzule, obsažená v § 127 odst. 1 občanského zákoníku, přikazuje vlastníkovi věci

---

<sup>37</sup> Článek 11 odst. 3 Listiny: „Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem“.

zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Klauzule rozlišuje mezi obtěžováním, které ještě nemusí nutně bránit výkonu vlastnických práv, ale činí je nepříjemným nebo ztíženým, a ohrožováním, které se již výkonu vlastnických práv přímo dotýká.

Demonstrativní výčet omezení vlastníka obsahuje zejména zákaz ohrožit sousedův pozemek či stavbu úpravami. Smyslem tohoto ustanovení není vymezení rámce pro ochranu proti obtěžování, ale jde spíše o preventivní ochranu, spočívající v předcházení škodám.

Dalším ustanovením v demonstrativním výčtu je zákaz obtěžovat sousedy nad míru přiměřenou poměrům hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi. Jde o tzv. imise, pod kterými zpravidla chápeme pronikání účinků nějaké činnosti, která se vykonává na jedné nemovitosti, na nemovitost jiného vlastníka. Vlastník sice neužívá sousedův pozemek (může jít i o pozemek ve větší vzdálenosti), ale důsledek jeho činnosti se projevuje na cizím pozemku. Imise jsou považovány za nedovolené obtěžování jen v případě, že se jedná o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům. Pokud tedy není přiměřená míra a únosnost vyplývající z dobrých mravů překročena, nejedná se o neoprávněné obtěžování. Imisemi mohou být např. prach unášený na sousedův pozemek, zápach z chovaných zvířat, obtěžování hlodavci způsobené užíváním pozemku, ale i jeho neužíváním, resp. zanedbáváním. Naproti tomu pouhé stékání dešťové vody na sousedův pozemek není imisí za předpokladu, že k němu dochází vlivem přírodních sil, ale může se jednat o imise v případě, že vlastník pozemku změní přirozené odtokové poměry a způsobí tím škodu na sousedově pozemku.

Soud je oprávněn po zjištění stanoviska příslušného stavebního úřadu nařídít vlastníkovu oplocení jeho pozemku v případě, že je to potřebné a nebrání to účelnému využívání sousedních pozemků.

Vlastník pozemku je vázán omezením nešetřně nebo v nevhodné roční období, tj. ve vegetačním období, odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo větve stromu přesahující ze sousedova pozemku (tzv. podrosty a převisy)<sup>38</sup>.

---

<sup>38</sup> Knappová, M. - Švestka, J. - Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné. Svazek I. Praha, ASPI, 2005, s. 329.

Vyžaduje-li to nezbytně údržba a obhospodařování sousedních pozemků a staveb, je vlastník povinen umožnit v nezbytné míře a na nezbytnou dobu vstup na svůj pozemek. Pokud tímto zásahem vznikne vlastníkově škoda, má právo na její náhradu proti osobě, která škodu způsobila. Oprávnění vstupu na pozemek za výše uvedených podmínek nemá za cíl umožnit jiné osobě pravidelný vstup na pozemky za účelem jejich běžného užívání, pravidelné vstupy na cizí pozemek je nutno ošetřit pomocí institutu věcného břemene. Povinnost umožnit vlastníku sousedního pozemku provést stavební či obdobné práce může vlastníkově pozemku také nařídít stavební úřad na základě ustanovení § 141 stavebního zákona, pokud se zúčastněné osoby nedohodly.

Vstupem je třeba rozumět nejen vstoupení, tedy překročení hranice sousedova pozemku, ale též pobyt na něm, omezený účelem vstupu, tj. podmínkami uvedenými v citovaném ustanovení. Vstupem na sousedův pozemek ve smyslu tohoto ustanovení je tedy i pobyt po dobu nezbytnou k provedení úkonů, jež si vyžaduje údržba nebo obhospodařování vlastního pozemku. V žádném případě jím nelze rozumět trvalé právo průchodu nebo průjezdu<sup>39</sup>. I vlastník neoprávněné stavby má zajištěn vstup na sousedův pozemek za účelem nezbytné údržby a obhospodařování své stavby a pozemku<sup>40</sup>.

Vlastník, na jehož pozemku se nacházejí chovná zvířata, má stanovenou povinnost zajistit, aby nedošlo ke vniknutí chovných zvířat na sousedící pozemky.

Vlastníci jednotlivých pozemků si mohou smluvně dohodnout i další omezení vyplývající ze sousedských vztahů nad rámec této zákonné úpravy.

#### **4.1.2. Věcná břemena**

Institut věcných břemen vznikl na základě dřívějších služebností a reálných břemen a v české právní úpravě byl poprvé upraven občanským zákoníkem z roku 1950. Věcná břemena řadíme do skupiny věcných práv k věci cizí, omezují tedy vlastníka nemovité věci ve prospěch jiného subjektu. Základem současné právní úpravy je zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, který obsahuje úpravu věcných břemen v § 151n a následujících. Navazující právní úpravu obsahují další zvláštní právní předpisy.

---

<sup>39</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. dubna 2002, sp. zn. 22 Cdo 2019/2000.

<sup>40</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 2. 1988, sp. zn. 3 Cz 72/87.

Věcná břemena spočívají v omezení vlastníka nemovitosti buď k prospěšnému využívání nemovitosti jiného konkrétního vlastníka, anebo k prospěchu určité konkrétní fyzické nebo právnické osoby<sup>41</sup>. Oprávnění z věcného břemene vázaná na nemovitost přecházejí s vlastnictvím této nemovitosti na nabyvatele, na rozdíl od oprávnění vázaných na určitou osobu, která jsou vázána na existenci této osoby a nemohou přejít na jinou osobu, a to ani v rámci dědictví. Subjektem oprávněným i povinným z věcných břemen může být kdokoliv, tedy každá fyzická a právnická osoba včetně státu. Pokud je jejich obsahem něco konat, jedná se zpravidla o určité opakující se plnění vůči oprávněné osobě z věcného břemene. Jednu skupinu věcných práv zahrnují břemena, pro které je charakteristický nepřetržitý stav, aniž by u nich docházelo k jednotlivým výkonům (např. právo vodovodu, opora sousední stavby), druhou skupinu pak představují břemena, jejichž výkon spočívá v jednotlivých opakovaných úkonech oprávněné osoby (právo chůze, čerpání vody). Zřízení věcného břemene pojmově vylučuje, aby byla vyčerpána jednorázovým úkonem<sup>42</sup>.

Věcná břemena dle § 151o občanského zákoníku mohou vznikat ze zákona, rozhodnutím příslušného orgánu, děděním, vydržením a také na základě smlouvy.

Ke vzniku věcného břemene může dojít přímo ze zákona, a to buď okamžikem účinnosti určitého právního předpisu (např. oprávnění vstupu na pozemek za účelem údržby rozvaděče elektrické energie, dle § 63 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny je každému povolen volný průchod přes pozemky) nebo později až nastanou právní skutečnosti stanovené zákonem.

Ke vzniku věcných břemen rozhodnutím příslušného orgánu dochází na základě soudního rozhodnutí nebo rozhodnutí správního úřadu, a to buď okamžikem nabytí právní moci rozhodnutí nebo okamžikem, který je v daném rozhodnutí uveden.

Soud podle právní úpravy v občanském zákoníku rozhoduje o zřízení věcného břemene v souvislosti se zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví (§ 142 odst. 3 OZ), zpravidla při rozdělení pozemku ve spoluvlastnictví na více samostatných pozemků.

---

<sup>41</sup> Knappová, M. - Švestka, J. - Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné. Svazek I. Praha, ASPI, 2005, s. 462.

<sup>42</sup> Knappová, M. - Švestka, J. - Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné. Svazek I. Praha, ASPI, 2005, s. 463.



Soud může také rozhodnout o zřízení věcného břemene v souvislosti s řešením případu neoprávněné stavby dle § 135c odst. 3 OZ. V případě, že někdo neoprávněně zřídil stavbu na cizím pozemku a soud došel k rozhodnutí, že neoprávněnou stavbu není účelné odstranit, a vlastník pozemku nesouhlasí s tím, aby stavba byla přikázána za náhradu do jeho vlastnictví, může soud uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem neoprávněné stavby zřízením věcného břemene.

Další možnost pro zřízení věcného břemene soudním rozhodnutím nabízí občanský zákoník v § 151o odst. 3, jedná se o zřízení věcného břemene spočívajícího v právu cesty přes přilehlý pozemek v případě, kdy vlastník stavby není vlastníkem přilehlého pozemku a jeho přístup ke stavbě nelze zajistit jiným způsobem. Zřízení věcného břemene, jemuž odpovídá právo cesty po pozemku přilehlém ke stavbě, představuje určitý způsob vypořádání vztahu mezi vlastníkem stavby, ke které není zajištěn přístup, a vlastníkem přilehlého pozemku. Soud nemůže bez dalšího zamítnout žalobu vlastníka stavby na zřízení nezbytné cesty jen proto, že navrhovaný rozsah břemene se mu jeví nepřiměřený. Musí, popřípadě i za pomoci znaleckého posudku, posoudit možnost zřízení věcného břemene v takovém rozsahu, který by zatěžoval vlastníka přilehlého pozemku co nejméně a zároveň zajišťoval vlastníku stavby přístup ke stavbě. Náhradu za zřízení práva odpovídajícímu věcnému břemeni nezbytné cesty soud určí a přizná i bez návrhu <sup>43</sup>.

Správním orgánem oprávněným k rozhodování o zřízení věcného břemene je pozemkový úřad, který rozhoduje o vydání nemovitosti v restituci podle § 9 zákona o půdě a o schválení návrhu pozemkových úprav podle zákona č. 139/2002 Sb. (§ 19 a § 20) a vyvlastňovací úřad dle § 15 zákona o vyvlastnění č. 184/2006 Sb.

Dalšími právními předpisy, na jejichž základě může orgán veřejné správy zřídit věcné břemeno, jsou např. zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (§ 39 odst. 1) nebo zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích (§ 17 odst. 3)<sup>44</sup>.

Ke zřízení věcného břemene na základě smlouvy je nutno písemné formy, k nabytí práva odpovídajícího věcnému břemeni dochází až vkladem věcného břemene do katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu se vztahují ke dni podání návrhu. Věcné

---

<sup>43</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 7. 2007 sp. zn. 22 Cdo 1075/2006.

<sup>44</sup> § 17 odst. 3 zákona č. 13/1997 Sb.: „*Jestliže byla zřízena stavba dálnice, silnice nebo místní komunikace na cizím pozemku a vlastníku této stavby se prokazatelně nepodařilo dosáhnout majetkoprávního vypořádání s vlastníkem pozemku, je příslušný speciální stavební úřad oprávněn na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno, které je nezbytné pro výkon vlastnického práva ke stavbě“.*

břemeno se může týkat i jen jednotlivé nemovitosti ze souboru nemovitostí společně vedených jako vlastnictví jednoho subjektu. Smlouvu o zřízení věcného břemene mohou uzavřít jen vlastníci dotčených nemovitostí.

V rámci dědického nástupnictví lze nabýt právo odpovídající věcnému břemeni na základě závěti nebo dohodou dědiců schválenou soudem. Soud schválí dohodu v případě, že neodporuje zákonu nebo dobrým mravům. Protože ke vzniku věcného břemene dochází na základě soudního rozhodnutí, nejsou se zápisem do katastru nemovitostí spojeny právotvorné účinky jako v případě smluvního vzniku. A proto se tato změna v katastru vyznačuje záznamem po právní moci soudního rozhodnutí<sup>45</sup>.

Ke vzniku věcného břemene na základě vydržení dochází za stejných podmínek jako při vydržení vlastnického práva.

K zániku věcných břemen dochází ze zákona, rozhodnutím příslušného orgánu, smlouvou, smrtí nebo jiným zánikem oprávněné osoby, splnutím věcného břemene a oprávnění v jednom subjektu, uplynutím doby a splněním rozvazovací podmínky.

#### **4.1.3. Institut vyvlastnění a omezení vlastnického práva z důvodu ochrany veřejného zájmu**

Omezení vlastnického práva z důvodu ochrany veřejného zájmu upravuje řada zvláštních zákonů, a to především z oblasti práva životního prostředí a správního práva. Z předpisů na ochranu půdy a životního prostředí bych uvedla především zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, zákon č. 254/2001 Sb., o vodách, zákon č. 356/2003 Sb., o chemických látkách a přípravcích a další. Mezi právní předpisy omezující vlastníka půdy z důvodu jiných veřejných zájmů lze zařadit např. zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, zákon č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích, zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví atd.

---

<sup>45</sup> Knappová, M. - Švestka, J. - Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné. Svazek I. Praha, ASPI, 2005, s. 468-469.

Ke vzniku omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu ochrany veřejného zájmu může dojít ze zákona nebo jiného právního předpisu anebo na základě rozhodnutí či opatření obecné povahy příslušného správního úřadu, mezi která patří např. územní rozhodnutí o ochranném pásmu dle stavebního zákona nebo územní opatření o stavební uzavěře.

Nejcitelnější zásah do vlastnického práva představuje vyvlastnění. Jedná se o institut, na jehož základě dochází k přechodu vlastnického práva z vyvlastňovaného na vyvlastnítele; k vyvlastnění dochází na základě správního aktu vydaného ve správním řízení. Z důvodu zásahu do jednoho ze základních lidských práv nedotknutelnosti vlastnictví je možno realizovat vyvlastnění jen za splnění podmínek stanovených právními předpisy. Ústavní základ právní úpravy vyvlastnění je vymezen Listinou v čl. 11 odst. 4, dle kterého je možno vyvlastnit či omezit vlastnické právo jen ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu. Za obdobných podmínek umožňuje vyvlastnění také občanský zákoník v § 128 odst. 2<sup>46</sup>.

Právní úprava institutu vyvlastnění nemá komplexní úpravu v jednom právním předpise. Obecná úprava vyvlastnění byla do roku 2006 obsažena ve stavebním zákoně (zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu). Od 1.1.2007 nabyl účinnosti nový zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění). Zákon plní funkci jen obecného předpisu, konkrétní účel vyvlastnění je pak stanoven v právních předpisech z různých právních oblastí. Výjimkou je zkrácené vyvlastňovací řízení prováděné dle zákona č. 222/1999 Sb., o zajištění obrany České republiky. Zákon o vyvlastnění nečiní rozdíl mezi vyvlastněním a omezením vlastnictví. Pro účely zákona o vyvlastnění se vyvlastněním rozumí odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni k pozemku nebo stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem (§ 2 písm. a) zákona o vyvlastnění). Za vyvlastnění pozemků je možno považovat také nucenou výměnu vlastnického práva nebo zřízení či zrušení věcného břemene na základě zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech<sup>47</sup>.

---

<sup>46</sup> § 128 odst.2 občanského zákoníku: „*Ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li účelu dosáhnout jinak a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu*“.

<sup>47</sup> Drobník, J.: Základy pozemkového práva. Praha, Eva Rozkotová – IFEC, 2007, s. 82.

Předpokladem pro vyvlastnění je veřejný zájem na odnětí nebo omezení vlastnického nebo jiného věcného práva a zákonem stanovený účel, k jehož zajištění lze vyvlastnění uskutečnit. Veřejný zájem je nutno vždy prokázat způsobem stanoveným zákonem. Kromě existence účelu stanoveného zvláštními zákony je nutno prokázat i převahu zájmu navrhovatele na dosažení tohoto účelu nad zájmy na zachování práv vyvlastňovaného (např. prokázat, že jde o veřejně prospěšnou stavbu dle stavebního zákona).

Účel vyvlastnění může směřovat jen k uspokojení potřeb výslovně uvedených ve zvláštních zákonech, např. ustanovení § 60 zákona č. 114/1992 Sb. poskytuje možnost vyvlastnit nemovitost či práva k ní za účelem ochrany přírody a krajiny, stavební zákon v § 170 definuje jako účely pro vyvlastnění např. veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území atd.

Vyvlastnění lze realizovat jen za splnění zákonem stanovených podmínek, mezi které patří upřednostnění dohody před vyvlastněním. Podle § 3 odst. 1 zákona o vyvlastnění není možno provést vyvlastnění v případě, je-li zde možnost získat práva k pozemku dohodou nebo obdobným způsobem.

Ustanovení § 4 zákona o vyvlastnění stanoví další nezbytnou podmínku a to, že vyvlastnění je možno provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem. Výjimku dovoluje ustanovení § 4 odst. 3, které umožňuje v případě odnětí nebo omezení vlastnického práva jen k části pozemku a za situace, kdy by vyvlastňovaný nemohl využívat zbývající část pozemku, případně by ji mohl užívat jen s nepřiměřenými obtížemi, rozšířit na základě žádosti vyvlastňované osoby vyvlastnění i na tuto část.

Vyvlastnění musí být v souladu s cíly a úkoly územního plánování, pokud se vyvlastněním sledují změny ve využití nebo v prostorovém uspořádání území, včetně umístění staveb a jejich změn (§ 3 odst. 2 zákona o vyvlastnění). Pozemek nemůže být tedy vyvlastněn, pokud je schválenou územně plánovací dokumentací určen k naplnění jiného účelu, než k jakému ho chce získat vyvlastnitel.

Vyvlastnění lze provést výhradně za náhradu, dle § 10 zákona o vyvlastnění se tato náhrada poskytuje v penězích ve výši obvyklé (tržní) ceny, stanovené na základě znaleckého posudku (výše náhrady se určuje dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování

majetku). Zároveň je v § 11 zákona o vyvlastnění umožněno na základě dohody mezi vyvlastňovaným a vyvlastnitelem uzavřít dohodu o poskytnutí naturální náhrady ve formě jiného pozemku.

Na žádost vyvlastňovaného lze za následujících podmínek provést revokaci (zrušení) vyvlastnění. Vyvlastňovaný může podat žádost o zrušení vyvlastnění a k navrácení do původního stavu u vyvlastňovacího úřadu z důvodu, že nedošlo k zaplacení náhrady ve lhůtě a výši stanovené vyvlastňovacím úřadem, a dále pokud nebylo započato s užíváním nemovitosti pro účel stanovený vyvlastněním ve lhůtě stanovené vyvlastňovacím úřadem (lhůta pro započetí užívání je zákonem stanovena na dva roky od právní moci rozhodnutí o vyvlastnění s možností prodloužení maximálně o další dva roky).

Vyvlastňovací řízení je správním řízením s některými odlišnostmi stanovenými v zákoně o vyvlastnění. Řízení se zahajuje na návrh vyvlastnítele, kterým je osoba, která se domáhá nabytí vlastnického práva k vyvlastňovanému pozemku. Příslušným správním úřadem k vyvlastňovacímu řízení je vyvlastňovací úřad, a tím je obecní úřad obce s rozšířenou působností, Magistrát hlavního města Prahy a magistrát územně členěného statutárního města, v jehož obvodu se dotčený pozemek nachází<sup>48</sup>.

Okamžikem nabytí právní moci rozhodnutí o vyvlastnění dochází k přechodu vlastnického práva z vyvlastňovaného na vyvlastnítele nebo ke zřízení, omezení či zrušení věcného břemene. S vyvlastněním zanikají všechna zástavní, podzástavní a zajišťovací práva na dotčených nemovitostech, dále zaniká také nájem pozemku, stavby a jejich částí včetně věcných břemen na nich váznoucích, pokud veřejný zájem nepožaduje, aby vyvlastňovanou nemovitost dále zatěžovaly (§ 6-8 zákona o vyvlastnění).

## **4.2. Specifická omezení při užívání zemědělské půdy**

Skutečnost, že provozování zemědělské výroby má vliv nejen na půdu jako takovou, ale také na ostatní složky životního prostředí se projevuje ve zvýšené intenzitě její ochrany a také v omezeních kladených na subjekty v rámci užívání půdy.

---

<sup>48</sup> Drobník, J.: Základy pozemkového práva. Praha, Eva Rozkotová – IFEC, 2007, s. 85-86.

Relevantní ustanovení se vyskytují ve více předpisech z různých oblastí právní úpravy. V těchto předpisech je spíše upřednostňován veřejný zájem na ochraně životního prostředí nad soukromým zájmem vlastníka.

#### **4.2.1. Omezení plynoucí ze zákona na ochranu ZPF**

K základním předpisům, které podstatnou měrou omezují využívání půdy pro zemědělskou výrobu v zájmu její ochrany jako základní složky životního prostředí, patří především zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, a vyhláška Ministerstva životního prostředí č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF. Zákon navázal na předchozí zákony stejného názvu (vydané pod č. 48/1959 Sb. a č. 53/1966 Sb., ve znění zákona č. 75/1976 Sb.), ale namísto jednostranného důrazu na ochranu kvantity půdy jako výrobního prostředku pro zemědělství začal výrazněji zohledňovat ochranu kvality půdy a další ekologické aspekty.

#### **Ochrana kvality zemědělské půdy**

Prostřednictvím zákona o ochraně ZPF je usměrňováno využívání půdy pro zemědělské hospodaření a zároveň je poskytována také ochrana proti svévolnému odnímání půdy pro nezemědělské účely. Důvodem ochrany ZPF je celkový úbytek zemědělské půdy a také zhoršování kvality úrodné vrstvy půdy.

Ochrana kvality zemědělské půdy plynoucí ze zákona o ochraně ZPF je prováděna především regulací změn jednotlivých kultur půdy a stanovením racionálního způsobu hospodaření na ZPF. Jedním z cílů je ochrana půdy před kontaminací, a to nejen v zájmu ochrany půdy samotné, ale také v zájmu ostatních složek životního prostředí, na které může zemědělská výroba negativně působit.

Předmětem ochrany je ZPF. Pojem zemědělský půdní fond je definován v § 1 odst. 2 až 4 zákona o ochraně ZPF. Podle této definice jej tvoří:

- pozemky zemědělsky obhospodařované tj. orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky a pastviny (tzv. zemědělská půda),

- půda, která má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není ( tzv. půda dočasně neobdělávaná),
- rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a
- nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby (polní cesty, pozemky se závlahovým zařízením, odvodňovací příkopy, hráze k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy proti erozi apod).

V pochybnostech, zda pozemek patří do ZPF, rozhoduje příslušný orgán ochrany ZPF. Orgány ochrany vymezuje zákon o ochraně ZPF v ustanovení § 13 (pověřené obecní úřady, obecní úřady obcí s rozšířenou působností, krajské úřady, Ministerstvo životního prostředí a správy jednotlivých národních parků). Současná právní úprava, oproti právní úpravě předchozí, neukládá povinnost hospodařit na zemědělském pozemku, pokud je však pozemek patřící pod ZPF obhospodařován, musí být dodržována určitá pravidla. Z hlediska ochrany kvality půdy určuje základní povinnosti vlastníků a uživatelů zemědělské půdy ustanovení § 3 zákona o ochraně ZPF. Jsou povinni hospodařit tak, aby:

- neznečišťovali půdu a tím i potravní řetězec a zdroje pitné vody škodlivými látkami,
- nepoškozovali okolní pozemky,
- nepoškozovali příznivé fyzikální, biologické a chemické vlastnosti půdy a
- chránili obdělávané pozemky dle schválených pozemkových úprav.

Orgán ochrany ZPF může dle § 3 odst. 3 uložit odstranění zjištěných závad a eventuálně rozhodnout, že kontaminovaný pozemek nelze používat pro výrobu zemědělských výrobků, které vstupují do potravního řetězce chovaných hospodářských zvířat nebo přímo člověka. K tomu, aby mohlo být zajištěno plnění povinností, jsou vlastníci nebo uživatelů pozemků povinni umožnit vstup na své pozemky orgánům ochrany ZPF za účelem provádění dozorové a kontrolní činnosti. Vyhláška č. 13/1994 Sb. stanovuje nejvýše přípustné hodnoty obsahu rizikových prvků v půdách a také hodnoty přípustného znečištění škodlivými látkami<sup>49</sup>. Osoba, která hospodaří na

---

<sup>49</sup> Drobník, J.: Základy pozemkového práva. Praha, Eva Rozkotová – IFEC, 2007, s. 130.

pozemku, může za předpokladu, že závadný stav sama nezavinila, požádat Státní fond životního prostředí ČR o poskytnutí příspěvku k realizaci uložených opatření. Na tento příspěvek není právní nárok a také nemusí pokrývat veškeré výdaje spojené s realizací nápravy.

S povinnostmi při užívání zemědělské půdy souvisí pravidla pro změnu kultury zemědělské půdy, která je až na některé výjimky bezpodmínečně vázána na souhlas příslušného orgánu. Ke změně trvalého travního porostu na ornou půdu je vždy nutný souhlas orgánu ochrany ZPF, který má také pravomoc v případě důvodu ochrany životního prostředí (výčet konkrétních důvodů je uveden v § 1 vyhlášky č. 13/1994 Sb.) rozhodnutím vlastníku či nájemci zemědělské půdy změnu kultury nařídit. Opačný proces změny orné půdy na trvalý travní porost je výjimkou, k níž se souhlas orgánu nepožaduje. Ostatní změny kultur podléhají územnímu rozhodnutí o změně využití území dle stavebního zákona. Rozhodnutí o změně využití území však nevyžadují změny druhů pozemku nepřesahující výměru 300m<sup>2</sup> (§ 80 odst. 2 e) stavebního zákona).

V případě, kdy orgán ochrany ZPF rozhodne o uložení změny kultury, náleží vlastníku či nájemci zemědělské půdy nárok na úhradu vzniklých ztrát z této změny vyplývajících. Tuto náhradu je mu povinen poskytnout orgán ochrany ZPF, který nařídil změnu. Orgán ochrany ZPF může čerpat prostředky k této kompenzaci ze Státního fondu životního prostředí. Kritéria rozhodná pro uložení změny kultury zemědělské půdy upravuje vyhláška č. 13/1994 Sb.

## Ochrana kvantity zemědělské půdy

Ochrana kvantity zemědělské půdy spočívá především v ochraně její rozlohy před odnímáním a využíváním pro nezemědělské účely a ve stanovení povinností při výkonu některých činností (při stavební, těžební, průmyslové činnosti, hydrogeologickém a geologickém průzkumu).

Mezi základní prostředky, s jejichž pomocí lze chránit rozlohu zemědělské půdy, patří:

- snížení úbytku zemědělské půdy na nutné minimum, přičemž odnímání půdy by mělo být situováno pokud možno do míst, kde může mít méně



závažné dopady na životní prostředí a na provozování zemědělské výroby,

- vytvoření předpokladů pro návratnost dočasně odňatých nebo dočasně nevyužívaných pozemků k zemědělské výrobě,
- péče o úrodnost zemědělské půdy prostřednictvím eliminace ztrát její úrodné vrstvy, zavádění preventivních opatření na ochranu před znečišťováním půdy.

Hlavními nástroji na ochranu rozlohy ZPF stanovenými zákonem o ochraně ZPF jsou:

- povinnost předcházet odnětí zemědělské půdy ze ZPF již při územním plánování a dalších činnostech,
- zásady pro využívání zemědělské půdy k nezemědělským účelům stanovené v § 4 zákona o ochraně ZPF,
- souhlas vydávaný k odnětí a odvody za odnětí půdy.

Zásady stanovené v § 4 zákona o ochraně ZPF stanoví, že pro nezemědělské účely je nutné využívat především nezemědělskou půdu (např. nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky, plochy získané likvidací budov), je-li však v nezbytných případech nutné odejmout pozemek ze ZPF, je k tomu nutný souhlas orgánu ochrany ZPF. Při odnímání této půdy je nutno dodržovat zásady stanovené zákonem, mezi tyto zásady patří minimalizace odnětí na nejnutnější plochu, co nejmenší narušení organizace ZPF, hydrologických a odtokových poměrů a sítě zemědělských komunikací, co nejmenší zatěžování obhospodařování ZPF při umístování směrových a liniových staveb a provedení rekultivace pozemku po ukončení jeho dočasného odnětí. Působnost orgánu ochrany ZPF, který vydává souhlas s odnětím, se odvíjí od rozlohy odnímané půdy. Při výměře odnímaných pozemků do 1 ha je svěřena působnost obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností a na území Prahy Magistrátu hlavního města Prahy, při výměře odnímaných pozemků od 1 ha do 10 ha krajskému úřadu a na území Prahy Magistrátu hlavního města Prahy a pozemky s výměrou nad 10 ha má na starosti Ministerstvo životního prostředí. Na území národních parků má výše uvedenou působnost správa národního parku.

Výjimky z potřeby udělení souhlasu uvádí § 9 odst. 2 zákona o ochraně ZPF (týká se např. účelových ploch u objektů a zařízení občanské vybavenosti, objektů a zařízení zdravotnických, kulturních, osvětových a církevních, dále pro umístění geodetických značek apod).

Žádost o odnětí podává osoba, v jejímž zájmu se má odnětí uskutečnit, společně s vyjádřením vlastníka (pokud není zároveň vlastníkem) či nájemce daného pozemku a s udáním zákonem požadovaných náležitostí, kterými jsou např. účel plánovaného odnětí a odůvodnění navrhovaného řešení jako nejlepšího z důvodu ochrany životního prostředí a ZPF, plán rekultivace apod.

Souhlas k odnětí nabývá platnosti až právní mocí následného správního rozhodnutí vydaného dle stavebního zákona. Orgán ochrany v uděleném souhlasu stanoví skutečnosti stanovené demonstrativně v § 9 odst. 6 zákona o ochraně ZPF (např. vymezení konkrétní podmínky určené k odnětí, stanoví podmínky k zajištění ochrany ZPF, schválí plán rekultivace, pokud má být půda odejmuta jen dočasně apod). Souhlas s odnětím se stává závaznou součástí navazujících rozhodnutí vydaných podle stavebního zákona a sdílí jejich právní osud, nejde tedy o samostatné správní rozhodnutí a nelze se proti němu odvolat (změnu lze dosáhnout jen dle § 149 správního řádu).

Půdu lze odejmout ze ZPF trvale nebo dočasně, v případě dočasného odnětí má osoba, v jejíž prospěch je odnětí prováděno, povinnost skrýt úrodnou vrstvu zeminy a po ukončení dočasného odnětí provést rekultivaci (§ 8 odst. 1 a) zákona o ochraně ZPF), aby byl pozemek navrácen do ZPF. Trvalým odnětím zákon rozumí nevratnou změnu, která znemožňuje opětovně využít půdu pro zemědělské účely, např. důlní dílo. Při dočasném odnětí uvede orgán ochrany ZPF ve svém stanovisku časové rozmezí pro toto odnětí, v případě neuvedení žádné lhůty platí, že jde o trvalé odnětí půdy. Při odnětí trvalém je nařízeno skrýt úrodnou vrstvu půdy pro využití na jiných pozemcích (§ 8 odst. 1 a) zákona o ochraně ZPF), konkrétní podmínky provedení skrývky stanoví orgán ochrany zemědělského půdního fondu.

Za odnětí jsou vyměřovány odvody jako nástroj negativní ekonomické stimulace. Odvody platí subjekt, v jehož zájmu byl souhlas s odnětím vydán, výši odvodů stanoví orgán ochrany ZPF samostatným správním rozhodnutím dle kritérií stanovených v sazebníku přílohy zákona o ochraně ZPF poté, co nabude právní moci souhlas s odnětím půdy ze ZPF. Část odvodu ve výši 40 % je příjmem obce, v jejímž obvodu se

odnímaná půda nachází (tento odvod je účelově vázán na zlepšení životního prostředí a ochranu přírody a krajiny), zbývajících 60 % odvodu je příjmem Státního fondu životního prostředí. Výjimky, kdy se odvody nepředepisují, vymezuje § 11 zákona o ochraně ZPF, týká se např. odnětí pro stavby sloužící k bydlení, zemědělské stavby, stavby čistíren odpadních vod, dočasného odnětí pro pěstování vánočních stromků nebo dřevin pěstovaných pro energetické účely.

Odvody za trvalé odnětí se hradí jednorázově (až na zákonem stanovené výjimky), za dočasné odnětí se uhrazuje každoročně jedna setina odvodu za odnětí až do doby, kdy je ukončena rekultivace dle schváleného plánu.

Platná právní úprava výše odvodů za odnětí neodpovídá dnešním potřebám (poplatky za odvody byly stanoveny na úrovni úředních odhadních cen půdy zhruba před 20 lety). Valorizaci odvodů naštěstí přináší novela zákona o ochraně ZPF z února 2009, které se blíže věnuji v kapitole 4.2.1.

Za neoprávněné odnímání půdy ze ZPF, neoprávněnou změnu kultur či neplnění opatření uložených na základě zákona na ochranu ZPF lze ukládat fyzickým i právnickým osobám sankce ve formě pokuty.

Další opatření, která mají za cíl předcházet ztrátám na rozloze ZPF, stanovuje část IV. zákona. Jedná se o podmínky a povinnosti ochrany ZPF při:

- územně plánovací činnosti (§ 5),
- zpracování návrhů na stanovení dobývacích prostorů (§ 6),
- zpracování zadání staveb (§ 7) a
- stavební, těžební a průmyslové činnosti a při geologickém a hydrogeologickém průzkumu (§ 8).

Pořizovatelé a projektanti jsou povinni se při těchto činnostech řídit zásadami ochrany ZPF, navrhnout řešení, která jsou nejvýhodnější pro ochranu ZPF včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků jimi navrhovaného řešení. Orgány ochrany ZPF uplatňují svá stanoviska k územně plánovací dokumentaci a k návrhům vymezení zastavěného území. Podrobnosti týkající se zpracování a projednávání územně plánovací dokumentace a dalších potřebných podkladů stanoví vyhláška č. 13/1994 Sb. v ustanovení § 3 až § 7<sup>50</sup>.

---

<sup>50</sup> Drobník, J.: Základy pozemkového práva. Praha, Eva Rozkotová – IFEC, 2007, s. 137.

Povinnosti stanovené při stavební, těžební a průmyslové činnosti a při geologickém a hydrogeologickém výzkumu, definované v ustanovení § 8 zákona o ochraně ZPF, mají za cíl eliminovat ztráty na zemědělské půdě. Jedná se především o povinnost provádět skrývku svrchní kulturní vrstvy půdy (případně i hlouběji uložené zúrodnění schopné zeminy) na celé dotčené ploše a zajistit její hospodárné využití, povinnost provést následnou rekultivaci pozemků, které byly dočasně odňaty ze ZPF a učinit veškerá opatření k zabránění úniku látek, které mohou poškodit životní prostředí. Orgán ochrany ZPF je oprávněn v odůvodněných případech poskytnout výjimku z povinnosti provádět skrývku zeminy, podrobnosti při zabezpečování skrývky úrodné vrstvy půdy stanoví vyhláška č. 13/1994 Sb.

### Novela zákona na ochranu ZPF z února 2009

Poslanecká sněmovna schválila v druhé polovině února 2009 v prvním čtení vládní novelu zákona č. 334/1992 Sb., jejímž cílem je nejen zvýšení ochrany zemědělského půdního fondu před nadměrným poškozováním, snižováním úrodnosti půdy a degradačními procesy, ale především také posílení ochrany kvantity půdy, tedy zabránění nadměrné a nevratné ztrátě půdy v důsledku zbytečných záborů. Novela přináší zejména tyto následující změny:

- valorizaci odvodů za odnímání ze ZPF. U půdy nejvyšší bonity se odvody zvýší desetkrát a budou se blížit hodnotě jednoho milionu korun za odnětí jednoho hektaru (oproti současnému maximu, které je pouhých 120 – 130 tisíc Kč za jeden hektar půdy). U půdy, která je nejméně kvalitní, je valorizace nejvýše trojnásobná, což má motivovat investory, aby při výběru půdy pro zábor dávali přednost půdě levnější, tedy méně kvalitní,
- kompetence v oblasti kontroly hospodaření s půdou a její ochrany bude svěřena České inspekci životního prostředí,
- dojde k upřesnění některých povinností vlastníků nebo nájemců zemědělské půdy a stanovení nových povinností při ochraně půdy proti erozi, jde např. o povinnost udržovat pozemky v souladu s určitou charakteristikou konkrétního druhu pozemku,

- novela zavádí registr informací o půdě, který povede nově organizace zřízená Ministerstvem životního prostředí.

#### 4.2.2. Omezení plynoucí z ochrany přírody, krajiny a vod

K právním předpisům, které omezují zemědělskou výrobu v zájmu ochrany životního prostředí patří především zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (ZOPŘK).

Povinností všech vlastníků a uživatelů zemědělské půdy je přizpůsobit hospodaření ochraně územního systému ekologické stability (ÚSES) a ochraně významných krajinných prvků. Při hospodaření na půdě je každý povinen postupovat tak, aby nedocházelo k nadměrnému úbytku rostlin a živočichů nebo k ničení biotopů.

Územní systémy ekologické stability vymezují orgány územního plánování společně s orgány ochrany přírody ve spolupráci s orgány ochrany ZPF, orgány vodohospodářskými a orgány státní správy lesního hospodářství. Pro vymezení ÚSES se prioritně vyberou pozemky ve vlastnictví státu, zřídí se další tzv. společná zařízení (cesty, protierozní opatření apod.) a ostatním vlastníkům se pozemky rozloží tak, aby hospodařením na půdě co nejméně zatěžovali ÚSES. Při vytváření ÚSES je dána postiženému vlastníkovvi zákonem v § 59 odst. 2 možnost vyměnit za stanovených podmínek dotčený pozemek za jiný pozemek státu<sup>51</sup>. Orgány ochrany nebo obce mají možnost uzavírat s vlastníky nebo uživateli dohody k provádění péče o pozemky.

Nejintenzivnější omezení v hospodaření na zemědělské půdě je spojeno s režimem chráněných území a jejich ochranných pásem vytvářených v rámci speciální územní ochrany přírody a krajiny a při ochraně ohrožených druhů rostlin a živočichů. V chráněných územích se nesmí hospodařit způsobem, který vyžaduje používat intenzivní technologie, zejména provádět činnosti a používat takových prostředků, které by mohly narušit funkce přírodních ekosystémů nebo nevratně narušit půdní povrch. Nepřísnější ochrana je směřována vůči oblastem v národních parcích. Platí zde zákaz

---

<sup>51</sup> § 59 odst. 2 ZOPŘK: „Vyžaduje-li vytváření systému ekologické stability změnu v užívání pozemku, se kterou jeho vlastník nesouhlasí, nabídne mu pozemkový úřad výměnu jeho pozemku za jiný ve vlastnictví státu v přiměřené výměře a kvalitě jako je původní pozemek, a to pokud možno v téže obci, ve které se nachází převážná část pozemku původního“.

rozšiřovat geograficky nepůvodní druhy rostlin a živočichů. V první zóně navíc není možno měnit současnou skladbu a plochu kultur, pokud tato změna není podložena plánem péče o národní park, dále je zakázáno hnojit pozemky, používat kejdu, silážní šťávy a ostatní tekuté odpady<sup>52</sup>.

V souvislosti se zřizováním tzv. přechodně chráněných ploch umožňuje ZOPŘK (§ 13) vlastníku či uživateli, kterému vznikne újma nikoli nepatrná, zažádat o její náhradu. Dále ZOPŘK poskytuje uživatelům půdy, kteří zlepšují stav dochovaného přírodního a krajinného prostředí (§ 68), možnost získat finanční příspěvek, tento příspěvek se poskytuje i osobám, které provedou alternativní opatření k ochraně ohroženého druhu rostliny nebo živočicha, např. jeho alokací do jiného místa<sup>53</sup>.

Ustanovení § 58 ZOPŘK poskytuje vlastníkům či nájemcům zemědělské půdy možnost uplatnit nárok na náhradu újmy za ztížení zemědělského hospodaření. V případě, že zažádá o finanční náhradu současně vlastník půdy i nájemce, bude náhrada za újmu vyplacena pouze vlastníkov. Nárok na náhradu musí být uplatněn do 3 měsíců od skončení kalendářního roku, v němž újma vznikla nebo trvala, tzn. za rok 2008 do konce března 2009. Náhrada náleží vlastníku či nájemci za ta omezení, která vyplývají z části třetí až páté ZOPŘK (tj. za omezení vyplývající z existence zvláště chráněných území, území soustavy Natura 2000 a za další omezení vyplývající z ochrany zvláště chráněných druhů) včetně prováděcích právních předpisů nebo rozhodnutí vydaných na jejich základě, a dále z rozhodnutí, závazných stanovisek nebo souhlasů vydaných dle tohoto zákona, pokud je omezení jejich důsledkem.

Náhrada je poskytnuta v případě, že je na ni nárok a její výše je prokázána doklady a podklady potřebnými pro posouzení nároku (§ 58 odst. 3) ZOPŘK). Důkazní břemeno leží na žadateli. Dle výkladu č. 2/2006, podaného výkladovou komisí Ministerstva životního prostředí k ZOPŘK, se dle § 58 odst. 2 neposkytuje náhrada tomu, kdo získal pozemek do vlastnictví nebo uzavřel nájemní smlouvu k pozemku v době, kdy omezení již existovalo. Omezení hospodaření na pozemku mělo být zohledněno již v kupní ceně pozemku či výši nájemného. Celková výše náhrady nesmí přesáhnout částku, která je rozdílem mezi situací při uplatnění omezení a situací, kdy by

---

<sup>52</sup> Drobňík, J.: Řešení konfliktů mezi ochranou životního prostředí a zájmy vlastníků a uživatelů půdy při provozování zemědělské výroby. České právo životního prostředí 1/2001, s.20.

<sup>53</sup> Tamtéž s. 22.

tato omezení nebyla uplatněna (§ 58 odst. 6) ZOPŘK). Poskytnutá náhrada se snižuje o částku poskytnutou vlastníku či nájemci jako finanční příspěvek za omezení z důvodů ochrany přírody dle § 69 anebo jako náhrada podle zvláštního právního předpisu (např. zákona o poskytování náhrad škod způsobených vybranými zvláště chráněnými živočichy).

Náhradu škody způsobenou vybranými zvláště chráněnými živočichy, je možno také uplatnit prostřednictvím speciálního zákona č. 115/2000 Sb., o poskytování náhrad škod způsobených vybranými zvláště chráněnými živočichy, a vyhlášky č. 360/2000 Sb. Bližší úpravě náhrady škody vyplývající z tohoto zákona se věnuji v kapitole č. 4.3.2.

Další omezení zemědělců ve prospěch přírody přináší zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), podle něhož jsou vlastníci pozemků povinni pečovat o pozemky tak, aby nedocházelo ke zhoršování vodních poměrů. Zvýšená ochrana je věnována chráněným oblastem přirozené akumulace vod (CHOPAV), ochranným pásmům vodních zdrojů a tzv. zranitelným oblastem. CHOPAV jsou vymezeny zákonem, jde o území, jejichž přírodní podmínky umožňují přirozenou akumulaci vod. V těchto územích je zakázáno odvodňovat zemědělské pozemky, vlastník dotčeného pozemku má nárok na náhradu tím vzniklé škody.

Ochranná pásma vodních zdrojů zřizuje příslušný vodoprávní úřad jako maloplošná území k ochraně vydatnosti, jakosti a zdravotní nezávadnosti zdrojů podzemních nebo povrchových vod, které lze využít pro zásobování pitnou vodou. Vodoprávní úřad omezí provádění některých činností při užívání nemovitostí v něm ležících a případně stanoví povinnost učinit určitá ochranná opatření v ochranném pásmu. Za prokázaná omezení náleží vlastníkům pozemků náhrada od subjektů, v jejichž prospěch bylo ochranné pásmo zřízeno (subjekty oprávněné k odběru vody z vodního zdroje v chráněném pásmu; v případě vodárenských nádrží poskytnou náhradu vlastníci vodních děl umožňujících v nich vzdouvání vody, viz. § 30 odst. 9 vodního zákona).

V důsledku transpozice směrnice č. 91/676/EHS (tzv. nitrátová směrnice) byly vodním zákonem jako další nástroj územní ochrany vod, zavedeny tzv. zranitelné oblasti. Jedná se o území, v němž se vyskytují vody významně znečištěné či ohrožené dusičnany, pocházející ze zemědělské výroby. V těchto oblastech platí přísnější pravidla

pro provozování zemědělské výroby týkající se např. skladování a používání hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření.

Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech, stanoví pravidla pro předcházení vzniku odpadů a nakládání s nimi v rámci dodržování ochrany životního prostředí, ochrany zdraví člověka a trvale udržitelného rozvoje. Ustanovení § 32 - § 33 určuje podmínky a povinnosti při aplikaci kalů z čistíren odpadních vod a septiků na půdu. Osoby, které užívají půdu, jsou povinny používat pouze upravené kaly s ohledem na nutriční potřeby rostlin, za podmínek stanovených zákonem o odpadech a prováděcím právním předpisem a v souladu s programem použití kalů tak, aby jejich použitím nebyla zhoršena kvalita půdy a kvalita povrchových a podzemních vod. Zákon vymezuje plochy, na kterých je používání kalů zakázáno (např. na zemědělské půdě, která spadá do chráněných území přírody a krajiny dle zvláštního předpisu, na pozemcích s trvalým travním porostem a travních porostech na orné půdě v průběhu vegetačního období až do poslední seče). Kontrolou nad dodržováním povinností při používání kalů na půdě a ukládáním sankcí při jejich porušení je pověřen Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský.

#### **4.2.3. Omezení plynoucí z právní úpravy zemědělství**

Oblast zemědělské výroby a životního prostředí je silně provázána, obě tyto oblasti se navzájem ovlivňují, a to jak pozitivním, tak i negativním způsobem. Půda, jakožto významná složka životního prostředí je při provozování zemědělské činnosti ohrožena zejména kontaminací škodlivými látkami, erozí a desertifikací a proto je nezbytné zemědělskou činnost regulovat právními předpisy i za cenu omezení práv uživatelů půdy a zároveň těmto uživatelům poskytnout jistou kompenzaci za tato omezení.

Jedním z negativních faktorů dopadajících na kvalitu půdy je nevhodné používání hnojiv. Definicí hnojiv a právní úpravu jejich používání přináší zákon č. 156/1998 Sb., o hnojivech, pomocných půdních látkách, pomocných přípravcích a substrátech a o agrochemickém zkoušení zemědělských půd (zákon o hnojivech). Novela zákona, která nabyla účinnosti 23.1.2009, přinesla řadu změn, jejichž cílem je upřesnit a zjednodušit



doposud platná ustanovení. Např. novela nově definuje pojem „hnojivo“ jako látku způsobilou poskytnout účinné množství živin pro výživu kulturních rostlin a lesních dřevin, sloužící k udržení nebo zkvalitnění úrodnosti půdy a pro příznivé ovlivnění výnosu či kvality produkce. Jde o vymezení obecného pojmu „hnojivo“, který je nadřazen pojmu „statkové hnojivo“, který byl zrušen, naopak došlo k zavedení pojmu „sedimenty“ z rybníků, vodních nádrží a vodních toků. Novela zmocňuje Ministerstvo zemědělství a Ministerstvo životního prostředí k vydání vyhlášky o používání sedimentů na zemědělské půdě.

Používání hnojiv je vázáno na jejich registraci (vyhláška č. 474/2000 Sb. stanovuje nejvýše přípustný obsah rizikových prvků a látek v hnojivech, pomocných půdních látkách, pomocných rostlinných přípravcích a substrátech), povolená hnojiva nesmí ohrožovat úrodnost půdy ani zdraví lidí nebo zvířat, poškozovat životní prostředí, musí splňovat požadavky na jejich značení, balení a skladování, stanovené v zákoně a nesmí být jakkoliv znehodnocena. Zároveň zákon vymezuje hnojiva, jejichž zavádění do oběhu je nepřipustné. Novela zákona zjednodušuje registrační řízení, drobné změny v rozhodnutí o registraci budou provedeny, aniž by muselo být vydáno nové rozhodnutí o registraci. U tzv. typových hnojiv (tj. hnojiva určená prováděcí vyhláškou) bude proces registrace nahrazen pouhým ohlášením před uvedením do oběhu. Novela přináší možnost využívat organické hnojivo, které vzniká při výrobě bioplynu, a také zpřísňuje podmínky pro používání hnojiv na zemědělské půdě: subjekt hospodařící na zemědělské půdě má povinnost provést záznam do evidence hnojiv nejpozději do 1 měsíce od ukončení použití hnojiva.

O povolení registrace rozhoduje Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský, zřízený jako speciální organ Ministerstvem zemědělství, se sídlem v Brně. Pokud hnojivo neodpovídá některému ve vyhlášce stanovenému typu, provede výše zmíněný ústav biologickými zkouškami a testy přezkoušení (ministerstvo pro toto stanoví závazné postupy) jeho vlastností. Ústav může ale také uznat výsledek přezkoušení, které provede jiné k tomu způsobilé odborné pracoviště, i když nemá sídlo na území ČR, a upustit tak od vlastního přezkoušení.

Při splnění náležitostí stanovených zákonem vydá ústav v zákonné lhůtě rozhodnutí o registraci hnojiva. Rozhodnutí platí 5 let ode dne nabytí právní moci,

pokud není stanovena doba kratší. Ústav zveřejňuje seznam registrovaných hnojiv ve svém věstníku, a to vždy k 1. lednu kalendářního roku.

Registraci lze zrušit buď na základě písemné žádosti výrobce daného hnojiva či jeho dovozce, nebo v případě, že dojde k porušení zákonem stanovené povinnosti.

Subjekty hospodařící na zemědělském pozemku jsou vázány zákazem používat hnojící přípravky v případě, že nelze zajistit rovnoměrné pokrytí pozemku přípravkem nebo v případě, pokud je půda přesycená vodou či pokrytá sněhem ve vrstvě vyšší než 5 cm či promrzlá více než 8 cm do hloubky. Zároveň je stanovena povinnost vést evidenci o použitých hnojivech a jejich množství.

Dopady používání hnojiv na kvalitu zemědělské půdy se zjišťují pravidelným agrochemickým zkoušením zemědělských půd v šestiletých intervalech s cílem usměrňovat jejich používání.

Dalším ze zákonů regulujícím hospodaření na zemědělské půdě je zákon č. 326/2004 Sb., o rostlinolékařské péči. Tento zákon upravuje v souladu s předpisy Evropských společenství práva a povinnosti fyzických a právnických osob, které pěstují a uvádějí na trh rostliny a další rostlinné produkty za účelem jejich ochrany proti škodlivým organismům a poruchám v zemědělství včetně ochrany před zavlečením a rozšiřováním škodlivých organismů na území České republiky, členských států Evropské unie a třetích zemí. Vlastníci a uživatelé pozemků jsou povinni při své činnosti zejména omezovat výskyt a šíření škodlivých organismů a plevelů na zemědělské, ale i zemědělsky neobdělávané půdě a používat k ošetřování rostlin pouze povolené přípravky a mechanizační prostředky způsobem, kterým nedojde k poškození životního prostředí a nebude způsobena újma jiným subjektům. Úprava registrace prostředků používaných k ošetřování rostlin je oproti úpravě registrace hnojiv přísnější, a to v tom, že pokud není na základě aktuálních odborných znalostí zjištěno a prokázáno, že daný přípravek nemá škodlivý vliv na lidské zdraví, vodní zdroje anebo v některých případech má nepříjemný účinek či vliv na životní prostředí žádost o registraci je zamítnuta.

Rostlinolékařská správa může v zákonem stanovených případech (např. opatření proti zavlečení a rozšiřování škodlivých organismů) nařídit mimořádná rostlinolékařská opatření. Jedná se o zákazy, omezení či stanovení podmínek ve vymezeném území a čase, týkající se např. pěstování, sklizně či užívání pozemků. Nic z toho se však

nenañizuje z důvodu ochrany kvality zemědělské půdy, nařízení se týká zcela mimořádných situací. Je zde také stanovena možnost uplatnit návrh na náhradu prokázané škody, která vznikla v důsledku splnění výše uvedeného omezení či zákazu.

Za porušení povinností může příslušný orgán (rostlinolékařská správa, obecní úřad obce s rozšířenou působností) vyměřit pokuty v rozsahu stanoveném v ustanovení § 78 zákona o rostlinolékařské péči.

V případě porušení povinnosti svěřuje zákon v § 3 a § 73 obecním úřadům obcí s rozšířenou působností pravomoc odstraňovat zjištěné závady a projednávat přestupky a správní delikty v jejich obvodu.

Další omezení učiněná ve prospěch ochrany životního prostředí vymezuje zákon č. 166/1999 Sb., o veterinární péči. Zákon stanoví povinnost poskytovat zvířatům preventivní péči (způsob ustájení, zajišťování výživy a zdravé reprodukce) a také povinnost předcházet výskytu nakažlivé choroby a zamezit jejímu šíření, a to až po likvidaci postižených zvířat<sup>54</sup>.

Důležitou skupinou právních předpisů, jejichž hlavním účelem úpravy je vytvořit právní rámec pro takový způsob zemědělské produkce, se kterým je spojeno méně intenzivní využití půdy a ochrana dalších složek životního prostředí včetně zdraví člověka, jsou předpisy upravující ekologické zemědělství. Zákon č. 242/2000 Sb., o ekologickém zemědělství v souladu s komunitární úpravou stanoví systém zákazů a omezení používání určitých látek a postupů, které zatěžují životní prostředí, dále upravuje požadavky na výrobu biopotravin, způsob označování (národní grafický znak má podobu půlkruhu s vertikálními pruhy s písmeny BIO a nápisem "Produkt ekologického zemědělství" a lze jej použít na výrobky ekologického zemědělství vedle znaku komunitárního) a osvědčování původu biopotravin a bioproduktů. Podmínkou provozování ekologického zemědělství je schválení registrace Ministerstvem zemědělství, které je udělováno žadateli o hospodaření na ekofarmě na konci tzv. přechodného období (období, ve kterém dochází k přeměně běžné zemědělské výroby na ekologické zemědělství a odstraňování negativních dopadů na životní prostředí z předchozí zemědělské činnosti). Kontrolu nad dodržováním pravidel ekologického

---

<sup>54</sup> Drobník, J.: Řešení konfliktů mezi ochranou životního prostředí a zájmy vlastníků a uživatelů půdy při provozování zemědělské výroby. České právo životního prostředí 1/2001 s.19.

zemědělství vykonávají kromě Ministerstva zemědělství také další právnické osoby pověřené k tomu Ministerstvem zemědělství<sup>55</sup>.

Vzhledem k tomu, že provozování ekologického zemědělství je ekonomicky náročnější než běžná zemědělská produkce, je potřeba podpořit tuto metodu příznivější pro životní prostředí prostřednictvím poskytováním určitých kompenzací. Obecnou úpravu strukturální podpory zemědělství, do níž je zahrnuta kromě jiného pomoc méně příznivým oblastem a oblastem s ekologickými omezeními včetně podpory rozvoje mimoprodukčních funkcí zemědělství, které napomáhají ochraně složek životního prostředí, stanoví zákon č. 252/1997 Sb., o zemědělství. Na základě § 2c tohoto zákona bylo přijato nařízení vlády č. 242/2004 Sb., o podmínkách provádění opatření na podporu rozvoje mimoprodukčních funkcí zemědělství spočívajících v ochraně složek životního prostředí (o provádění agroenvironmentálních opatření). Nařízení stanoví různé typy agro-environmentálních opatření (mezi nejdůležitější podopatření z hlediska ochrany životního prostředí patří právě ekologické zemědělství), které jsou dotovány z veřejných prostředků<sup>56</sup>. Kromě motivačního prostředku ve formě finančního příspěvku získá také ekologicky hospodařící zemědělec přístup na trh s ekoprodukty.

Dnes je v ČR ekologickým způsobem obhospodařována půda na celkové výměře téměř 350 000 ha. Počet ekofarem se ke konci roku 2008 blížil k dvěma tisícům a podíl ekologického zemědělství na celkové výměře zemědělské půdy přesáhl již 8 %. Na konci roku 2008 hospodařilo ekologickým způsobem v České republice 1 946 zemědělských podniků, o 600 farem více oproti minulému roku, což představuje meziroční růst o 48 %. Počet výrobců biopotravin se zvýšil z loňských 253 na 422, což představuje nárůst o 66 %<sup>57</sup>.

#### **4.2.4. Omezení při pozemkových úpravách**

Pozemkové úpravy, prováděné dle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, mohou mít pozitivní či negativní vliv na kvalitu

---

<sup>55</sup> Damohorský, M a kol.: Právo životního prostředí, 2. vydání, Praha, C.H.Beck. 2007, s.552

<sup>56</sup> Tamtéž s. 551.

<sup>57</sup> Zpráva Ministerstva zemědělství o počtu ekofarem v ČR. [online] [cit. 2009-02.18]. Přístupný z [www: http://www.enviweb.cz/?env=puda\\_archiv\\_heieb/Pocet\\_ekofarem\\_v\\_Cesku\\_se\\_blizi\\_cislu\\_2000.html](http://www.enviweb.cz/?env=puda_archiv_heieb/Pocet_ekofarem_v_Cesku_se_blizi_cislu_2000.html)

půdy v daném území. Hlavním cílem pozemkových úprav je vytvářet podmínky pro racionální hospodaření na půdě prostorovým a funkčním uspořádáním pozemků, jejich scelováním, dělením, zabezpečovat jejich přístupnost a využití. Zároveň je kladen důraz na ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodního hospodářství, zlepšení podmínek pro životní prostředí a zvýšení ekologické stability krajiny. V souvislosti s výše uvedeným dochází také k uspořádání vlastnických práv a věcných břemen. Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako závazný podklad pro územní plánování.

Předmětem pozemkových úprav jsou obecně všechny pozemky v daném území bez ohledu na dosavadní způsob jejich využívání a existující vlastnické a užívací vztahy na ně navázané. Výjimku, kdy je k provedení úprav nutný souhlas vlastníka, tvoří pozemky zastavěné, oplocené, v zastavěném území, pozemky, na nichž se nacházejí hřbitovy atd. a v některých případech (jde např. o pozemky ve stanovených dobývacích prostorech, pozemky určené pro obranu státu, pozemky vodních toků, pozemky chráněné zvláštními právními předpisy) mohou být zahrnuty do pozemkových úprav jen se souhlasem vlastníka a příslušného orgánu státní správy.

Ochrana půdy a životního prostředí je zajišťována především prostřednictvím dotčených orgánů státní správy (orgány ochrany ZPF, státní správy lesů, ochrany přírody a krajiny a vodoprávní úřady). Pozemkový úřad je povinen informovat tyto a některé další orgány o zahájení řízení o pozemkových úpravách, tyto orgány pak ve lhůtě 30 dnů vyrozumí pozemkový úřad o podmínkách k ochraně půdy a životního prostředí<sup>58</sup>.

Zákon o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech rozlišuje dva způsoby provedení pozemkových úprav. Jedná se o komplexní úpravy, kterými se řeší všechny majetkoprávní, krajino tvorné, ekologické a další vztahy, a o jednoduché pozemkové úpravy, které se využívají v případě, kdy je nutno vyřešit jen některé hospodářské potřeby (např. zpřístupnění pozemků) nebo ekologické potřeby v krajině (např. protierozní opatření) nebo když je jejich obvodem jen část katastrálního území. Zatímco jednoduché pozemkové úpravy jsou jen dílčím řešením konkrétního požadavku, jako je

---

<sup>58</sup> Damohorský, M a kol.: Právo životního prostředí, 2. vydání, Praha, C.H.Beck. 2007, s.302.

např. zpřístupnění pozemků pro hospodaření vlastníka, celková úprava území se provede až následnými úpravami komplexními<sup>59</sup>.

Zahájení řízení o pozemkových úpravách je podmíněno vyhotovením kladného posouzení požadavků na zahájení z hlediska veřejného zájmu od pozemkového úřadu a teprve v případě, že pozemkový úřad uzná důvody (naléhavost a účelnost) za opodstatněné, zahájí řízení o pozemkových úpravách (pozemkový úřad může však řízení zahájit i z vlastní iniciativy, není vázán podáním podnětu k zahájení). Řízení se však vždy zahajuje z moci úřední, a to i když byl k jeho zahájení dán podnět od jiných osob.

Pozemkový úřad je však povinen zahájit řízení o komplexních pozemkových úpravách v případě, že se pro to vysloví vlastníci, kteří mají pozemky ve výši nadpoloviční výměry zemědělské půdy dotčeného katastrálního území. Stanovení požadavku nadpoloviční výměry by mělo zajišťovat, aby nedocházelo k zahlcení úřadu nedůvodnými podněty a úřad mohl řádně posuzovat existenci veřejného zájmu.

Po zahájení řízení o pozemkových úpravách, vyhotovení soupisu a ocenění nároků vlastníků pozemků a vložení plomby na dotčené pozemky do katastru nemovitostí, zajistí pozemkový úřad zpracování tzv. plánu společných zařízení, který tvoří budoucí kostru uspořádání zemědělské krajiny. Jde zejména o zpřístupnění pozemků, tedy polní nebo lesní cesty se všemi doprovodnými stavbami jako jsou mostky, brody, železniční přejezdy atd. Na společná zařízení se nejprve použijí pozemky ve vlastnictví státu a posléze obce. Pokud to není možné, podílejí se na zajištění potřebné výměry pro společná zařízení i ostatní vlastníci, a to poměrnou částí celkové výměry směřovaných pozemků. Součástí plánu jsou také protierozní opatření (protierozní meze, zasakovací pásy, záchytné příkopy, větrolamy, ochranné zalesnění a zatravnění), vodohospodářská opatření (nádrže, rybníky, úpravy toků, ochranné hráze), která jsou určena k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před vodami a opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí a zvýšení ekologické stability (jedná se

---

<sup>59</sup> Drobník, J.: Základy pozemkového práva. Praha, Eva Rozkotová – IFEC, 2007, s. 104-105.

především o místní systémy ekologické stability doplněné o další prvky např. rozptýlené a doprovodné zeleně)<sup>60</sup>.

K posouzení návrhu pozemkových úprav svolá pozemkový úřad všechny vlastníky pouze v případě, že o to požádá jedna třetina vlastníků nebo sbor zástupců. Projednávání zpracovaného návrhu oznámí pozemkový úřad na úřední desce, uvědomí o tomto návrhu známé účastníky a návrh též vystaví v obci. Účastníci pozemkových úprav mohou k návrhu do 30 dnů uplatnit své námítky a připomínky. V případě, že se na základě podaných námitek a připomínek provede změna návrhu pozemkových úprav, pozemkový úřad je povinen si vyžádat nové vyjádření dotčených vlastníků. V závěrečné fázi svolá pozemkový úřad jednání, na kterém seznámí účastníky s návrhem, o kterém bude rozhodovat<sup>61</sup>.

Schválením návrhu<sup>62</sup> pozemkové úpravy nekončí, ale nastupuje jejich poslední etapa, spočívající v provádění pozemkových úprav. Na nově vytyčených pozemcích zahájí vlastníci hospodaření po ukončení sklizně (zpravidla k 1. říjnu), a to i v případě kdy ještě nedošlo k vydání rozhodnutí pozemkovým úřadem, pokud se mezi sebou nedohodnou jinak<sup>63</sup>.

Vlastníci dotčených pozemků jsou povinni strpět vstup a vjezd pověřených osob na své pozemky a výkon činností vyplývajících ze zákona o pozemkových úpravách. Pověřené osoby mohou na pozemky vstupovat a vykonávat zde činnost pouze po předchozím oznámení (na úřední desce příslušného obecního úřadu) a v nezbytném rozsahu. Pokud vznikne vlastníkovu pozemku majetková újma v důsledku prováděných činností pro pozemkové úpravy, přiznává mu zákon nárok na její peněžní náhradu. Nárok na náhradu se uplatňuje u příslušného pozemkového úřadu v prekluzivní jednoleté lhůtě ode dne vzniku újmy, v případě újmy způsobené na porostech je lhůta

---

<sup>60</sup> Pozemkové úpravy a tvorba krajiny. Zpravodaj MZe, 1/2004 [online] [cit. 2009-02.18]. Přístupný z [www: http://denik.obce.cz/go/clanek.asp?id=6084968](http://denik.obce.cz/go/clanek.asp?id=6084968).

<sup>61</sup> Drobník, J.: Základy pozemkového práva. Praha, Eva Rozkotová – IFEC, 2007, s.108,109.

<sup>62</sup> § 11 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech: „Schválený návrh je závazným podkladem pro rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení výše úhrady a lhůty podle § 10 odst. 2, popřípadě o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům a pro zpracování obnoveného souboru geodetických informací. Rovněž je závazným podkladem pro rozhodnutí o přechodu vlastnických práv k pozemkům, na nichž se nacházejí společná zařízení. Uprášení výměr parcel vyplývající ze zaokrouhlení při tvorbě obnoveného souboru geodetických informací není změnou návrhu. Proti rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, popřípadě o zřízení nebo zrušení věcného břemene vydanému na základě schváleného návrhu se nelze odvolat“.

<sup>63</sup> Drobník, J.: Základy pozemkového práva. Praha, Eva Rozkotová – IFEC, 2007 s.111.

zkrácena na 30 dnů od vzniku újmy.

Pozemkové úpravy uspořádávají vlastnické vztahy k pozemkům a umožňují tak hospodařit na půdě i těm vlastníkům, kteří doposud hospodařit na své půdě z různých důvodů nemohli<sup>64</sup>.

#### **4.2.5. Omezení plynoucí z dalších právních předpisů**

Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, v § 42 opravňuje provozovatele letiště nebo jiných leteckých staveb po předchozím prokazatelném informování vlastníka, vstupovat na cizí pozemky za účelem zajištění provozování letišť a jiných leteckých staveb, případně odstraňování překážek omezujících provozování letiště nebo leteckých staveb. Přitom je povinen dbát toho, aby užívání pozemků bylo co nejméně rušeno a aby vstupem a činnostmi nevznikaly škody, kterým lze předejít. Výkon těchto oprávnění musí být omezen na nezbytnou dobu a nezbytnou míru. Vlastník nemovitosti je povinen strpět omezení vlastnického práva ke své nemovitosti při výkonu těchto oprávnění.

Zákon č. 356/2003 Sb., o chemických látkách a přípravcích, v § 37 stanoví oprávnění inspektorů a pověřených pracovníků správních úřadů při výkonu dozorové činnosti dle tohoto zákona. Tyto osoby mohou vstupovat nebo vjíždět v nezbytně nutném rozsahu na cizí pozemky nebo vstupovat do cizích objektů užívaných pro podnikatelskou činnost nebo provozování jiné hospodářské činnosti, pokud k tomu není třeba povolení podle zvláštních právních předpisů.

Zákon č. 167/2008 Sb., o předcházení ekologické újmy a o její nápravě, v § 9 umožňuje uvedeným osobám<sup>65</sup> vstup na pozemek za účelem provádění preventivních nebo nápravných opatření. Pověření zaměstnanci provozovatele a příslušného orgánu provádějící preventivní nebo nápravná opatření jsou oprávněni při výkonu této činnosti po předchozím oznámení vlastníkovi nemovitosti a v nezbytném rozsahu vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti dotčené ekologickou újmou.

---

<sup>64</sup> Pozemkové úpravy a tvorba krajiny. Zpravodaj MZe, 1/2004. [online] [cit. 2009-02.18]. Přístupný z [www:http://denik.obce.cz/go/clanek.asp?id=6084968](http://denik.obce.cz/go/clanek.asp?id=6084968).

<sup>65</sup> Pověření zaměstnanci provozovatele a příslušného orgánu provádějící preventivní opatření nebo nápravná opatření.



V případě nutnosti provést bezprostřední a neodkladné preventivní nebo nápravné opatření mohou tyto osoby na cizí nemovitost vstupovat nebo vjíždět i bez vědomí jejího vlastníka. O tom musí vlastníka nemovitosti provozovatel nebo příslušný orgán bez zbytečného odkladu informovat a uvést důvody, které k tomu vedly.

Preventivní a nápravná opatření prováděná na cizích pozemcích musí být prováděna tak, aby co nejméně omezovala vlastníka dotčené nemovitosti nebo osoby užívající nemovitost na základě smlouvy s vlastníkem nemovitosti a další osoby, které ji užívají s jeho souhlasem. Vlastníci nemovitostí, na kterých se mají provádět preventivní nebo nápravná opatření a kteří nejsou těmi, jimž bylo preventivní nebo nápravné opatření uloženo, jsou povinni strpět jejich provedení po nezbytně nutnou dobu, a to v nezbytném rozsahu a za náhradu. Dále jsou povinni osobám, které je provádějí, umožnit vstup a vjezd na své nemovitosti a strpět omezení jejich obvyklého užívání.

Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon) obsahuje možnost omezení práv vlastníků pozemků v souvislosti s provozem elektroenergetiky, plynárenství a teplárenství především v ustanoveních § 17, § 24, § 25, § 57, § 58, § 59, § 60, § 76 a § 77.

Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech, v § 81 umožňuje inspektorům a pověřeným zaměstnancům ministerstva a ostatních správních úřadů a zaměstnancům krajů a obcí, kteří vykonávají působnost v oblasti odpadového hospodářství při výkonu své kontrolní činnosti vstupovat v nezbytně nutném rozsahu, popřípadě vjíždět na cizí pozemky nebo vstupovat do cizích objektů užívaných pro podnikatelskou činnost nebo provozování jiné hospodářské činnosti, pokud k tomu není třeba povolení podle zvláštních právních předpisů. Za škodu způsobenou při výkonu kontrolní činnosti odpovídá stát; této odpovědnosti se nemůže zprostit.

### **4.3. Náhrady poskytované v souvislosti s vlastnictvím zemědělské půdy**

Z důvodu ochrany veřejných zájmů a vlastnických práv jiných vlastníků a uživatelů půdy dochází v mnoha případech k zásahům a omezením vlastnického práva k pozemkům, které spočívá především v omezení užívacích oprávnění k půdě. Tyto

zásahy a omezení nezadatelného vlastnického práva vyžadují poskytovat určité kompenzace za tyto újmy.

Ústavněprávní základ těchto kompenzací je vymezen v článku 11 odst. 4 Listiny, podle kterého odnětí a nucené omezení vlastnického práva je možné za náhradu. Tím však není myšleno, že za každé omezení vlastnického práva náleží dotčenému subjektu náhrada. Článek 11 odst. 3 Listiny uvádí, že vlastnictví nesmí být zneužito na újmu práv druhých nebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy a jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem, z čehož lze dovodit, že za tato omezení by vlastníkově náhradu příslušet neměla. Tento závěr potvrzuje i občanský zákoník v § 124<sup>66</sup>, který zakotvuje princip rovnosti práv vlastníků, při jehož uplatnění by neměla příslušet náhrada za omezení vlastnického práva povinnostmi, které se vztahují na vlastníky všech pozemků nebo alespoň všech pozemků určitých druhů. Jsou-li omezení ve svých právech vlastníci jen některých pozemků, např. zemědělských pozemků v chráněných územích, vzniká nerovnost ve srovnání s ostatními vlastníky stejných druhů půdy, která by měla být kompenzována<sup>67</sup>.

Náhrada za omezení je vlastníkově přiznávána zpravidla v případech, kdy jde o trvalé omezení vlastnického práva tím způsobem, že kromě vlastníka mohou pozemek užívat také jiné subjekty (neplatí však bezvýjimečně). Článek 11 Listiny je patrně třeba vykládat restriktivně<sup>68</sup>.

Vlastníkovi pozemku by měla být také poskytována náhrada za zatížení jeho pozemku věcným břemenem. Problémem jsou však případy, kdy věcné břemeno vzniklo na základě právních předpisů, které již byly zrušeny (před účinností nových zákonů, které již náhradu přiznávají), např. v případě kdy je určité zařízení vybudované k uspokojení veřejného zájmu dle již zrušeného předpisu umístěno na vlastníkově pozemku, tak vlastníkově tohoto pozemku náhrada za toto omezení nepřisluší. Tento nedostatek zatím ještě čeká na právní úpravu.

---

<sup>66</sup> § 124 občanského zákoníku: „Všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana“.

<sup>67</sup> Drobník, J.: Základy pozemkového práva. Praha, Eva Rozkotová – IFEC, 2007, s. 79, 80.

<sup>68</sup> Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář 9. vydání. Praha: C. H. Beck, 2004, 423- 424.

### **4.3.1. Finanční kompenzace za omezení užívání půdy**

Omezení užívacích oprávnění k půdě vyplývají především z ekologické potřeby ochrany životního prostředí a také ekonomické potřeby chránit půdu jako základní výrobní prostředek. Náhrada za omezení užívacích práv k půdě nemá komplexní úpravu, ale je uváděna ve zvláštních zákonech, především z oblasti ochrany životního prostředí.

Jednotlivým náhradám za omezení užívání půdy vyplývajícím ze zvláštních zákonů se blíže věnuji v podkapitolách kapitoly 4.2. a z tohoto důvodu uvádím v této části práce jen stručný přehled příkladů již uváděných náhrad a některé z dalších kompenzací v kapitole 4.2 neuvedených.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, umožňuje vlastníkům nebo nájemcům zemědělské půdy uplatnit nárok na náhradu újmy za ztížení zemědělského hospodaření, která vznikla nebo trvá v důsledku omezení, rozhodnutí, stanoviska nebo souhlasu dle zákona o ochraně přírody a krajiny. Nelze ji však poskytnout současně vlastníkovi i nájemci dotčeného pozemku. Pokud o náhradu zažádají oba, bude vyplacena jen vlastníkovi. Finanční náhradu poskytuje ze státních prostředků orgán ochrany přírody.

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách, poskytuje zvýšenou ochranu ochranným pásmům vodních zdrojů (§ 30 vodního zákona) a chráněným oblastem přirozené akumulace vod (§ 28 vodního zákona), jde o území, jejichž přírodní podmínky umožňují přirozenou akumulaci vod. V chráněných oblastech přirozené akumulace vod je zakázáno odvodňovat zemědělské pozemky, vlastník dotčeného pozemku má nárok na náhradu tímto omezením vzniklé škody.

Zákon č. 326/2004 Sb., o rostlinolékařské péči, stanoví možnost uplatnit návrh na náhradu prokázané škody, která nastala v důsledku splnění omezení či zákazu stanoveného orgánem rostlinolékařské správy, např. když rostlinolékařská správa vydá opatření proti zavlékání a rozšiřování škodlivých organismů.

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, poskytuje vlastníku či nájemci zemědělské půdy nárok na úhradu vzniklých ztrát způsobených v důsledku nařízení orgánu ochrany ZPF o uložení změny kultury pozemku. Tuto náhradu je mu povinen poskytnout orgán ochrany ZPF, který nařídil změnu. Orgán

ochrany ZPF může čerpat prostředky k této kompenzaci ze Státního fondu životního prostředí. Kritéria, rozhodná pro uložení změny kultury zemědělské půdy, upravuje vyhláška č. 13/1994 Sb.

Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu, opravňuje vlastníka nemovitosti k získání finanční kompenzace v případě podstatného omezení v obvyklém používání nemovitosti v souvislosti s rozhodnutím strpět provádění geologických prací dle § 14 odst. 2 nebo vyznačením a uchováváním významných výzkumných a průzkumných děl podle § 15. Právo na náhradu je nutno uplatnit u organizace, která provedla geologické práce, do jednoho roku ode dne doručení oznámení o skončení geologických prací, popřípadě u Ministerstva životního prostředí do jednoho roku ode dne doručení jeho rozhodnutí o vyznačení a uchovávání významných výzkumných a průzkumných děl, jinak právo prekluduje.

Omezení vlastníka pozemku archeologickými výzkumy a nálezy upravuje zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Před vlastním prováděním archeologických výzkumů jsou Archeologický ústav Akademie věd České republiky (dále jen „Archeologický ústav“) a oprávněné organizace povinny uzavřít s vlastníkem (správcem, uživatelem) dotčeného pozemku, na kterém se mají výzkumy provádět, dohodu o podmínkách výzkumu (§ 22 odst. 1). V případě, že se nepodaří tuto dohodu s vlastníkem uzavřít, rozhodne krajský úřad o povinnostech vlastníka pozemku strpět provedení archeologického výzkumu a o podmínkách, za kterých může být výzkum proveden. Povinnost strpět provedení výzkumu vyplývá přímo ze zákona, je-li vlastník stavebníkem a jde o záchranný archeologický výzkum. I v tomto případě je však nutné uzavření výše zmíněné dohody nebo rozhodnutí krajského úřadu o podmínkách provedení výzkumu. Dojde-li k učinění archeologického nálezu mimo výzkum, musí být informován Archeologický ústav nebo nejbližší muzeum buď přímo, nebo prostřednictvím obce, v jejímž územním obvodu k archeologickému nálezu došlo. Archeologický nález i naleziště musí být ponechány beze změny až do prohlídky Archeologickým ústavem nebo muzeem, nejméně však po dobu pěti pracovních dnů po učiněném oznámení..

Je-li vlastník podstatně omezen v běžném užívání dotčeného pozemku v důsledku provádění archeologického výzkumu nebo opatření na ochranu archeologických nálezů, má nárok na poskytnutí přiměřené jednorázové náhrady od Archeologického ústavu

nebo oprávněné organizace (§ 24 odst. 2). Po ukončení prací má Archeologický ústav či oprávněná organizace povinnost uvést pozemek do původního stavu. Není-li to možné nebo hospodářsky účelné, poskytne vlastníkovu peněžitou náhradu.

Právo na náhradu za majetkovou újmu je nutno uplatnit u Archeologického ústavu nebo u oprávněné organizace do šesti měsíců od ukončení archeologického výzkumu nebo od ukončení opatření na ochranu archeologického nálezu, jinak právo zaniká. Nedojde-li k dohodě, rozhoduje o náhradě a její výši krajský úřad (§ 24 odst. 3).

### **4.3.2. Náhrada škody**

Náhradu za omezení vlastnického práva je nutno odlišit od náhrady škody, kterou může vlastník uplatnit v případech, kdy mu výkonem určitého oprávnění jiného subjektu vznikne škoda. V případě prokázání této škody má pak vlastník vždy nárok na její náhradu.

Obecná úprava odpovědnosti za škodu je upravena v § 420 a následujících občanského zákoníku. Odpovědnost za škodu je sekundární, následná povinnost, která vzniká v důsledku porušení primární právní povinnosti. Ke vzniku odpovědnosti za škodu je nutno splnit následující předpoklady: 1) porušení právní povinnosti, 2) vznik škody, 3) kauzální nexus, 4) zavinění ve formě úmyslu či nedbalosti, přičemž předpoklady uvedené v bodech 1,2,3 musí být splněny obligatorně, předpoklad v bodu 4 je fakultativní a musí být splněn v případě, pokud ho zákon k uplatnění odpovědnosti za škodu vyžaduje.

Vedle náhrady škody dle občanského zákoníku obsahuje právní úprava i některé zvláštní případy za škody způsobené na zemědělské půdě.

Jedním ze zvláštních právních předpisů, které umožňují poškozeným vlastníkům pozemků žádat o náhradu škody je zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu (zákon o geologických pracích). Zákon stanoví v § 14 a § 15 povinnosti ukládané vlastníku pozemku při provádění geologických prací, při kterých je vlastník dotčeného pozemku povinen strpět vstupy na svůj pozemek a také umožnit provádět geologické práce spojené se zásahem na pozemku.

Ustanovení § 14 odst. 1 zmiňovaného zákona nařizuje organizacím, které jsou oprávněné provádět geologické práce, před vstupem na cizí pozemek uzavřít s vlastníkem pozemku nebo, není-li možné zjistit vlastníka, s nájemcem pozemku písemnou dohodu o provádění geologických prací, zřizování pracovišť, přístupových cest, přívodu vody a energie, jakož i provádění nezbytných úprav půdy a odstraňování porostů, popřípadě zřizování staveb. Nedojde-li k dohodě, rozhodne příslušný krajský úřad o omezení vlastnických práv vlastníka nebo nájemce nemovitosti uložením povinnosti strpět provedení geologických prací. Rozhodnutí o omezení práv vlastníka nebo nájemce nemovitosti lze vydat pouze ve veřejném zájmu, není-li v rozporu se státní surovinovou politikou, v nezbytném rozsahu, na dobu určitou a za náhradu a musí se týkat taxativního výčtu účelů, pro které lze rozhodnutí vydat (§ 14 odst. 2). Vyhledávání a průzkum ložisek nevyhrazených nerostů je ale vázáno dle § 4c zákona o geologických pracích na souhlas vlastníka pozemku, který nemůže být rozhodnutím krajského úřadu nahrazen.

Ustanovení § 15 zákona o geologických pracích omezuje vlastníka nemovitosti stanovením povinnosti strpět na své nemovitosti vyznačení a uchovávání významných výzkumných děl a průzkumných děl, která určí Mministerstvo životního prostředí, a zdržet se všeho, co by tato díla mohlo poškodit, zničit nebo učinit nepoužitelnými.

Pokud zákon o geologických pracích nestanoví jinak, použijí se na náhradu vzniklé škody obecné předpisy o náhradě škody (např. § 420 až 450 občanského zákoníku, § 373 až 386 obchodního zákoníku). Orgány a organizace jsou povinny po skončení činností podle § 14 odst. 2 a § 15 uvést použité nemovitosti neprodleně do předešlého stavu, popřípadě pozemky po dohodě s vlastníkem nemovitosti rekultivovat. Pokud ale není možné nebo hospodářsky účelné nahradit způsobenou škodu uvedením v předešlý stav, má vlastník nemovitosti právo na náhradu škody v penězích.

Provádí-li se vyhledávání a průzkum výhradních ložisek důlními díly, platí o náhradě tím způsobené škody zvláštní předpisy (§ 36 a 37 horního zákona).

Podle § 11 odst. 8 zákona č. 99/2004 Sb., o rybářství jsou vlastníci pobřežních pozemků povinni strpět vstup uživatele rybářského revíru, rybářského hospodáře a jeho zástupce, držitele povolenky k lovu a rybářské stáže. V případě, že tyto osoby způsobí vlastníkovvi při vstupu na jeho pozemek škodu, jsou povinny ji nahradit. Vlastník

pobřežního pozemku je rovněž povinen strpět na svém pozemku označení rybářského revíru nebo chráněné rybí oblasti (§ 11 odst. 9).

Nárok na náhradu škody lze uplatnit i v případech škody způsobené určitým živočichem. Jedná se např. o škodu na úrodě způsobenou lesní zvěří, v tomto případě lze nárok na náhradu uplatňovat u honebního společenství dle zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti (§ 52 - § 55). Uživatel honitby je povinen hradit škodu, kterou zvěř způsobila v honitbě na honebních pozemcích nebo na polních plodinách dosud nesklizených, vinné révě, ovocných kulturách nebo lesních porostech. Oprávněnou osobou k uplatnění nároku na náhradu škody je fyzická nebo právnická osoba, která utrpěla škodu na pozemcích, plodinách a porostech. Nárok na náhradu škody způsobené zvěří musí poškozený u uživatele honitby uplatnit u škody na zemědělských pozemcích, polních plodinách a zemědělských porostech do 20 dnů ode dne, kdy škoda vznikla. Současně s uplatněním nároku na náhradu škody způsobené zvěří musí poškozený vyčíslit výši škody. Na polních plodinách a zemědělských porostech, u nichž lze vyčíslit škodu teprve v době sklizně, ji poškozený vyčíslí do 15 dnů po provedené sklizni. Poškozený a uživatel honitby se mají o náhradě škody způsobené zvěří dohodnout. Pokud uživatel honitby nenahradí škodu do 60 dnů ode dne, kdy poškozený uplatnil svůj nárok a vyčíslil výši škody, nebo ve stejné lhůtě neuzavře s poškozeným písemnou dohodu o náhradě této škody, může poškozený ve lhůtě 3 měsíců uplatnit svůj nárok na náhradu škody u soudu. S žádostí o informaci o tom, kdo je uživatelem honitby, v níž se nachází pozemek, na kterém vznikla škoda, se může poškozený obrátit na orgán státní správy myslivosti, dle § 29 odst. 1, § 60 zákona o myslivosti je jím obecní úřad obce s rozšířenou působností, v Praze Magistrát hlavního města Prahy.

Podle zmíněného zákona se však nehradí škody vzniklé na nehonebních pozemcích, na vinné révě neošetřené proti škodám působeným zvěří, neoplocených květinových školkách nebo ovocných a zelinářských zahradách, stromořadích a stromech jednotlivě rostoucích, vysokocenných plodinách, zemědělských plodinách nesklizených v agrotechnických lhůtách či na zemědělských plodinách uskladněných na honebních pozemcích. Uživatelé honitby také nehradí škody způsobené zvěří, jejíž početní stavy nemohou být lovem snižovány, tyto škody jsou hrazeny státem. V kapitole 5.1. uvádím nález ÚS, který řešil návrh na zrušení některých ustanovení zákona o myslivosti z důvodu zásahů do vlastnických práv v rámci výkonu práva myslivosti.

Dalším ze zvláštních zákonů umožňujících náhradu škody způsobenou živočichem je zákon č. 115/2000 Sb., o poskytování náhrad škod způsobených vybranými zvláště chráněnými živočichy, k němuž byla vydána vyhláška č. 360/2000 Sb., o výpočtu výše náhrady škody způsobené vybranými zvláště chráněnými živočichy. Náhradu lze uplatnit pouze u škod způsobených taxativně stanovenými druhy živočichů (bobr evropský, vydra říční, kormorán velký, los evropský, medvěd hnědý, rys ostrovid, vlk), jejichž stav nelze regulovat v rámci výkonu práva myslivosti. Zákon ale zároveň požaduje po vlastnících pozemků provedení řady preventivních opatření, aby bylo minimalizováno nebezpečí způsobení škody. Prevence spočívá ve splnění technických podmínek (např. uzavřené objekty, hlídací pes), časových podmínek (u škody způsobené kormoránem velkým), prostorových podmínek (u škody způsobené vydrou říční se uhradí škoda jen v případě prokázání doby a místa jejího výskytu), ale i podmínek osobních. Zákon však neumožňuje získat náhradu celkové škody způsobené vybraným živočichem, ale jen škod na životě a zdraví fyzických osob, na určených domácích zvířatech, na psech sloužících k hlídání stád, na rybách, včelstvech, lesních porostech a nesklizených plodinách. Náhradu škody vyplatí poškozenému stát<sup>69</sup>.

## **5. Řešení střetu veřejnoprávních a soukromoprávních zájmů v praxi: nález Ústavního soudu Pl 34/03**

V našem právním řádu je to právě ochrana veřejných zájmů, která si žádá omezení vlastnických práv k pozemkům. Vedle nejcitelnějšího zásahu do vlastnického práva spočívajícího v odnětí pozemku vyvlastněním je to celá škála zákonných věcných břemen, která mají uspokojování těchto veřejných zájmů umožnit a současně jim poskytnout ochranu tím, že omezují výkon vlastnických oprávnění. Vlastníci zemědělské půdy jsou především omezováni v oprávnění užívat půdu pro zemědělskou výrobu v zájmu ochrany životního prostředí.

Na druhé straně nelze upřednostňování veřejných zájmů oproti zájmům individuálním chápat absolutně. Nemůžeme zapomínat, že jedním z veřejných zájmů je také zájem na ochraně zájmů individuálních. Při střetu tohoto veřejného zájmu s jinými

---

<sup>69</sup> Damohorský, M a kol.: Právo životního prostředí, 2. vydání, Praha, C.H.Beck. 2007, s.395-396.



veřejnými zájmy pak v konkrétním případě jde právě o nalezení rovnováhy mezi těmito zájmy a intenzitou jejich ochrany.

Jako příklad soudního rozhodnutí, které se zabývá legitimitou omezení ukládaných vlastníkům pozemků, uvádím náleží Ústavního soudu uveřejněný pod číslem Pl ÚS 34/03 k omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch honebních společenství při výkonu práva myslivosti. V tomto konkrétním případě se neztotožňuji se závěrem Ústavního soudu, ale spíše se přikláním k názoru předkladatelů, že níže uvedená ustanovení zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, představují zásah do vlastnického práva jednotlivých vlastníků pozemků ve prospěch osob oprávněných k výkonu práva myslivosti, a to v rozporu s ústavněprávními zásadami. Souhlasím s názorem, že by bylo vhodné odlišit v zákoně o myslivosti veřejnoprávní a soukromoprávní skupinu práv a povinností, kdy naplňování povinnosti chránit zvěř je možno zařadit do skupiny patřící pod veřejný zájem, který spočívá v ochraně životního prostředí, ale např. právo lovit zvěř již zařadit do soukromoprávního oprávnění honebních společenství, ze kterých již vlastníkové dotčených pozemků nevznikají omezení z důvodu veřejného zájmu.

Dne 13. prosince 2006 Ústavní soud vydal náleží týkající se omezení pozemkového vlastnictví a výkonu myslivosti. Náleží Ústavního soudu byl publikován dne 2. ledna 2007 pod číslem Pl ÚS 34/03 (návrh na zrušení některých ustanovení zákona o myslivosti) a byl reakcí na návrh podaný Ústavnímu soudu dne 4. 7. 2003 skupinou poslanců a senátorů na zrušení některých ustanovení zákona č. 449/2001 Sb. o myslivosti, vypracovaný profesorem JUDr. Alešem Gerlochem, CSc.

Návrh postihuje především dva problémové okruhy. První, obecnější, je polemika navrhovatelů s předpokladem, že výkon práva myslivosti, většinou vnímaný jako společensky přínosná aktivita, je možno považovat jako celek za činnost ve veřejném zájmu se všemi důsledky, které taková charakteristika může mít na omezení vlastnického práva k pozemku.

Druhý okruh se týká otázek vztahů mezi vlastníky pozemků a členy honebních společenstev, vztahů mezi členy honebních společenstev navzájem, a to především v souvislosti s umístěním mysliveckých zařízení na pozemcích, omezení či zákazu vstupu do honitby, optimalizace tvaru honiteb dosahované přičleňováním pozemků nebo jejich výměnou a podmínkami pro uplatňování nároku na náhradu škody.

Konkrétně byla zpochybňována tato ustanovení zákona o myslivosti :

- § 9, odst. 2 a 3 – výstavba mysliveckých zařízení,
- § 17 odst. 6 – tvorba honiteb, tvar honiteb,
- § 18 odst. 4 – uznání honitby a přičleňování pozemků,
- § 21 odst. 1, písm. e) – valná hromada honebního společenstva (HS) a přijímání, vlastníků honebních pozemků přičleňovaných k honitbě za člena HS,
- § 26 – členství v HS,
- § 27, odst. 1 věta druhá – ručení členů HS za závazky HS,
- § 31 odst. 1, 2 – změna honitby,
- § 31 odst. 6 písm. a) – zánik honitby,
- § 55 odst. 1, 2 a 3 – uplatnění nároku za škody způsobené zvěří,
- § 69 odst. 1 - přechodná ustanovení o zachování obor a honiteb uznaných podle dosavadních předpisů.

Navrhovatelé vycházeli z předpokladu, že výkon práva myslivosti představuje zásah do vlastnického práva jednotlivých vlastníků pozemků ve prospěch osob oprávněných k výkonu práva myslivosti, tedy ve prospěch honebních společenství. Poukazují na to, že dle čl. 11 odst. 4 Listiny může být vlastnické právo nuceně omezeno pouze ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Veřejný zájem interpretují jako zájem obecný či obecně prospěšný a v této souvislosti poukazují na skutečnost, že se v konkrétním případě nemůže jednat toliko o zájem veřejný, ale i o zájem jednotlivců či skupiny osob (jakkoli specifické a početné). Svůj náleží opírají i o náleží Ústavního soudu ze dne 28. 3. 1996, sp. zn. I. ÚS 198/95 (Sbírka nálezů a usnesení Ústavního soudu, svazek 5, náleží č. 23, str. 193 a násl.), podle něžž *„...ne každý kolektivní zájem lze označit jako veřejný zájem společnosti...pojem „veřejný zájem“ je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný“*. V tomto náleží se ÚS odvolává rovněž na dílo F.A. Hayeka *Právo zákonodárství a svoboda*, II. díl., Praha : Academia, 1991, str. 14, kde autor uvádí, *„často se mylně naznačuje, že všechny kolektivní zájmy jsou obecnými zájmy společnosti, avšak v mnoha případech může být uspokojování kolektivních zájmů jistých skupin s obecnými zájmy společnosti v naprostém rozporu“*.

Navrhovatelé dále argumentovali tím, že právo myslivosti, tak jak je definuje zákon o myslivosti, představuje celý souhrn práv a povinností, která netvoří kompaktní

skupinu, ale jde o dvě odlišné kategorie, přičemž naplňování povinnosti zvěř chránit a v širším kontextu tedy chránit životní prostředí přiznali charakter veřejného zájmu a naopak například v právu zvěř lovit, ulovenou či nalezenou uhynulou zvěř si přivlastňovat atp. dle jejich názoru žádný veřejný zájem na výkonu těchto práv není. Polemizují tak se závěrem Nejvyššího soudu, že práva vlastníků honebních pozemků jsou příslušnými ustanoveními zákona o myslivosti omezena ve veřejném zájmu<sup>70</sup>.

Výkon práva myslivosti navrhovatelé nepovažují jako celek za činnost, kterou lze podřadit pod veřejný zájem, protože kromě jiného zjevně zahrnuje i zájmovou, sportovní a hospodářskou, resp. podnikatelskou činnost.

Ze zpochybňovaných ustanovení zákona o myslivosti, která dle navrhovatelů neoprávněně omezují vlastníky pozemků uvádím ustanovení, které se týká nároku na náhradu škody způsobenou zvěří.

Ustanovení § 55 odst. 1, 2 a 3, uplatnění nároků: Nárok na náhradu škody způsobené zvěří musí poškozený u uživatele honitby uplatnit

- a) u škody na zemědělských pozemcích, polních plodinách a zemědělských porostech do 20 dnů ode dne, kdy škoda vznikla,
- b) u škod na lesních pozemcích a na lesních porostech vzniklých v období od 1. července předcházejícího roku do 30. června běžného roku do 20 dnů od uplynutí uvedeného období.

Současně s uplatněním nároku na náhradu škody způsobené zvěří vyčíslí poškozený výši škody. Na polních plodinách a zemědělských porostech, u nichž lze vyčíslit škodu teprve v době sklizně, ji poškozený vyčíslí do 15 dnů po provedené sklizni.

Poškozený a uživatel honitby se mají o náhradě škody způsobené zvěří dohodnout. Pokud uživatel honitby nenahradí škodu do 60 dnů ode dne, kdy poškozený uplatnil svůj nárok a vyčíslil výši škody nebo ve stejné lhůtě neuzavřel s poškozeným písemnou dohodu o náhradě této škody, může poškozený ve lhůtě 3 měsíců uplatnit svůj nárok na náhradu škody u soudu.

Navrhovatelé namítají, že uvedené prekluzivní lhůty jsou nepřiměřeně krátké, resp. že zakládají značnou nerovnost mezi soukromoprávními subjekty, neboť na

---

<sup>70</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 10. 2002 ve věci sp. zn. 22 Cdo 3006/2000. Soudní rozhledy č. 6/2003, Praha, Beck, str. 189.

ochranu práv vlastníků pozemků (uplatnění nároku na náhradu škody) bylo použito jiné, přísnější měřítko, než je tomu v případě lhůt pro uplatnění nároku na náhradu škody vzniklé držitelům honitby, jimž zákonodárce ponechal běžné lhůty občanskoprávní. V tomto spatřuji porušení čl. 1 Listiny, konkrétně zásady rovnosti v právech a rovněž jejího čl. 11 odst. 1, totožnosti zákonného obsahu a ochrany vlastnického práva všech vlastníků.

Hodnocení protiústavnosti napadeného ustanovení Ústavním soudem: *„K nerovnému zacházení v tomto případě nemůže dojít, neboť o diskriminační jednání by se jednalo tehdy, pokud by bylo zacházeno s osobami se stejným, nebo obdobným právním postavením různě. Dovolávají-li se navrhovatelé rozdílného přístupu k vlastníkům honebních pozemků na jedné straně ve srovnání s jinými subjekty, je třeba zdůraznit, že postavení obou těchto skupin je různé, neboť posléze uvedené skupině subjektů nemůže vzniknout (coby nevlastníkům) škoda na zemědělských plodinách či na lesních pozemcích. O diskriminační přístup by se jednalo například tehdy, pokud by s různými skupinami vlastníků pozemků, na nichž jsou pěstovány polní plodiny, bylo zacházeno různě.*

*Předmětem úpravy je odpovědnost za specifickou škodu, která reaguje – ve srovnání s obecnou úpravou odpovědnosti za škodu např. v občanském zákoníku – na určitý specifický případ, pro nějž je typické, že s uplynutím delšího časového období je škoda fakticky nezjistitelná a bylo by možno jen stěží poskytnout ochranu práv kterékoliv z dotčených stran odpovědnostního vztahu. Ústavní soud se proto neztotožňuje s námitkou, že lhůty, které jsou zákonem o myslivosti zakotveny pro uplatnění nároku na náhradu škody, nejsou přiměřené. Jestliže vlastník pozemku obhospodařuje zemědělský pozemek, lze předpokládat, že stav výpěstků průběžně sleduje. Lhůta 20 dnů od vzniku škody se tak pro uplatnění nároku jeví naprosto přiměřená. Lhůtu pro uplatnění nároku na škodu způsobenou na lesních pozemcích a porostech, kterou lze uplatňovat za předchozí rok vždy do 20 dnů od konce měsíce června, hodnotí Ústavní soud jako přiměřenou“.*

Ústavní soud dospěl k závěru, že úprava myslivosti a práva myslivosti nezakládá namítaný rozpor s ústavními garancemi a není v rozporu s jinými ústavně zaručenými právy. Jedná se o omezení vlastníka honebního pozemku, jež při zachování podstaty a smyslu ostatních ústavněprávních garancí plynou z ustanovení čl. 11 odst. 3 Listiny.

Dochází-li při výkonu práva myslivosti užíváním honebních pozemků k zásahu do ústavně garantovaných práv vlastníků honebních pozemků, jedná se o omezení, která jsou proporcionální z hlediska cíle a účelu, k němuž právo myslivosti směřuje; taková omezení se tedy nachází v mezích ústavnosti. Rovněž u zbývajících námitek navrhovatelů nebyla shledána tvrzená protiústavnost odůvodňující závěr, že se jedná o úpravu, která je v rozporu s namítanými či jinými ústavními zásadami. Vzhledem k uvedeným závěrům Ústavní soud návrh na zrušení rubrikovaných ustanovení zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění zákonů č. 320/2002 Sb. a č. 59/2003 Sb., dle § 82 odst. 1 zákona č. 182/1993 Sb. o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů, zamítl<sup>71</sup>.

---

<sup>71</sup> Nález Ústavního soudu Pl ÚS 34/03.

## **Závěr**

Hlavním cílem této práce je podání výkladu k problematice omezení vlastnického práva k zemědělské půdě. Tato problematika zahrnuje především omezení vlastnického práva z důvodu veřejného zájmu a náhrady za toto omezení poskytované. Stručné shrnutí této práce uvádím již v samotném úvodu, a z tohoto důvodu se v závěru věnuji jen úvahám de lege ferenda.

Vlastnické právo, představující jedno ze základních lidských práv, bývá definováno jako právo absolutní, působící erga omnes, tj. že třetí osoby musí respektovat vlastnické právo jedince, nesmí do něho žádným způsobem zasahovat a musí strpět výkon jednotlivých oprávnění tvořících vlastnické právo ze strany vlastníka. Na druhou stranu však nelze chápat vlastnické právo zcela jako neomezené, vlastnictví také zavazuje k určitým povinnostem, jeho výkon nesmí vést k omezení jiných a nesmí ohrozit chráněné obecné zájmy.

Zemědělská půda má pro lidstvo zásadní význam z důvodu jedinečných vlastností půdy zmiňovaných v této práci (základní a nerozmnožitelný přírodní zdroj, nezbytný pro výrobu potravin, omezený zdroj půdního fondu apod.). K omezení vlastnických práv k zemědělské půdě dochází z důvodu ochrany životního prostředí a také z důvodu ekonomických potřeb státu. Omezením vlastnického práva k půdě tak dochází k upřednostnění veřejnoprávního zájmu před soukromoprávním zájmem vlastníka.

Dle mého názoru je potřeba omezit vlastnické právo k zemědělské půdě především z důvodu ochrany životního prostředí, neboť by mohlo dojít k poškození přírody i půdy samotné. A jako protihodnota za toto omezení by měla vlastníkovu půdy náležet adekvátní finanční náhrada. Právní regulace a omezení vlastníků půdy v této oblasti však nemá na tyto vlastníky jen negativní dopad, ale v konečném důsledku přináší i určitá pozitiva pro dotčené vlastníky, neboť i oni mají právo na ochranu zdraví a životního prostředí včetně ochrany svého vlastnického práva proti rušivému jednání jiných vlastníků.

Ekonomické zájmy státu by naopak neměly, resp. měly jen v minimálním rozsahu do vlastnického práva k půdě zasahovat. V souvislosti s technickým a hospodářským rozvojem společnosti dochází ke stále se zvyšujícím požadavkům na

využití půdy pro veřejné zájmy a následnému odnímání půdy ze ZPF (především v souvislosti s výstavbou a těžbou nerostného bohatství).

Ve srovnání se sousedními zeměmi (Německo, Rakousko, Polsko) klesá v Evropě (podle údajů Eurostatu) podíl zemědělské půdy na celkové rozloze státu nejrychleji v ČR. Mezi roky 2003 a 2007 klesl tento podíl v ČR o 2,6 p.b. na 44,6 %, v Německu a v Rakousku byl tento pokles podstatně nižší, v Polsku dokonce vzrostl podíl zemědělské půdy na celkové rozloze o 3,4 p.b. Tato čísla ukazují, že dispozice se zemědělskou půdou nemůže být ponechána zcela na libovůli jejího vlastníka (a to nejen v souvislosti s odnímáním půdy ze ZPF) a vyžaduje omezení ze strany státu.

Vyváženost zájmů vlastníků zemědělské půdy a zájmů státu představuje ve svém důsledku neustálý proces, který strategicky ovlivňuje další rozvoj společnosti. Velký rozpor mezi zájmem vlastníků a státu představuje indikaci společenského problému v rovině etické, politické, ale nakonec i v rovině právní. Je proto nezbytné vybudovat provázanou právní úpravu vlastnického práva k půdě a jeho omezení a to především tak, aby byly respektovány soukromoprávní zájmy vlastníků půdy a zároveň chráněny jednotlivé složky životního prostředí. Každá společnost by si měla uvědomovat svoji odpovědnost spočívající v zachování zemědělské půdy pro příští generace a nepodléhat ekonomickým tlakům, které vedou k dalším úbytkům zemědělské půdy.

## Seznam použitých zkratk

EU	Evropská unie
Horní zákon	Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství
HS	Honební společenstvo
CHOPAV	Chráněné oblasti přirozené akumulace vod
Listina	Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
OZ	Občanský zákoník
SAPS	Single Area Payment Scheme
SPS	Single Payment Scheme
SZP	Společná zemědělská politika
Stavební zákon	Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
ÚSES	Územní systém ekologické stability
Vodní zákon	Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů
Zákon o geologických pracích geologickém úřadu	Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu
Zákon o hnojivech	Zákon č. 156/1998 Sb., o hnojivech, pomocných půdních látkách, pomocných přípravcích a substrátech a o agrochemickém zkoušení zemědělských půd
Zákon o katastru republiky	Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky
Zákon o majetku ČR	Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích
Zákon o ochraně ZPF fondu	Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu
Zákon o prodeji půdy	Zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby
Zákon o půdě	Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku
Zákon o vyvlastnění	Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě
Zákon o zemědělství	Zákon č. 252/1997 Sb., o zemědělství



ZOPŘK  
ZPF

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny  
Zemědělský půdní fond

## **Seznam použité literatury a pramenů**

### **Literatura:**

Damohorský, M. – Smolek, M.: Zemědělské právo, Praha, IFEC, 2001

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

Drobník, J.: Základy pozemkového práva. Praha, Eva Rozkotová – IFEC, 2007

Holub, M. a kol: Občanský zákoník. Komentář. 1.svazek. Praha, Linde, 2003

Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol.: Občanský zákoník. Komentář 9. vydání. Praha: C. H. Beck, 2004

Knappová, M. - Švestka, J. - Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné. Svazek I. Praha, ASPI, 2005

Malý, K a kol: Dějiny českého a československého práva do roku 1945. Praha, Linde Praha, 1999

Pavliček, V. a kolektiv: Ústava a ústavní řád České republiky. 2. díl : Práva a svobody. 2.vydání. Praha, Linde Praha a.s., 2002

Pekárek, M.: Právní ochrana zemědělského půdního fondu v podmínkách současné etapy vědeckotechnické revoluce v ČSSR. Brno, Univerzita J.E.Purkyně, 1983

Pekárek, M. a kolektiv : Zákon o ochraně přírody a krajiny a předpisy související. Komentované znění. 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2000

Průchová, I., Chyba, J.: Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu, MU Brno, 1998

Průchová, I.: Restituce majetku podle zákona o půdě. Praha, C.H.Beck, 1997

### **Odborné časopisy:**

Drobník, J.: Řešení konfliktů mezi ochranou životního prostředí a zájmy vlastníků a uživatelů půdy při provozování zemědělské výroby. České právo životního prostředí 1/2001

Drobník, J.: Potřeba a perspektivy právní ochrany zemědělského půdního fondu, České právo životního prostředí 2/2002

Chalupová, E. : Národní majetek ve správě Pozemkového fondu ČR, Právní rádce 5/1993

**Judikatura:**

Nález Ústavního soudu Pl ÚS 34/03

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2302/2000.

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. Cdo 837/98

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1848/98

Rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1614/2005

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 3 Cz 72/87

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1075/2006

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 3006/2000

Usnesení Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 2019/2000

**Právní předpisy:**

Nařízení vlády č. 242/2004 Sb., o podmínkách provádění opatření na podporu rozvoje mimoprodukčních funkcí zemědělství spočívajících v ochraně složek životního prostředí

Vyhláška Ministerstva životního prostředí č. 13/1994 Sb., která upravuje některé podrobnosti ochrany ZPF

Vyhláška č. 474/2000 Sb., o stanovení požadavků na hnojiva

Vyhláška č. 360/2000 Sb., o stanovení způsobu výpočtu výše náhrady škody způsobené vybranými zvláště chráněnými živočichy

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

Zákon č. 252/1997 Sb., o zemědělství

Zákon č. 356/2003 Sb., o chemických látkách a přípravcích

Zákon č. 326/2004 Sb., o rostlinolékařské péči

Zákon č. 166/1999 Sb., o veterinární péči

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

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů

Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství

Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech

Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí

Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách

Zákon č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích  
Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví  
Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku  
Zákon č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby  
Zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby  
Zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby.  
Zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky  
Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích  
Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě  
Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky  
Zákon č. 1/1993 Sb., Ústavní zákon  
Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod  
Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník  
Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád  
Zákon č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky  
Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky  
Zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon  
Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích  
Zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku  
Zákon č. 290/2002 Sb., o přechodu některých dalších věcí, práv a závazků České republiky na kraje a obce, občanská sdružení působící v oblasti tělovýchovy a sportu ve znění pozdějších změn a doplňků  
Zákon č. 156/1998 Sb., o hnojivech, pomocných rostlinných přípravcích a substrátech a o agrochemickém zkoušení zemědělských půd  
Zákon č. 242/2000 Sb., o ekologickém zemědělství  
Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku  
Zákon č. 115/2000 Sb., o poskytování náhrad škod způsobených vybranými zvláště chráněnými živočichy  
Zákon č. 200/1990 Sb., přestupkový zákon  
Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu  
Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči  
Zákon č. 449/2001 Sb., o myslivosti

Zákona č. 99/2004 Sb., o rybnářství

Zákon č. 167/2008 Sb., o předcházení ekologické újmy a o její nápravě

Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích.

### **Internetové zdroje:**

Vývoj českého zemědělství v mezinárodním kontextu. Český statistický úřad. Bilance půdy [online] [cit. 2009-02-20] Přístupný z <http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/p/2131-08>.

Sněmovní tisk 31/0. Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR, 1998 [online] [cit. 2008/12/20] Přístupný z www: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=3&ct=31&ct1=0>.

Signály EEA 2009. Evropská agentura pro životní prostředí. [online] [cit. 2009/01/09] Přístupný z [http://www.eea.europa.eu/cs/publications/signals2009?utm\\_source=EEASubscriptions&utm\\_medium=RSSFeeds&utm\\_campaign=Generic](http://www.eea.europa.eu/cs/publications/signals2009?utm_source=EEASubscriptions&utm_medium=RSSFeeds&utm_campaign=Generic)

Společná zemědělská politika EU. České předsednictví EU. [online] [cit. 2008-12-15]. Přístupný z <http://www.eu2009.cz/cz/eu-policies/agriculture-and-fisheries/common-agricultural-policy/spolecna-zemedelska-politika-718/>.

Podpora z EU Národní dotace. Cross Compliance. Ministerstvo zemědělství. [online] [cit. 2009-02-20]. Přístupný z <http://www.mze.cz/Index.aspx?ch=74&typ=2&ids=2821&val=2821>.

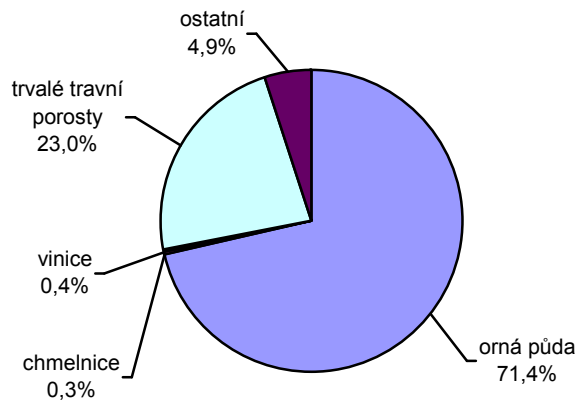
Zpráva Ministerstva zemědělství o počtu ekofarech v ČR. [online] [cit. 2009-02.18]. Přístupný z www: [http://www.enviweb.cz/?env=puda\\_archiv\\_heieb/Pocet\\_ekofarem\\_v\\_Cesku\\_se\\_blizi\\_cislu\\_200\\_0.html](http://www.enviweb.cz/?env=puda_archiv_heieb/Pocet_ekofarem_v_Cesku_se_blizi_cislu_200_0.html)

Pozemkové úpravy a tvorba krajiny. Zpravodaj MZe, 1/2004,. [online] [cit. 2009-01-12] Přístupný z www: <http://denik.obce.cz/go/clanek.asp?id=6084968>

Ústavní soud – záruka zákonnosti. [online] [cit. 2009-02-18]. Přístupný z www: [http://209.85.129.132/search?q=cache:BITsSfgoBDAJ:www.myslivost.cz/Upload/Soubory/Media\\_78\\_18\\_25.doc+%2222+Cdo+3006/2000+%22&cd=1&hl=cs&ct=clnk&gl=cz](http://209.85.129.132/search?q=cache:BITsSfgoBDAJ:www.myslivost.cz/Upload/Soubory/Media_78_18_25.doc+%2222+Cdo+3006/2000+%22&cd=1&hl=cs&ct=clnk&gl=cz)

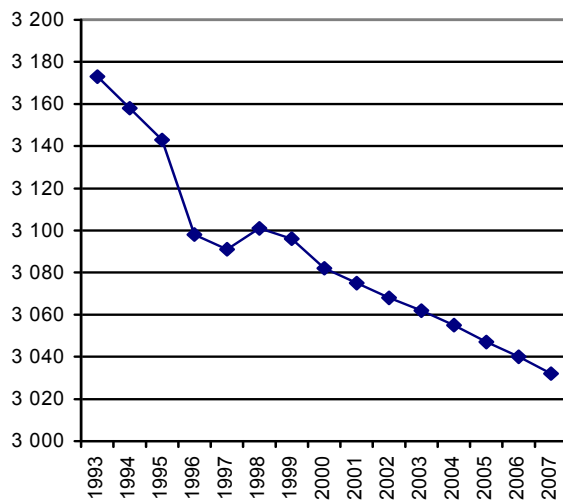
## Příloha

**Graf č. 5-1: Struktura zemědělské půdy v roce 2007 (%)**



Pramen: Český úřad zeměměřický a katastrální

**Graf č. 5-2: Vývoj orné půdy v ČR mezi roky 1993 až 2007 (tis. ha)**



Pramen: Český úřad zeměměřický a katastrální

## **Resume**

### **Rights and obligations of the agricultural land ownership**

The purpose of my thesis is to describe and evaluate systematic and synoptic comment of problems concerning to the limitation of the agricultural land ownership in the public interest.

The thesis is composed of five chapters, each of them dealing with different aspects of the land ownership, mainly owner's rights and obligations arising from the ownership of the agricultural land.

Chapter One generally introduces problems of the ownership of the land and the limitation of owner's rights.

Chapter Two describes the historical evolution of the ownership of the land in Czech republic, which passed through rapid changes during 20th century.

Chapter Three defines an outline of relevant statutes which enable limitation of the ownership of the land when the most area is given to the statutes which are appointed to regulate the protection of nature environment.

Chapter Four is subdivided into three parts, part one deal with the limitation of the land ownership in the public interest specially in view of expropriation and easement. Part Two focuses on specific obligations, which arise from managing the agricultural land and protection of environment. Part Three concerned with compensations for limitations of the agricultural land ownership.

Chapter Five shows discord between public and self-interest in the practice.

Proprietary rights represent one of the basic human rights. Everybody has the right to own property, nobody can be deprived unlawfully of the property. Agricultural land presents a primary human livelihood.

By reason of economic and social development constantly grows requirements for using the agricultural land in public interest. This situation necessarily leads to the limitation of the proprietor's rights relating to the agricultural land. Interference with rights of the agricultural land owner establish on the base of public economic interests and protection of nature environment.

The importance of the relation between the law amendment of the agricultural land and the protection of nature environment and the agricultural land ownership is in the fact that the quality of the environment is based on each particular action of

agricultural land owner and their direct impact on it caused by realization of the owners property rights.

**Keywords**

agricultural land ownership, public interest, protection of nature environment

**Klíčová slova**

vlastnictví zemědělské půdy, veřejný zájem, ochrana životního prostředí