

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Jan Kratochvíl

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

Diplomová práce

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

Katedra práva životního prostředí

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 29.4.2015

Prohlašuji, že předloženou diplomovou práci jsem vypracoval samostatně a že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny. Dále prohlašuji, že tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Jan Kratochvíl

Rád bych poděkoval vedoucí mé diplomové práce, paní JUDr. Martině Frankové, Ph.D., za ochotu, cenné rady, připomínky a pomoc při vypracování diplomové práce.

Dále bych rád poděkoval mému otci za podnětné připomínky.

Obsah	4
Seznam použitých zkratk	6
1. Úvod	7
2. Vlastnictví půdy	8
2.1. Základní pojmy	8
2.1.1. Nemovité věci	8
2.1.2. Půda, pozemek, parcela	10
2.2. Vlastnické právo k půdě	12
2.2.1. Pojem a obsah vlastnického práva	12
2.2.2. Zvláštnost vlastnického práva k půdě	15
3. Příčiny omezování vlastnického práva k půdě	17
3.1. Limity vlastnického práva	18
3.2. Právo na příznivé životní prostředí	21
4. Formy omezování vlastnického práva k půdě	23
4.1. Rozlišení jednotlivých forem omezení	24
4.1.1. Omezení ex lege	25
4.1.2. Omezení ex actu	26
4.1.3. Omezení ex contractu	27
4.1.4. Omezení ex opatření obecné povahy	28
5. Omezování vycházející ze soukromého práva	31
5.1. Sousedská práva	31
5.2. Právo stavby	40
5.3. Věcná břemena	43
5.3.1. Služebnosti pozemkové	45
5.4. Zástavní právo	53
5.5. Předkupní právo	55
6. Omezení vycházející z veřejného práva	57
6.1. Zemědělský půdní fond	59

6.2. Pozemky určené k plnění funkcí lesa	64
6.3. Území se zvláštní ochranou z důvodu ochrany přírody a krajiny	70
7. Vyvlastnění	73
8. Evidence omezení	77
9. Nárok na náhradu újmy	80
9.1. Forma náhrady újmy	80
10. Závěr	84
Zdroje	87
Abstrakt, Abstract	90
Summary	91
Klíčová slova, Keywords	92

Seznam použitých zkratek

NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník
Občanský zákoník	Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník
Ústava	Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
LZPS	Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
Horní zákon	Zákon č. 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství
Vyvlastňovací zákon	Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě
Správní řád	Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
Katastrální zákon	Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky
Stavební zákon	Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
Zákon o ochraně přírody a krajiny	Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
Vodní zákon	Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách
Energetický zákon	Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů
Lesní zákon	Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a změně některých zákonů
Zákon o zemědělském půdním fondu	Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu
Zákon o pozemkových úpravách	Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb.
Lázeňský zákon	Zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech

1. Úvod

Vlastnické právo k půdě je velmi důležitým právním institutem a ovlivňuje fungování celé společnosti. V dřívějších dobách a i nyní dochází v různé intenzitě k jeho omezování z důvodu soukromých i veřejných zájmů. Právní úprava omezení vlastnického práva k půdě se v průběhu posledních několika let legislativně i judikatorně velmi rozvíjí a rovněž byl přijat i nový zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník - NOZ. Tato práce se snaží o nastínění příčin omezování vlastnického práva a její stěžejní náplní je rozbor současné právní úpravy omezení vlastníka pozemku vycházející ze soukromého a veřejného práva. Cílem práce je zejména pojednat o proměně omezení vycházejících ze soukromého práva a některých velmi podstatných omezeních práva veřejného. Vlastnické právo je základním, ústavně zaručeným právem dle čl. 11 ústavního zákona č. 2/1993 Sb., Listiny základních práv a svobod - LZPS. LZPS zaručuje a chrání vlastnictví, přestože připouští omezení jeho výkonu i s možností jeho odnětí. Také čl. 7 ústavního zákona č. 1/1993 Sb., Ústavy české republiky stanovuje, že: *"Stát dbá o šetrné využívání přírodních zdrojů a ochranu přírodního bohatství."*, kde právě půda je jeho základem. Předmětem mého zájmu je právě rozvedení jednotlivých forem omezení vlastnického práva k půdě. Důležité je zde rozlišovat mezi stanovením mezi výkonu vlastnického práva a jeho omezením, a i stanovení proporcionality protichůdných zájmů, kterými jsou zájem na ochraně vlastnického práva, veřejný zájem na jeho omezení či též ústavní právo na příznivé životní prostředí. Vždy poměříme vztah mezi cílem konkrétního opatření a jeho prostředky. Právo, které v konkrétním konfliktu musí ustoupit, však musí být stále v co největší míře zachováno. Každý případ je jiný a je třeba posoudit relevantní dopady. Rozlišujeme na jedné straně mezi zásahy pomocí stanovování mezi vlastnického práva zužováním jeho obsahu ve smyslu například nezneužívání jeho výkonu na újmu druhých či v jeho výkonu prostého poškození lidského zdraví, přírody a životního prostředí, a na druhé straně vnějšími omezeními vlastnického práva formou jeho nuceného omezení či vyvlastnění ve veřejném zájmu. Stanovení takového veřejného zájmu je v jeho neurčitosti velmi složité a je jej nutné také ověřovat v řízení o konkrétním opatření. Intenzita i forma zásahů do vlastnického práva se značně liší a mohou vycházet jak ze soukromého práva, tak z práva veřejného. Formami omezení mohou být normativní právní akty, individuální správní akty, smluvní ujednání, smíšené správní akty jako opatření obecné povahy atd. Každá právní povinnost jimi ukládaná však musí mít dostatečný právní základ. Povinnosti musí být určité a musí mít patrný účel. Rozebrání také procesní úpravy aktů omezování vlastnického práva k půdě je důležité zejména pro pochopení jakým způsobem se vlastník pozemku může tohoto

procesu účastnit. Následující soudní ochrana jdoucí až k Ústavní stížnostem musí být vlastníkovi též umožněna. Významným zdrojem informací a formou evidence ve prospěch třetích osob včetně nabyvatelů pozemků je katastr nemovitostí. Je to nástroj informování též o zásazích do vlastnického práva. Tato práce je sepisována již za účinnosti NOZ, tedy jejím účelem je též srovnat právní stav předchozí a současné právní úpravy daného tématu v soukromoprávním rovině, a z velké šíře veřejnoprávní úpravy pojednat i o několika institutech veřejnoprávních. Práce by měla podat širší pohled na omezení vlastnického práva k půdě.

2. Vlastnictví půdy

2.1. Základní pojmy

2.1.1. Nemovité věci

Nemovité věci jsou věcmi v právním smyslu. Podstata věcí nemovitých vychází z jejich nepřemístitelnosti a vzhledem k úpravě zákona č. 40/1964 Sb., předcházejícího občanského zákoníku, je v NOZ podobně jako v případě rozdělení věcí hmotných a nehmotných u rozdělení věcí movitých a nemovitých zvoleno pojmové vymezení věcí nemovitých. NOZ stanoví, že: *„Nemovitými věcmi jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“*¹ *“Ve stejném významu, v jakém NOZ vymezuje nemovitou věc, používá katastrální zákon (zákon č. 256/2013 Sb.) termín nemovitost.”*²

*“Rozlišení věcí na věci movité a nemovité plní svou funkci jak v oblasti soukromého, tak veřejného práva.“*³ Změny nového vymezení nemovitých věcí se týkají zejména dvou oblastí - oproti dosavadnímu stavu se pojem nemovité věci rozšiřuje i na některá práva - např. právo stavby, především se však její pojetí vrací k římské zásadě *superficies solo cedit*.

¹ Srov. § 498 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

² FRANKOVÁ, M. a kolektiv, *Úvod do pozemkového práva*, 1.vyd., Beroun, nakl. Eva Rozkotová, 2014, ISBN: 978-80-87488-19-5, s. 15

³ LAVICKÝ, P. a kolektiv, *Občanský zákoník I., Obecná část, Komentář*, Praha, C.H.Beck, 2014, ISBN: 978-80-7400-529-9, s. 1768

V důsledku této zásady se mnohé stavby, pokud nejsou například pouze dočasné či podzemní se samostatným účelovým určením, prohlašují za součást pozemku. Na tuto zásadu však musíme nahlížet z pohledu různých vlastníků pozemků a staveb, kdy pro odlišné vlastníky pozemků a staveb na nich stojících zůstává zachován předchozí právní režim. Prosazením této zásady ve všech případech by prakticky došlo k faktickému vyvlastnění staveb, jež podle předchozí právní úpravy byly považovány za samostatné nemovité věci. Podle dosavadního Občanského zákoníku v § 119 až § 120 stavba totiž nebyla součástí pozemku a pokud byla spojena se zemí pevným základem, byla považována pouze za věc nemovitou. Podle § 3054 NOZ se od jeho účinnosti počínající 1.1.2014 staly součástí pozemku ty stavby (tedy dosud samostatné věci nemovité), ke kterým měla tatáž osoba vlastnické právo ke dni nabytí účinnosti NOZ, jako k těm pozemkům, se kterými byly spojeny. Totéž platí pro osobu, která toto vlastnické právo nabude dle § 3058 odst. 1 kdykoli po nabytí účinnosti NOZ. To však neplatí u staveb, které nebyly součástí pozemku podle dřívějších předpisů a nejsou jimi ani podle NOZ. I Nejvyšší soud konstatoval, že: „*situace, kdy vlastnickému právu k pozemku konkuruje vlastnické právo jiného subjektu ke stavbám na tomto pozemku vybudovaným, není nikterak neobvyklá. ...*“⁴ Nemovitými věcmi jsou tedy i nadále pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem, jež podle předchozí úpravy byly nemovitými věcmi a nadále patří jinému vlastníku, přičemž tento stav potrvá do doby, dokud bude toto rozdílné vlastnictví přetrvávat. Věcmi nemovitými jsou tedy bez omezení všechny pozemky.

Součástí pozemku nemohou být ani stavby movité. Součástí věci je totiž tradičně to, co k věci svou povahou náleží, je s věcí neoddělitelně spojeno a též od ní bez poškození věci nemůže být odděleno. Součástí pozemku nejsou podle § 509 NOZ vodovody, kanalizace, energetická či jiná vedení nazývaná inženýrskými sítěmi, které mají povahu samostatných věcí. K tomu je záhodno ještě dodat, že zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny uvádí, že: „*Jeskyně nejsou součástí pozemku a nejsou předmětem vlastnictví.*“⁵, a zákon č. 254/2001 Sb., o vodách zase stanoví, že: „*Povrchové a podzemní vody nejsou předmětem vlastnictví a nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku, na němž nebo pod nímž se vyskytují; práva k těmto vodám upravuje tento zákon.*“⁶ Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití

⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1056/2012 ze dne 15.8.2012

⁵ Srov. § 61 odst. 3, zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

⁶ Srov. § 3 odst. 1, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách

nerostného bohatství⁷ zase uvádí, že vyhrazené nerosty jsou vlastnictvím státu. Dle jejich povahy je tedy lze považovat za samostatné předměty ve vlastnictví státu.

Pozemek je trojrozměrný a hmotný předmět. Z povahy trojrozměrnosti vyplývá, že se nejedná pouze o zemský povrch, ale i o prostor nad pozemkem a pod úrovní pozemku. Zde se promítá stará římská zásada „*Cuius solum, eius coelum*“, neboli koho je půda, tomu patří i nebe nad ní. Například nevyhrazené nerosty dle Horního zákona pod úrovní pozemku jsou též součástí pozemku. Trojrozměrnost pozemku je zobrazována i v dosavadní judikatuře, jako v rozhodnutí Nejvyššího soudu, který judikoval, že: *"Garáž pod povrchem pozemku je ve smyslu ustanovení § 8 odst. 3 zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích ve znění pozdějších předpisů, stavbou umístěnou na pozemku."*⁸, což potvrzuje zásadu, že součástí pozemku je i hlubinný prostor pod jeho povrchem. Tuto zásadu stvrzuje i další rozhodnutí Nejvyššího soudu: *"Zřizovat části stavby (např. zateplení zdi, balkony apod.) zasahující do prostoru nad sousedním pozemkem bez právního důvodu není přípustné."* či *"Ostatně ani balkon či střechu nebylo možno zřídit do sousedova vzdušného prostoru; za tímto účelem bylo třeba zřídit služebnost."*⁹

2.1.2. Půda, pozemek, parcela

Nejprve je zcela zásadní si přiblížit právní pojem půdy. Půda na rozdíl od pozemku označuje nejen určitou část zemského povrchu, ale i hmotný substrát Země. Jedná se o zásobárnu surovin i např. výrobní prostředek. Pověštinou se jí rozumí však právě zmíněný zemský povrch, zejména ve spojitosti právě s vlastnickým právem či jeho omezeními. Významu půdy jako zemského substrátu se užívá spíše v rámci ochrany zemědělské půdy či v souvislosti například s nerostným bohatstvím. *"Dvě základní funkce půdy se často vzájemně střetávají, jedná se o funkci ekonomickou (půda jako zdroj surovin, výrobní prostředek pro lesnictví a zemědělství, stanoviště pro veškerou lidskou činnost) a ekologickou, kterou plní především půda jako složka životního prostředí, na kterou jsou vázány další složky, zejména*

⁷ Srov. § 5 odst. 2, zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství

⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 1438/96 ze dne 27.11.1997

⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1000/2010 ze dne 19.12.2011

voda, rostlinstvo a živočišstvo." ¹⁰ "V ekologických funkcích je retenčním prostorem vody a zajišťuje její koloběh v přírodě, zachycuje sluneční energii, ukládá se v ní uhlík z ovzduší, je rezervoárem surovin, minerálů a ostatního přírodního bohatství a podmiňuje růst rostlin, existenci půdních organismů a mnoha druhů živočichů včetně člověka." ¹¹ Pojem půdy je možné vztáhnout i na souhrnné označení oblastí zemského povrchu, tedy pozemků, které slouží společnému účelu. V této souvislosti musíme tento pojem chápat jako plochu či území, příkladem může být i zemědělský půdní fond.

Pozemkem se dle Katastrálního zákona rozumí: "Část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků." ¹² Pozemek je tedy individuální částí zemského povrchu. "To souvisí s požadavkem oddělenosti věci v právním smyslu nejen od člověka, ale i od ostatních ovladatelných částí vnějšího světa. ... Oddělení může spočívat jak ve faktickém ohraničení pozemku rozhradami (§ 1024), tak v právním ohraničení ... vlastnickou či jinou hranicí." ¹³ Důvody pro rozdělování zemského povrchu jsou zřejmé, jen určitě a konkrétně určená část povrchu může být nemovitou věcí, předmětem vlastnického práva a jen tímto rozdělováním je možné různé druhy pozemků odlišit. "Předmětem vlastnického práva k půdě (jakožto vymezené části zemského povrchu) je pozemek. Vzhledem k tomu, že vlastnické právo k pozemkům se zapisuje do katastru nemovitostí a v katastru nemovitostí se pozemky evidují v podobě parcel, vztahuje se vlastnické právo k pozemku v podobě parcely." ¹⁴ Pozemek jakožto část zemského povrchu má určenu svou polohu a vymezeny hranice, které jej oddělují. Pozemkem může být i plocha, která je tvořena několika parcelami ve vlastnictví jedné osoby a

¹⁰ FRANKOVÁ, M. a kolektiv, *Úvod do pozemkového práva*, 1.vyd., Beroun, nakl. Eva Rozkotová, 2014, ISBN: 978-80-87488-19-5, s. 22

¹¹ DAMOHORSKÝ, M. a kolektiv, *Právo životního prostředí*, 3. vydání, Praha, C.H.Beck, 2010, ISBN: 978-80-7400-338-7, s. 295

¹² Srov. § 2 písm. a), zákona č. 256/2013, o katastru nemovitostí České republiky

¹³ LAVICKÝ, P. a kolektiv, *Občanský zákoník I., Obecná část, Komentář*, Praha, C.H.Beck, 2014, ISBN: 978-80-7400-529-9, s. 1765

¹⁴ FRANKOVÁ, M. a kolektiv, *Úvod do pozemkového práva*, 1.vyd., Beroun, nakl. Eva Rozkotová, 2014, ISBN: 978-80-87488-19-5, s. 54

se stejným způsobem využití. Pozemek může mít opravdu velkou rozlohu s využitím například jako orné půdy či trvalých travních porostů, jehož parcely ale náležejí rozdílným vlastníkům.

Pojem parcely je v zákoně upraven takto: *"parcelou je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem."*¹⁵ Od půdy až k parcele se tedy jedná o přesnější a konkrétnější vymezení zemského povrchu. U parcely se v katastru nemovitostí uvádí parcelní číslo, druh pozemku, vlastnické právo, jiná věcná práva a i další údaje. Parcely slouží k účelovému rozlišení pozemků, též identifikaci jejich vlastníků a je možné je slučovat a i rozdělovat.

Určitost označení parcel se vyskytuje např. ve smlouvách o převodech pozemků. Touto otázkou se zabýval i Nejvyšší soud, který judikoval, že: *"je vyloučeno, aby neurčité, popř. ve smlouvě chybějící údaje o identifikaci nemovitostí, jež mají být předmětem převodu, byly napravovány výkladem projevu vůle účastníků smlouvy"*¹⁶ Pozemky evidované v podobě pozemkových a stavebních parcel jsou věcmi v právním smyslu, protože se s takto evidovaným pozemkem za splnění zákonných podmínek dá dále disponovat. Stavební parcelou je pozemek evidovaný jako zastavěná plocha nebo nádvoří. Pozemkovou parcelou je pozemek, který není stavební parcelou.¹⁷

2.2. Vlastnické právo k půdě

2.2.1. Pojem a obsah vlastnického práva

Vlastnické právo prvotně vychází z ústavního zákona č. 2/1993 Sb., listiny základních práv a svobod: *"Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu."*¹⁸ Mezi vlastníky platí zásada rovnosti, tudíž vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Jedná se o jedno z nejzákladnějších práv a též patří k tzv. právům *první generace*. Dle nálezů Ústavního soudu se stanovuje, že: *"Čl. 11*

¹⁵ Srov. § 2 písm. b), zákona č. 256/2013, o katastru nemovitostí České republiky

¹⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 273/2001 ze dne 21.6.2001

¹⁷ Srov. § 2 písm. c) a d), zákona č. 256/2013, o katastru nemovitostí České republiky

¹⁸ Srov. čl. 11 odst. 1, ústavního zákona č. 2/1993 Sb., listiny základních práv a svobod

Listiny je chráněno vlastnické právo jako takové, vlastnické právo již konstituované, a tedy již existující, a nikoli pouze tvrzený nárok na ně."¹⁹ Vlastnické právo je právem věčným a působí tzv. *erga omnes*. Vlastnické právo je chráněno před neoprávněnými zásahy veřejné moci i soukromých osob, k čemuž jsou povinny poskytnout ochranu soudy. V samotné LZPS je vlastnické právo pojato jako svoboda a jeho ochrana jako institucionální záruka. Předmětem není garance získání vlastnického práva, nýbrž povinnost státu zdržet se zásahu do vlastnického práva krom zásahů povolených, které jsou uvedeny dále v odstavcích 2 až 5 čl. 11 LZPS. Jde tedy o vytvoření svobodné sféry, která slouží k uspokojování individuálních účelů, nejedná se o povinnost státu něco poskytnout, ale zdržet se zasahování do tohoto práva. „Lze říci, že vlastnické právo je ze všech subjektivních práv nejméně omezené, že má tendenci k univerzálnosti atp., avšak není neomezené.“²⁰ Dle nové úpravy NOZ je stanoveno, že: „Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.“²¹

Ještě Všeobecným občanským zákoníkem, zákonem č. 946/1811 Sb. ř. z., bylo stanoveno, že: "*Vlastnictví, jako právo posuzováno, jest oprávněním, s podstatou a užitky věci podle své vůle nakládati a každého jiného z toho vyloučiti.*"²² Tento zákoník považoval vlastnické právo za oprávnění neomezeně vládnout podstatou a užitky předmětu vlastnictví – tedy za *neomezené právní panství nad věcí*. Toto dnes již překonané pojetí odpovídalo následně liberálnímu proudu 19. století. Dále ve 20. století se ale začala prosazovat myšlenka spíše sociálního konceptu vlastnictví – tedy, že právo neslouží pouze jedinci a neměl by ho využívat libovolně, ale v rámci plnění určitého úkolu a určité sociální role. "*Práva vlastníka jsou odůvodněna a zároveň limitována společenským posláním, které mu vzhledem k jeho společenské situaci náleží.*"²³

Moderní vnímání vlastnického práva je prvně upraveno v Ústavě německé Výmarské republiky, kde je též uvedeno, že vlastnictví „zavazuje“. Tento článek měl značný vliv na tvorbu českého ústavního práva, jelikož tatáž norma je přejata do čl. 11 odst. 3 LZPS. Tento

¹⁹ Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 115/94 ze dne 28.6.1995

²⁰ ŠVESTKA, J., DVORÁK, J. a kolektiv, *Občanské právo hmotné 1*, 5.vydání, Praha, Wolters Kluwer, 2009, ISBN: 978-80-7353-473-4, s. 283

²¹ Srov. § 1011, zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

²² Srov. § 354 Zákona č. 946/1811 Sb. ř. z., všeobecného občanského zákoníku

²³ KOCOUREK, T., *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*, Praha, Leges, 2012, ISBN: 978-80-87576-10-6, s. 17

koncept vlastnického práva spočívá v tom, že zjednodušeně pouze vlastníku, který výkonem svých práv uspokojuje společenské potřeby, náleží jejich ochrana. Obecně je to jakýsi odklon od vnímání vlastnického práva jakožto absolutní svobody či neomezeného panství nad věcí a znamená to též zánik individualisticky chápaného vlastnického práva.²⁴ Nejedná se pouze o zákaz zneužití vlastnického práva či o jeho výkon v rámci respektování práv jiných osob, ale i o jeho výkon s ohledem na společenské zájmy. *“Zneužitím práva se rozumí takový jeho výkon, kterým se úmyslně působí újma někomu jinému nebo společnosti. Nestáčí tedy vědomí takové škodlivosti výkonu práva, ale musí být dán i subjektivní vztah k jeho výsledku, tj. vůle jej způsobit (úmysl přímý, dolus directus).”*²⁵

Podle předchozího Občanského zákoníku bylo k obsahu vlastnického práva stanoveno, že vlastník je oprávněn předmět vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky, též s ním nakládat, a to v mezích zákona. NOZ však pouze stanovuje, že: *“Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.”*²⁶ NOZ již neobsahuje výčet jednotlivých oprávnění vycházejících z vlastnického práva. Obsahuje ale výše uvedené dvě věty, přičemž každá z nich je samostatnou normou. První věta má sice návaznost na předcházející § 123 Občanského zákoníku, avšak vymezuje základní práva vlastníka jiným způsobem, druhá věta obsahuje zákaz zneužití tohoto práva. *“NOZ vychází z těchto podstatných rysů vlastnického práva: nezávislost, jednotnost, úplnost, elasticita a trvalost.”*²⁷ Přičemž jednotnost vlastnického práva je v neoddělování jeho negativní stránky v jeho ochraně vlastníkem a pozitivní stránky v působení na věc, elasticita tkví v schopnosti práva obnovit svůj původní rozsah a nezávislost umožní libovolné nakládání s vlastnictvím.²⁸

Vlastníci půdy mají stále všechna základní oprávnění vlastníka věci. *“Byť NOZ nepodává ani demonstrativní výčet vlastníkových oprávnění, jednoznačně mezi nejdůležitější*

²⁴ tamtéž, s. 18

²⁵ PAVLÍČEK, V. a kolektiv, *Ústava a ústavní řád České republiky, Komentář*, 2.díl, 2.vydání, Praha, Linde, 2002, ISBN: 80-7201-170-7, s. 124

²⁶ Srov. § 1012, zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

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

²⁸ tamtéž, s. 65

oprávnění vlastníka pozemku patří právo držet pozemek, libovolně s ním nakládat, působit na jeho podstatu, měnit ji, event. i zničit (což u pozemků nelze), užívat ho a požívat jeho plody."

²⁹ Pozemkové vlastnictví ale nenabízí možnost pozemek spotřebovat nebo tedy zničit, případně přemístit, což vyplývá i z povahy půdy. Naopak vlastník má v případě pozemku oprávnění užívat i prostor nad pozemkem a prostor pod úrovní pozemku, například právě substrát půdy, přestože jsou z něj vyňaty vyhrazené nerosty.

2.2.2. Zvláštnost vlastnického práva k půdě

Dle NOZ se požaduje užívat pozemek tak, že se: *"Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku..."* ³⁰, což je podstatou dále rozváděných sousedských práv, která NOZ více rozpracovává.

Vlastník je též oprávněn vykonávat své právo tak, že bude pozemek neužívat, jen tak nesmí být způsobena újma na právech jiných osob. *"Výkonem práva (a obdobně platí o výkonu povinnosti) se rozumí uskutečňování subjektivního práva chováním jeho subjektu. Zjednodušeně se dá říci, že uskutečňování práva je uvádění skutečností do stavu odpovídajícího oprávnění subjektu, a to jeho vlastním chováním či chováním někoho, kdo jedná jeho jménem."* ³¹ Některé zvláštní zákony samozřejmě ukládají vlastníkům povinnosti spojené se zachováním a ochranou určitých typů pozemků, například lesních a zemědělských. Zákon č. 289/1995, o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, zákon č. 114/1992, o ochraně přírody a krajiny a jiné upravují pro vlastníky příslušných pozemků mnohá omezení, jelikož přírodní bohatství na těchto pozemcích je dlouhodobě lidskou činností ovlivňováno. Lesní pozemky, lesní půda, pozemky náležející do zemědělského půdního fondu či pozemky v chráněných územích mají tak odlišný právní režim.

²⁹ tamtéž, s. 65

³⁰ Srov. § 1013, zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

³¹ KNAPP, V., *Teorie práva*, Praha, C.H.Beck, 1995, ISBN: 80-7179-028-1, s. 181

Vlastník pozemku je oprávněn též ochraňovat svou držbu proti neoprávněným zásahům třetích osob. Proti těmto zásahům se může bránit i sám, NOZ obsahuje novou úpravu práva svépomoci: „Každý si může přiměřeným způsobem pomoci k svému právu sám, je-li jeho právo ohroženo a je-li zřejmé, že by zásah veřejné moci přišel pozdě.“³² Následně může vlastník použít žaloby na vydání neoprávněně zadržovaného pozemku či zápurčí žaloby proti neoprávněným zásahům třetích osob. Nakládání neboli dispoziční oprávnění vlastníka s pozemkem představují převody vlastnického práva, přenechávání dispozičních oprávnění, zřizování věcných břemen či též odkázání pozemku v rámci dědického řízení.

Vlastníkem pozemku mohou být fyzické i právnické osoby, včetně státu, obcí a krajů. LZPS dodává, že: *"Zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob; zákon může také stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v České a Slovenské Federativní Republice."*³³ V minulosti, kdy bylo preferováno státní vlastnictví půdy, byl ve vlastnictví státu například základní lesní fond. Dnes platí ještě například pro vojenské újezdy, které jsou vymezenou částí území státu určenou k zajišťování obrany státu a též k výcviku ozbrojených sil státu, že: *"Majetek na území újezdu, s výjimkou vneseného majetku, smí být jen ve vlastnictví státu."*³⁴ Podobně to platí o pozemcích dálnic a silnic I. třídy, o kterých je stanoveno pouze stručně, že: *"Vlastníkem dálnic a silnic I. třídy je stát."*³⁵

Jednotlivé pozemky mohou mít jednoho či více vlastníků. Tyto typy vlastnictví jsou poté u jediného výlučným vlastnictvím a u více vlastníků podílovým či bezpodílovým spoluvlastnictvím. Bezpodílové spoluvlastnictví se vyskytuje například ve formě společného jmění manželů. Rozsah vlastnictví, tedy maximální výměra, kterou může vlastnit jedna osoba, není stanovena. Subjektů pozemkového vlastnictví se dotýkají právní skutečnosti jako smluvní ujednání, územní rozhodnutí, rozhodnutí o vyvlastnění, ale i události jako uplynutí lhůty či úmrtí fyzické osoby, které působí vznik, změnu či zánik právních vztahů k půdě.

³² Srov. § 14 odst. 1, zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

³³ Srov. čl. 11 odst. 2, ústavního zákona č. 2/1993 Sb., listiny základních práv a svobod

³⁴ Srov. § 31 odst. 1, zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky

³⁵ Srov. § 9 odst. 1, zákona č. 113/1997 Sb., o pozemních komunikacích

3. Příčiny omezování vlastnického práva k půdě

Půda jakožto věc má některé zvláštnosti, které jsou zásadní pro právní vztahy s půdou spojené. Půda je plochou, která je nezbytná pro jakoukoli ekonomickou či jinou společenskou činnost. Její hmotný substrát se uplatňuje například v nakládání s nerosty či ve spojitosti se zvláštní ochranou. Půda je zejména polyfunkční, nepostradatelná a často v jejím případě bývají veřejné zájmy upřednostňovány před majetkoprávními vztahy. V oblasti zemědělství a lesnictví je také hlavním výrobním prostředkem, je zdrojem tzv. užitných hodnot - nerostů a vody. Půda je i základní složkou životního prostředí, čímž je ovlivněno i využití půdy v rámci udržitelného rozvoje. Půda zároveň plní nejen ekonomickou, ale i ekologickou funkci a pozemky mohou sloužit postupem času odlišným či i více účelům, jako například zemědělskému, lesnímu či těžebnímu. *"Specifické vlastnosti půdy se ve společenských, především pozemkově-právních vztazích, projevují různými konflikty."*³⁶ Účel půdy v místě ovlivňují jak společenské zájmy, tak i přírodní podmínky.

Půda je dále nerozmnožitelná, nenahraditelná, má omezenou rozlohu a samozřejmě je i věcí nemovitou, tudíž je nepřenositelná. Navíc je pro naši činnost nepostradatelná, tedy má nevyčíslitelnou hodnotu. Půda je nyní užívána i ve stále hůře přístupných oblastech a horších klimatických podmínkách. *"Základním a limitujícím faktorem účelové kategorizace půdy jsou rozdílné přírodní vlastnosti jednotlivých částí zemského povrchu (poloha, členitost terénu, nadmořská výška ad.) a hmotného substrátu Země (jeho fyzikální, chemické a biologické vlastnosti), spolu s přírodními podmínkami, v nichž se určité území nachází (např. klimatické poměry)."*³⁷ Stále dochází k jejímu přerozdělování, ať už majetkovými převody či dělením a scelováním pozemků. Základem dále rozvedených sousedských práv je také to, že pozemky od sebe nejsou izolovány, dohromady tvoří určité území, a tím pádem vznikají vztahy právě mezi vlastníky přímo či i nepřímo sousedících pozemků. Zároveň některé potřeby majitele pozemku mohou být uspokojeny pouze prostřednictvím pozemku jiného, například co se týká přístupu, a což je základem vzniku institutu věcných břemen. V nejzažším případě to může být i důvodem k vyvlastnění pozemku dle zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě.

³⁶ FRANKOVÁ, M. a kolektiv, *Úvod do pozemkového práva*, 1.vyd., Beroun, nakl. Eva Rozkotová, 2014, ISBN: 978-80-87488-19-5, s. 22

³⁷ DROBNÍK, J., *Základy pozemkového práva*, 3.vydání, Praha, nakladatelství Eva Rozkotová, 2010, ISBN: 978-80-904209-8-4, s. 22

*"Potřeba intenzivnějšího omezení vlastnického práva k pozemkům vyplývá ze specifík půdy; je odůvodněna nutností uspořádat vztahy mezi sousedními pozemkovými vlastníky, zajistit možnost souběžného užívání pozemku k různým účelům osobami odlišnými od vlastníka a chránit lidské zdraví a přírodní zdroje."*³⁸ Vlastnické právo je krom dobrovolného omezení omezováno často bez ohledu či proti vůli vlastníka, například k ochraně obecných, resp. veřejných zájmů, hlavně na ochraně lidského zdraví či životního prostředí.³⁹ Hodnota půdy je často spojována s náhradou spojenou s přechodem nebo omezením vlastnického práva. Půda je neopotřebitelná a nespotřebovává se, jejím užíváním se však tzv. "vyčerpává", tedy zhoršují se její užitné vlastnosti. Tím se rozumí například přírodní zdroje nerostů, úrodnost či je poškozována znečišťováním.

Určitá „stabilita“ právních vztahů k půdě je podmíněna tím, že její plocha se nezmenšuje. Na opačné straně ale omezená rozloha představuje problém vzhledem ke zvyšování světové populace. Panuje rozpor mezi maximálním využíváním půdy například v zemědělství a její ochranou, jelikož je též jednou ze základních složek životního prostředí. Za účelem ochrany půdy byly do našeho právního řádu zavedeny prostředky její ochrany jako územní plánování či zvláštní ochrana určitých pozemků. Střety veřejného a soukromého zájmu o půdu vedou často k prosazení veřejného zájmu omezením či zákazem určité činnosti a dochází právě k omezení či dokonce odnětí vlastnického práva k půdě. Příčinou omezení je i možnost užívat půdu souběžně k více účelům více osobami.

3.1. Limity vlastnického práva

Pouze některá základní práva mají povahu absolutních neomezených a neomezitelných práv. *"Meze základních práv a svobod mohou být za podmínek stanovených Listinou základních práv a svobod upraveny pouze zákonem."*⁴⁰ Tedy pouze zákon stanoví meze základních práv a svobod, pokud to znění LZPS ke konkrétnímu právu připustí. Též je zde podmínka tzv. šetření podstaty a smyslu práva, tedy že stanovení meze nesmí vést k popření podstaty tohoto práva. Ústavní soud stanovil, že: *"Zasahování státu musí respektovat*

³⁸ FRANKOVÁ, M. a kolektiv, *Úvod do pozemkového práva*, 1.vyd., Beroun, nakl. Eva Rozkotová, 2014, ISBN: 978-80-87488-19-5, s. 82

³⁹ tamtéž, s. 86

⁴⁰ Srov. čl. 4 odst. 2, ústavního zákona č. 2/1993 Sb., listiny základních práv a svobod

*přiměřenou (spravedlivou) rovnováhu mezi požadavkem obecného zájmu společnosti a požadavkem na ochranu základních práv jednotlivce. To znamená, že musí existovat rozumný (opodstatněný) vztah proporcionality mezi použitými prostředky a sledovanými cíli. V opačném případě, tzn. v případě bezúčelnosti či nepřiměřenosti daného omezení, by se příslušná regulace dostala do zjevného rozporu s čl. 4 odst. 4 Listiny, podle něhož při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu. Taková omezení nesmějí být zneužívána k jiným účelům, než pro které byla stanovena."*⁴¹ Je nutné velmi zvážit existenci veřejného zájmu opravňujícího k užití mezí či usměrňujících opatření. Zasahování státu by zde nemělo porušit rovnováhu mezi obecným zájmem společnosti a ochranou základních práv jednotlivců.

Přímo omezení vlastnického práva uvádí LZPS ve svém čl. 11, kde jsou uvedeny dva druhy omezení vztahu mezi vlastníkem a věcí týkající se svobody vlastníka vůči státu věc užívat a disponovat jí. **Vnitřním omezením** je, že výkon vlastnického práva nesmí být zneužit ke způsobení újmy na právech druhých a též jeho výkon nesmí být v rozporu se zákonem chráněnými zájmy. Dále nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu, životní prostředí, a to nad míru stanovenou zákonem. Z toho též vyplývá, že výkon vlastnického práva, který přestože poškozuje uvedené statky, a nečiní tak v míře větší než zákonem povolené, je legální. *"Platí, že za vnitřní omezení vlastnického práva není poskytována náhrada, neboť se jedná o omezení vlastnickému právu vlastní, jakousi druhou stranu mince oprávnění vlastníka."*⁴²

Druhou skupinou omezení vlastnického práva jsou **vnější omezení**, která představují vnější zásahy do obsahu vlastnického práva. Tato omezení jdou nad rámec obecných vnitřních mezí jeho výkonu. LZPS stanovuje striktně, že: *"Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu."*⁴³, přičemž je nutné též odlišovat ústavnost konkrétního omezení vlastnického práva a povinnost k jeho náhradě. Tedy až poté, když je vyřešeno, že se jedná o omezení ve smyslu tohoto článku LZPS a že splňuje podmínky takového omezení, můžeme se teprve začít zabývat otázkou náhrady způsobené újmy. *„Není-li nárok na náhradu újmy upraven na podústavní úrovni vůbec či je-li upraven nedostatečně, a to ačkoliv je zaručen čl. 11 odst. 4 Listiny, je*

⁴¹ Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 5/01. ze dne 16.10.2001

⁴² FRANKOVÁ, M. a kolektiv, *Úvod do pozemkového práva*, 1.vyd., Beroun, nakl. Eva Rozkotová, 2014, ISBN: 978-80-87488-19-5, s. 89

⁴³ Srov. čl. 11 odst. 4, ústavního zákona č. 2/1993 Sb., listiny základních práv a svobod

třeba přistoupit k přímé aplikaci této ústavní normy. “⁴⁴ Toto také vyplývá z rozhodnutí Ústavního soudu, který v rámci dovolávání se náhrady za omezení vlastnického práva stanovil, že: *"Může se dotčený vlastník domáhat práva na poskytnutí náhrady přímo s odvoláním na čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, aniž by bylo nezbytně nutné, z hlediska ústavní jistoty, toto právo konstituovat ještě předpisem nižší právní síly."*⁴⁵, na jehož základě je v tomto ohledu LZPS bezprostředně použitelným předpisem.

*Meze výkonu vlastnického práva představují limity, které na vlastnické právo působí zevnitř, zatímco omezení tohoto práva jsou spíše jeho vnějšími restrikcemi. Vlastnické právo může být omezeno k ochraně veřejného zájmu, kde nositelem veřejného zájmu je blíže neurčený okruh osob – tedy veřejnost. Veřejný zájem může být považován i za veřejné či obecné blaho, jakési vyhovění potřebám širšího okruhu osob. Veřejný zájem se nachází v potřebě státu, státních institucí i společnosti. Ústavní soud stanovil, že: *"Veřejný zájem ve smyslu čl. 11 odst. 4 LZPS nelze v obecné rovině spatřovat pouze v zájmu státu či státních institucí, ale rovněž v potřebě společnosti (spravedlivě) vymezit práva vlastníků při jejich vzájemné kolizi "*⁴⁶ Je též na orgánu veřejné moci, aby v každém jednotlivém případě posoudil jeho aplikaci.*

S vnitřními mezemi výkonu vlastnického práva je spojen též obecný zájem, například na ochraně složek životního prostředí. *„Obecný společenský zájem již tím, že je obecný, je v rozporu se zájmem individuálním. Soužití ve společnosti vytváří nezbytnost vzájemného respektování individuálních zájmů a jejich harmonizování, stejně jako i skupinových zájmů a zájmů společenských.“*⁴⁷ S intenzitou zájmu souvisí i rozsah a povaha omezení vlastnického práva, tedy i vážnost zásahu takového omezení do vlastnického práva se musí poměřovat intenzitou takového zájmu. *„Veřejný zájem tedy oproti obecnému zájmu ospravedlňuje podstatnější, citelnější a závažnější omezení, která překračují pouhé meze výkonu vlastnického práva.“*⁴⁸ Rozdílnou ochranou různých předmětů vlastnického práva, například

⁴⁴ KOCOUREK, T., *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*, Praha, Leges, 2012, ISBN: 978-80-87576-10-6, s. 22

⁴⁵ Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 41/97 ze dne 11.3.1998

⁴⁶ Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. 455/03 ze dne 25.1.2005

⁴⁷ KNAPP, V., *Teorie práva*, Praha, C.H.Beck, 1995, ISBN: 80-7179-028-1, s. 31

⁴⁸ KOCOUREK, T., *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*, Praha, Leges, 2012, ISBN: 978-80-87576-10-6, s. 26

rozdílně chráněných pozemků, dochází ale také k nerovnosti v rozdělení veřejných břemen. Jedná se i o určitou ekonomickou nevýhodu. O omezení vlastnického práva ve smyslu LZPS jde tehdy, pokud mají omezení za následek vyloučení realizace vlastnického práva v některé z jeho složek, nebo vytvářejí nerovnost mezi různými skupinami vlastníků např. obdobných pozemků.⁴⁹

3.2. Právo na příznivé životní prostředí

V rámci problematiky omezování vlastnického práva k půdě je zásadní také právo na příznivé životní prostředí. Konkrétně LZPS zaručuje, že: *"Každý má právo na příznivé životní prostředí."*⁵⁰ Z pohledu právní historie se jedná o jedno z nejmladších základních práv. Ústavní soud judikoval: *"Pro veřejné statky je typické, že prospěch z nich je nedělitelný a lidé nemohou být vyloučeni z jeho požívání. Příklady veřejných statků jsou národní bezpečnost, veřejný pořádek, zdravé životní prostředí. Veřejným statkem se tudíž určitý aspekt lidské existence stává za podmínky, kdy není možno jej pojmově, věcně i právně rozložit na části a tyto přiřadit jednotlivcům jako podíly."*⁵¹ Tedy i životní prostředí je jedním z veřejných statků. Hlavním znakem veřejných statků je, že nemohou být rozděleny mezi jednotlivce a také žádný jednotlivec nemůže jiného vyloučit z užívání takového statku, přičemž je možné právo na příznivé životní prostředí považovat i za subjektivní právo.

Stát je tedy zavázán, aby zajistil dosažení příznivého životního prostředí a zabraňoval škodlivým zásahům do něj. Obsah tohoto práva více rozvádějí jednotlivé složkové zákony práva životního prostředí. Je nutné, aby zákonná úprava byla vždy ústavně konformní. Musí sledovat legitimní cíl a činit tak způsobem, který lze považovat za rozumný prostředek k jeho dosažení. Právo na příznivé životní prostředí je spíše nadstavbou k ostatním základním právům, které jsou předpokladem života člověka. *„Protože jde o lidské právo, vyjadřuje antropocentrické pojetí příznivého prostředí, příznivého jen pro člověka. Pojem „příznivé“ se váže k určitému obecnému stavu prostředí v určitém prostoru, v němž jsou pro každého*

⁴⁹ tamtéž, s. 27

⁵⁰ Srov. čl. 35 odst. 1, ústavního zákona č. 2/1993 Sb., listiny základních práv a svobod

⁵¹ Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. Pl. 15/96 ze dne 9.10.1996

vytvořeny objektivně stejné podmínky existence, pokud ještě splňují přípustné limity znečištění nebo jiného ohrožení či poškození základních složek životního prostředí.“⁵²

LZPS stanovuje, že: „Při výkonu svých práv nikdo nesmí ohrožovat ani poškozovat životní prostředí, přírodní zdroje, druhové bohatství přírody a kulturní památky nad míru stanovenou zákonem.“⁵³ Omezit základní právo či svobodu je možné ve veřejném zájmu či na základě jiného základního práva nebo svobody, jak stanovil i Ústavní soud: "K omezení základních práv či svobod, i když jejich ústavní úprava omezení nepředpokládá, může dojít v případě jejich kolize. Zásadní je v této souvislosti maxima, podle které základní právo či svobodu lze omezit pouze v zájmu jiného základního práva či svobody. V případě závěru o opodstatněnosti priority jednoho ze dvou v kolizi se ocitajících základních práv je nutnou podmínkou konečného rozhodnutí rovněž využití všech možností minimalizace zásahu do druhého z nich."⁵⁴ Kolize základních práv se řeší na základě zásady proporcionality. Tato základní zásada právního státu má zajistit, aby případný zásah do základního práva odpovídal požadavkům ústavnosti a spravedlnosti.

“Kolize mezi dvěma ústavně zaručenými právy se v demokratických právních státech řeší prostřednictvím konceptu proporcionality.“⁵⁵ Test proporcionality je tvořen třemi základními složkami, kterými jsou vhodnost, potřebnost a poměrování neboli proporcionalita. Vhodnost velmi souvisí s účelem právního aktu. Je nutné vždy zjistit, zda posuzovaný právní akt je vůbec schopný naplnit jím sledovaný účel. Zde je ochrana proti přijímání formálně bezvadných aktů, u kterých by docházelo ke zneužití pravomoci omezení některého ze základních práv. Druhou základní složkou je potřebnost daného aktu, jelikož stanoveného cíle je vždy možné dosáhnout různými prostředky. Posuzuje se zejména z pohledu, zda-li je to prostředek nejmírnější ze všech, který ale stále efektivně vede k dosažení cíle. Daný postup by měl být logicky co nejšetrnější k ostatním ústavním právům a svobodám, tedy jinými slovy tento princip zajišťuje ochranu proti silnějšímu zásahu do základních práv, než je nutný. Například v oblasti práva na ochranu životního prostředí se intenzita zásahů velmi liší. Třetím

⁵² DAMOHORSKÝ, M. a kolektiv, *Právo životního prostředí*, 3. vydání, Praha, C.H.Beck, 2010, ISBN: 978-80-7400-338-7, s. 47

⁵³ Srov. čl. 35 odst. 3, ústavního zákona č. 2/1993 Sb., listiny základních práv a svobod

⁵⁴ Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 481/04 ze dne 3.10.2006

⁵⁵ KOCOUREK, T., *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*, Praha, Leges, 2012, ISBN: 978-80-87576-10-6, s. 44

z prvků je tzv. bližší poměrování, které představuje zvažování všech různých zájmů, které v tom určitém případě figurují. Mohou to být soukromé zájmy jednotlivců či veřejné zájmy. Dále se zde poměřuje, zda skutečně dochází k co nejmenším zásahům do práv či veřejných statků, které při dané kolizi ustupují jinému základnímu právu. Toto následné poměrování se nezabývá šetrností aktu, ale spíše zjišťováním, zda-li ustupující právo zůstalo zachováno v co největší míře či zda-li jím nebyla způsobena nepotřebně vysoká újma.⁵⁶

Poté, co je vytvořen závěr ohledně správného poměrování, je nutné tento případ zvážit ještě na základě např. systémového argumentu.⁵⁷ Zjišťujeme postavení konkrétního základního práva v celém systému ústavních práv. Vlastnické právo je jedním z nejzákladnějších práv a např. právo na příznivé životní prostředí se nachází na žebříčku základních práv a svobod „níže“ mezi právy třetí generace. Práva na příznivé životní prostředí je možné se domáhat až v mezích, které stanoví příslušný zákon. Dle znění LZPS i výkon práva vlastnického by se měl provádět s ohledem na životní prostředí. V našem hodnotovém systému považujeme ochranu vlastnického práva za jednu z nejdůležitějších. Také ale právo na příznivé životní prostředí se stává stále důležitější složkou společenského zájmu. Rozšiřuje se tzv. environmentální uvažování. Velmi důležitá je též vratnost způsobených újem na životním prostředí vycházejících z upřednostnění jednoho z těchto základních práv.

4. Formy omezení vlastnického práva k půdě

Důležité je rozlišit, jaké složky vlastnického práva se jednotlivé druhy zásahů týkají. Zasáhnout mohou do oprávnění s předmětem vlastnického práva disponovat, tedy *ius disponendi*, to například platí u předkupního práva, nebo do oprávnění pozemek užívat, tedy *ius utendi*. Věcná břemena ve formě služebností například zakládají povinnost něco strpět - *pati* či se určitého jednání zdržet - *omittere*. Některá omezení jsou spojena s povinnostmi něco dát či konat - *dare* či *facere*, například u břemen reálných. Oprávnění předmět vlastnictví zničit, tedy *ius abutendi*, se v případě pozemkových parcel nevyskytuje.

Existují omezení závislá na vlastníkově vůli a vycházející z jeho jednání, omezení z důvodu veřejného zájmu na ní nezávislá či jdoucí proti vůli vlastníka, a to na základě zákona,

⁵⁶ tamtéž, s. 45

⁵⁷ tamtéž, s. 47

opatření obecné povahy či individuálně správního aktu. Stanovení zákazů, příkazů a omezení administrativněprávně reguluje společenské vztahy. Rozlišujeme také omezení soukromoprávní a omezení veřejnoprávní, která jsou například upravena ve složkových zákonech práva životního prostředí či chrání lidské zdraví, bezpečnost, kulturu a další hodnoty.

4.1. Rozlišení jednotlivých forem omezení

Intenzita omezení vlastnického práva se liší v závislosti na tom, jakou právní sílu má daný právní akt, ze kterého vycházejí.

Formami omezení vlastnického práva k půdě jsou omezení:

- **Ex lege**
- **Ex actu**
- **Ex contractu**
- **Ex opatření obecné povahy.**

Omezení vlastnického práva se liší zejména v tom, zda-li sledují individuální zájmy vlastníků pozemků či zájem veřejný, a na tom též závisí ne/dobrovolnost těchto omezení. Důležitým dělením omezení sledujících veřejný (obecný) zájem je právě dělení na omezení vnitřní a vnější. Vnitřní omezení vlastnického práva spíše omezují jeho výkon například ve smyslu nezneužití na újmu práv druhých, vnější jsou naopak často intenzivnější nucené zásahy. *“Z hlediska dotčeného vlastnického oprávnění se v naprosté většině případů jedná o zásah do práva pozemek užívat (ius utendi), zásahy do jiných práv se objevují zřídka.”*⁵⁸ Z hlediska způsobu vzniku lze rozlišovat právě níže uvedené formy. Omezení vycházející *ex lege* jsou často právě vnitřními omezeními, vnější omezení mívají často formu *ex actu* a též musí být podložena zákonným zmocněním.

⁵⁸ FRANKOVÁ, M. a kolektiv, *Úvod do pozemkového práva*, 1.vyd., Beroun, nakl. Eva Rozkotová, 2014, ISBN: 978-80-87488-19-5, s. 87

4.1.1. Omezení ex lege

Ex lege, tedy ze zákona, vychází omezení vlastnického práva přímo z právních předpisů. *“Obecná imanentní povinnost vlastníka nerušit výkonem vlastnického práva vlastnictví někoho jiného jako součást širší povinnosti neminem laedere není v platném zákonodárství výslovně uvedena. Nicméně nepochybně existuje a je de lege lata zakotvena v některých obecných i specifických zákonných ustanoveních.”*⁵⁹ Ne vždy se však jedná o vnější omezení vlastnického práva, ale právě o omezení vnitřní. Omezení jsou obsažena v předpisech práva životního prostředí, zemědělství, myslivosti, rybářství, rostlinolékařské péče, nakládání s vodami, využívání nerostného bohatství a dalších.⁶⁰ Velmi častý je zákaz užívat pozemek způsobem, který by byl na újmu chráněnému obecnému zájmu. *“Jedná se o nejběžnější způsob omezení vlastnického práva k pozemkům, jehož účelem může být v konkrétních případech ochrana přírodního zdroje (půdy, vody, živých organismů, nerostného bohatství) či jiný obecný zájem (ochrana lidského zdraví).”*⁶¹ Vlastník může být dále omezen například povinnostmi se o pozemek či jeho součásti starat, strpět na svém pozemku umístění různých zařízení, provádění opatření, nebo v případě nejen lesních pozemků strpět vstup cizích osob a i požívání plodů.⁶² Například na základě zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny jsou vlastníci půdy omezeni mnoha jeho ustanoveními. Tento zákon také mnoho činností váže i na souhlas či povolení orgánů ochrany přírody, tedy je zde propojení i s formou omezení *ex actu*. Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách má zase za cíl chránit povrchové a podzemní vody či upravuje jejich užívání. U pozemků určených k plnění funkce lesa jsou vlastníkům zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a změně některých zákonů stanoveny povinnosti např. řádného hospodaření či provádění opatření proti škůdcům a požárům. Dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu se dále např. zakazuje znečišťovat půdu či poškozovat okolní pozemky a příznivé vlastnosti půdy. Významná omezení stanovují též předpisy upravující elektroenergetiku či plynárenství, dále pozemní komunikace, dráhy, civilní letectví, rybářství, myslivost a další.

⁵⁹ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kolektiv, *Občanské právo hmotné 1*, 5.vydání, Praha, Wolters Kluwer, 2009, ISBN: 978-80-7353-473-4, s. 289

⁶⁰ FRANKOVÁ, M. a kolektiv, *Úvod do pozemkového práva*, 1.vyd., Beroun, nakl. Eva Rozkotová, 2014, ISBN: 978-80-87488-19-5, s. 91

⁶¹ tamtéž, s. 93

⁶² tamtéž, s. 96

Zákonem mohou být stanovena i tzv. legální věcná břemena s veřejnoprávním charakterem a tyto konkrétní povinnosti je vždy ze zákonného znění nutné dovodit. Zřizují se ve veřejném zájmu a jsou odlišná od soukromoprávních břemen upravených NOZ. Jejich charakter spočívá též v povinnosti něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat, ale vznikají okamžikem účinnosti konkrétního právního předpisu či jím předpokládanými skutečnostmi. Mohou to být například věcná břemena zřízená zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů, tzv. Energetickým zákonem, a to v oblasti elektroenergetiky či plynárenství pro provozovatele přenosových a přepravních soustav. Mohou to být například břemena spočívající v povinnosti strpět zřízení a provoz přenosových soustav či například plynovodů.⁶³ Tato věcná břemena vychází z převahy veřejného zájmu takových provozů nad zájmy soukromými a nevyžadují souhlas dotčených osob. „Ze zákona vznikají i tzv. legální (zákonná) věcná břemena; to však nejsou instituty občanského práva, ale jde o veřejnoprávní omezení vlastníka“⁶⁴

4.1.2. Omezení ex actu

Forma **ex actu** zahrnuje individuální správní akty, které jsou výsledkem rozhodování přímo o konkrétních právech a povinnostech. Formou omezení vlastnického práva ex actu je realizováno například vyvlastnění či například zamítnutí žádosti o odnětí pozemků plnění funkcí lesa apod. Zde je zásadní institut správního rozhodnutí. Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád jej definuje jako: *"Rozhodnutím správní orgán v určité věci zakládá, mění nebo ruší práva anebo povinnosti jmenovitě určené osoby nebo v určité věci prohlašuje, že taková osoba práva nebo povinnosti má anebo nemá, nebo v zákonem stanovených případech rozhoduje o procesních otázkách."*⁶⁵ Správní rozhodnutí je buďto konstitutivní, jež práva a povinnosti zakládá, mění či ruší, nebo deklaratorní rozhodnutí s určením, zda-li adresát práva nebo povinnosti má či nemá. Speciální je v tom, že je konkrétní, a to i v případě kauzy, kterou v případě adresáta aktu řeší. Vydání správního aktu je cílem správního řízení. *"Od správního*

⁶³ Srov. § 24 odst. 4 a § 57 odst. 2, zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů

⁶⁴ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kolektiv, *Občanský zákoník Komentář*, 2. vydání, Praha, 2009, ISBN: 978-80-7400-108-6, s. 1049

⁶⁵ Srov. § 67 odst. 1, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

aktu je očekáváno, že bude silný a přesvědčivý svou zákonností a proces má k tomu napomáhat.“⁶⁶ Třetí osoby se do vydávání správního aktu mohou zapojit formou účastenství ve správním řízení, které k vydání individuálního správního aktu vede. Při posuzování postavení účastníků ve správním řízení je důležité, zda-li je řízení zahájeno na žádost či z moci úřední. V prvním případě je to žadatel a osoby s ním v nerozlučném právním společenství. V druhém pak osoby, jímž má rozhodnutí právo či povinnost založit, změnit či zrušit, anebo ti, o jejichž existenci práva či povinnosti se rozhoduje. V prvním případě je vlastník dotčeného pozemku vždy hlavním účastníkem tohoto řízení. Vlastník pozemku bývá vedlejším účastníkem takového řízení pouze v případě, že nepodal žádost na zahájení řízení a též když se nejedná o řízení zahájené z moci úřední.

Správní rozhodnutí podléhá soudnímu přezkumu z hlediska jeho zákonnosti a proti takovému rozhodnutí je možné se bránit v rámci správního soudnictví. K podání žaloby je aktivně legitimována zejména osoba, která tvrdí, že v důsledku vydání tohoto rozhodnutí byla zkrácena na svých právech. Zkrácena mohou být jak práva hmotná, tak procesní. Nejvyšší správní soud stanovil, že: *"Žalobce, který dle platné právní úpravy nebyl účastníkem správního řízení, nemá v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu žalobní legitimaci; nic na tom nemění skutečnost, že žalovaný s Žalobcem po celou dobu rozkladového řízení jako s účastníkem správního řízení jednal. Postavení účastníka řízení a z toho plynoucí soubor práv a povinností náleží jen tomu, koho za účastníka správního řízení považuje zákon, nikoliv správní orgán."*⁶⁷ Zmocněna k takové žalobě je tedy pouze osoba, která byla účastníkem předmětného správního řízení.

4.1.3. Omezení ex contractu

Ex contractu může být omezeno vlastnické právo zejména smluvními závazky v rámci soukromého práva, kde platí smluvní volnost a NOZ ještě rozšířená dispozitivnost právního jednání. *"Smlouva je nejtypičtějším právním úkonem v občanském a vůbec v soukromém právu. Právem proto bývá označována za jeden ze základních pilířů občanského*

⁶⁶ HENDRYCH, D. a kolektiv, *Správní právo Obecná část*, 7. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, ISBN: 978-80-7400-049-2, s. 367

⁶⁷ Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 5 A 45/2001 ze dne 15.9.2004

(soukromého) práva vůbec.“⁶⁸ “Smlouva je svou podstatou konsens, tj. shodný dvoustranný, popř. vícestranný právní úkon, jímž smluvní strany mezi sebou zakládají právní vztah a tím i vzájemná práva a povinnosti.“⁶⁹ Tato forma omezení vede často ke vzniku věcných břemen například právě mezi vlastníky sousedních pozemků, přestože tato věcná břemena mohou vznikat i jinými formami, například ex lege, ex actu apod. Smluvními ujednáními dochází zejména k projevům soukromých zájmů vlastníků nemovitostí, typicky smluvních ujednání vlastníků směřujícím ke vzniku například pozemkových služebností.

Existuje ale i typ smluvního ujednání náležející do veřejného práva. Vlastnické právo k půdě je možné omezit i například prostřednictvím veřejnoprávní smlouvy. Takovéto omezení už z jeho podstaty nelze napadnout opravným prostředkem. Vlastník parcely se po uzavření smlouvy může domáhat pouze zrušení takové smlouvy. Správní řád stanovuje, že: “Veřejnoprávní smlouva je dvoustranný nebo vícestranný právní úkon, který zakládá, mění nebo ruší práva a povinnosti v oblasti veřejného práva.”⁷⁰ Jednou z možných cest, jak se tomuto omezení vlastnictví bránit je dokázat, že se podstatně změnila poměry, za kterých byla veřejnoprávní smlouva uzavřena, a že to, co je stále jejím obsahem již nelze po vlastníkovu pozemku spravedlivě považovat. Tato osoba poté podá návrh na zrušení této smlouvy, s čímž musí druhá strana ale též souhlasit, případně se případ dostane až k nadřízenému správnímu orgánu. Výhodou této formy omezení vlastnictví je samozřejmě dosažený konsenzus, který strany vede například k vstřícnějšímu řešení nastalých sporů apod. Naopak proti tomuto typu smlouvy mluví fakt, že veřejnoprávní smlouvy není možné použít jakožto exekučního titulu v případném řízení o výkonu rozhodnutí. Velmi důležité tedy vzhledem k předmětu a obsahu daného aktu je to, jakou má formu.

4.1.4. Omezení ex opatření obecné povahy

U omezení na základě **opatření obecné povahy** se nacházíme někde na pomezí mezi normativním právním aktem a individuálním rozhodnutím. Opatření obecné povahy určitým

⁶⁸ ŠVESTKA, J., DVORÁK, J. a kolektiv, *Občanské právo hmotné 1*, 5.vydání, Praha, Wolters Kluwer, 2009, ISBN: 978-80-7353-473-4, s. 126

⁶⁹ KNAPP, V., *Teorie práva*, Praha, C.H.Beck, 1995, ISBN: 80-7179-028-1, s. 143

⁷⁰ Srov. § 159 odst. 1, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

způsobem kombinuje abstraktní vymezení vlastní zákonům a konkrétní vymezení jako u individuálních správních rozhodnutí. Tato opatření jsou svým způsobem generálně - konkrétní, tedy předmět je určen konkrétně a adresáti tohoto druhu normy jsou vymezeni obecně. Též je pro tento institut judikováno, že: "*Opatření obecné povahy nemůže nahrazovat podzákonnou normotvorbu ani nad rámec zákona stanovovat nové povinnosti; slouží toliko ke konkretizaci již existujících povinností, vyplývajících ze zákona, a nikoliv k ukládání nových povinností, které zákon neobsahuje.*"⁷¹ I některé individuální právní akty se vztahují na více adresátů, ale hlavní rozdíl spočívá v tom, že tito jsou v jednotlivých individuálních rozhodnutích vždy jmenovitě uvedeni. Veřejné zájmy, které odůvodňují vydání opatření, nejsou ohroženy jeho adresáty, ale například stavbou.

V případě těchto opatření, která zavazují neurčitý okruh osob, neexistují tudíž ani určení účastníci řízení o návrhu opatření. Přesto je zde možnost, že se osoby, které jsou jeho vydáním dotčené, spolupodílejí na jeho vydávání. Jejich základním právem je podat připomínku či zejména pro vlastníky nemovitostí kvalifikovanější námitku. „*Podáním, které nelze považovat za námitku ani připomínku, se orgán veřejné správy vydávající opatření obecné povahy nezabývá.*“⁷² Vlastníci pozemku mohou být opatřením poškozeni zejména na svých právech či zájmech v souvislosti s výkonem svého vlastnického práva a ani nemusí vlastnit pozemek, který přímo spadá do území, které je opatřením regulované. Stává se, že je opatřením omezeno vlastnické právo i k pozemku, který bezprostředně nesousedí s regulovaným územím. Orgán, který opatření vydává, může též stanovit jiné osoby, které mají právo podat proti opatření námitku. Na vlastníky jednotlivých parcel ale dopadá omezení stanovené opatřením obecné povahy nejtvrději, proto mají i širší procesní práva. Váha námitek se zobrazuje zejména v tom, že orgán veřejné správy je povinen o námitkách podaných vlastníky pozemků rozhodnout.⁷³ Dále proti opatření nejsou přípustné řádné opravné prostředky, mimořádný soudní přezkum v rámci správního soudnictví přípustný je.

⁷¹ Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 Ao 1/2005 ze dne 27.9.2005

⁷² KOCOUREK, T., *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*, Praha, Leges, 2012, ISBN: 978-80-87576-10-6, s. 193

⁷³ tamtéž, s. 194

*“Příkladem jsou omezení užívání pozemků v ochranném pásmu vodního zdroje či omezení vyplývající z územně plánovací dokumentace.”*⁷⁴ Pomocí institutu opatření obecné povahy se regulují právní vztahy například u zásad územního rozvoje, územního či regulačního plánu, územních opatření apod. Dalšími příklady použití tohoto právního prostředku jsou zákazy či omezení přístupů veřejnosti na územích národních parků či u ochranných pásem vodních zdrojů, vodních děl apod. Tato opatření se týkají způsobu využití označených nemovitostí, tedy jsou vázány k jednotlivě určeným parcelám a značně omezují uživatelské právo vlastníků půdy. Nejsou to však jen vlastníci nemovitostí, kteří jsou ovlivněni opatřeními, ale také osoby, které mají věcná práva k věci cizí a závazková uživatelská práva. Opatření se může vztahovat buďto na každého jako v případě zákazu vstupu, či se může vztahovat pouze na osoby v souvislosti s určitou činností.

Opatření jsou podzákonná a mohou tedy jen doplňovat, přesněji určovat rozsah povinností stanovených zákonem. Výhodou tohoto právního nástroje je zejména efektivní možnost vztáhnout územní omezení či zákazy na neurčitý okruh osob, na druhou stranu nelze opatření použít jako exekuční titul k výkonu rozhodnutí, jelikož Správní řád předpokládá takovou existenci povinnosti pouze ke jmenovitě určenému adresátovi normy. Správní řád stanoví, že: *“Povinnost, která je stanovena zákonem a jejíž rozsah je v mezích zákona určen opatřením obecné povahy, lze exekučně vymáhat jedině tehdy, jestliže bylo vydáno rozhodnutí, které existenci této povinnosti prohlásilo a v němž byla osoba, jež tuto povinnost má, jmenovitě uvedena.”*⁷⁵

Územní opatření se také vydává jako opatření obecné povahy a představuje jej například stavební uzávěra či opatření o asanaci území. Účelem stavební uzávěry je dočasně omezit nebo zakázat stavební činnost ve vymezeném území, např. z důvodu výstavby dopravní či technické infrastruktury. Lze ji vydat až se schváleným územním plánem a má omezenou účinnost na dobu, na kterou byla stanovena. Pro posouzení zásahu do vlastnického práva je důležité právě to, na jakou dobu bylo vlastnické právo omezeno. Územní opatření o asanaci území lze zase vydat v případě živelné pohromy nebo havárie, kterou se do území zasáhlo. *“Účelem územního opatření je stanovit podmínky (tj. usnadnit) odstraňování*

⁷⁴ FRANKOVÁ, M. a kolektiv, *Úvod do pozemkového práva*, 1.vyd., Beroun, nakl. Eva Rozkotová, 2014, ISBN: 978-80-87488-19-5, s. 92

⁷⁵ Srov. § 173 odst. 3, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

následků této události a následného využití území." ⁷⁶ Důvodem pro vydání územního opatření o asanaci území je veřejný zájem spočívající v ochraně života a zdraví, ale i majetku a životního prostředí.

5. Omezování vycházející ze soukromého práva

V rovině soukromého práva se dále pokusím specifikovat věcně dělené základní soukromoprávní omezení vlastnického práva k půdě - *práva sousedská, právo stavby, věcná břemena, zástavní právo a předkupní právo*, a to zejména s ohledem na změny nastalé účinností NOZ. Soukromoprávní omezení vlastnického práva zejména vycházejí ze smluvních ujednání vlastníků půdy. Některá omezení, například sousedská práva však nevycházejí ze smluv, ale přímo z NOZ, a uplatní se bez ohledu na vzájemné dohody.

5.1. Sousedská práva

Základ sousedských práv tkví v tom, že každý vlastník však musí zároveň dodržovat určité hranice svých oprávnění, které nabývají na významu zejména ve vztazích k sousedům. Zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob či vykonávat činy, jejichž účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit. ⁷⁷ *"Sousedské právo je souhrnem občanskoprávních norem, upravujících vztahy vlastníka a třetích osob při užívání zpravidla nemovité věci, pokud jde o účinky užívání věci na tyto osoby (jejich majetek)."* ⁷⁸ Sousedská práva přestože vycházejí ze soukromého práva, nemají čistě soukromoprávní povahu. NOZ je upravuje v ustanovení § 1013 a následujících. *"Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. ..."* ⁷⁹ Tento typ omezení slouží k

⁷⁶ KOCOUREK, T., *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*, 1.vydání, Praha, Leges, 2012, ISBN: 978-80-87576-10-6, s. 68

⁷⁷ Srov. § 1012 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁷⁸ SPÁČIL, J. a kolektiv, *Občanský zákoník III., Věcná práva, Komentář*, Praha, C.H.Beck, 2013, ISBN: 978-80-7400-499-5, s. 147

⁷⁹ Srov. § 1013 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

úpravě právních vztahů mezi vlastníky přímo či nepřímo sousedících nemovitostí. Nová úprava požaduje současné splnění podmínky míry nepřiměřené místním poměrům *a současně* podstatného omezení obvyklého užívání pozemku, tedy kumulativního splnění obou podmínek na rozdíl od předcházející úprav, jež užívala spojky *nebo*, splnění obou podmínek nevyžadovala a tedy dopadala na více případů. Sousedská práva jsou souhrnem občanskoprávních norem, upravujících vztahy vlastníků a i třetích osob při užívání zpravidla nemovitých věcí, a to v ohledu účinků užívání těchto věcí právě na tyto osoby. Jsou-li imise důsledkem úředně schváleného provozu závodu nebo podobného zařízení, má soused právo jen na náhradu újmy v penězích, tyto imise ale nesmí přesáhnout schválený rozsah provozu. Kromě žalob na oplocení pozemku či určení hranice pozemku je sousedské právo určeno k vymezení možnosti obrany proti zásahu do vlastnického práva například tzv. negatorní žalobou. Předcházející úprava Občanského zákoníku též sousedské právo upravovala, a to v § 127 a následujících. Úprava NOZ je oproti tomu strukturovanější. Úpravě sousedských práv předchází tzv. generální klauzule upravující výkon vlastnického práva, který je zakázán, pokud nad míru přiměřenou poměrům závažně ruší práva jiných osob. Následující ustanovení se netýkají pouze tzv. přímých sousedů, ale obecně situací, kdy vlastník jednoho pozemku ruší tzv. imisemi - zákoníkem zmíněnými účinky, vlastníka pozemku jiného. Vztah výkonu práv z věcných břemen k nemovitostem a sousedských práv vychází z premisy, že: *"Pokud činnost, ze které rušení vychází, není prováděna přímo na nemovitosti anebo její části, zatížené věcným břemenem, nelze se domáhat odstranění zdroje rušení, ale jen uložení povinnosti rušení se zdržet. Pokud je však zdroj rušení přímo na zatížené nemovitosti anebo její části věcným břemenem zatížené, lze se domáhat odstranění zdroje rušení; podmínkou je, že věcné břemeno se vztahuje k místu, odkud rušení vychází."*⁸⁰

Ustanovení sousedských práv o imisích platí i o vnikání zvířat na pozemky třetích osob. Úvodní ustanovení NOZ též obsahuje úpravu imisí vznikajících z provozu závodu nebo jiného podobného zařízení, které ale též bylo úředně schválené. V tomto případě má vlastník sousedního pozemku právo na náhradu újmy v penězích, přestože takto způsobená újma vycházela z úředně neprojednaných okolností. NOZ také výrazně rozšiřuje úpravu tzv. nezbytné cesty. Pro sousedské vztahy v případech, kdy na některých pozemcích není možné řádně hospodařit či je i jen základně užívat z důvodu, že nejsou spojeny s veřejnou cestou, je velmi důležitá.

⁸⁰ SPÁČIL, J., BIČOVSKÝ, J., MAREČEK, J., WURSTOVÁ, J., *Sousedská práva*, 5. vydání, Praha, Leges, 2010, ISBN: 978-80-8721-244-8, s. 118

NOZ rozlišuje mezi tzv. imisemi přímými, kterou je například svádění vody na cizí pozemek, a které jsou vždy zakázány a tzv. imisemi nepřímými, které jsou zákonem zakázány pouze ve chvíli, kdy přesáhnou míru tzv. místních poměrů, a zejména podstatně omezí obvyklé užití příslušného pozemku. Imise nespočívají v tom, že vlastník užívá cizí pozemek, ale že účinek jeho činnosti se též projevuje na pozemku, který s ním sousedí. Samozřejmě, jak již výše uvedeno, může jít o vzdálenější působení. Existují typy imisí materiálních, tedy fyzických, a nemateriální ve formě například pořizování obrazových záznamů či i tzv. morálně závadná činnosti ovlivňující cizí pozemek.⁸¹ V případě podání žaloby soud rozhoduje, jakou míru příslušného obtěžování považuje za přiměřenou poměrům a jaká je míra v tomto konkrétním případě.

Nepřímými imisemi jsou jakékoli činnosti, které způsobují např. vnikání kouře, prachu či hluku na cizí pozemek, tyto imise nebyly předem vlastníkem tohoto pozemku zamýšlené, tedy jsou jen vedlejším účinkem příslušného jednání. Dnes velmi častou a problematickou imisí je obtěžování hlukem a vibracemi, a to nejen ve městech, ale i na venkově. Hluk způsobuje zejména doprava, čímž lokalitu určenou například k bydlení dosti znehodnocuje.⁸² Přestože je určitá činnost provozována v souladu s veřejným právem, neznamená to, že hlukem je dovoleno obtěžovat vlastníky sousedních pozemků. Limit tohoto hluku může být stanoven i v hygienickém předpisu a často může překračovat míru přiměřenou místním poměrům. Nejvyšší soud stanovil: *"Právně významným obtěžováním (imisí) může být i takové obtěžování, které sice nepřekračuje limity stanovené obecně závazným právním předpisem, ale překračuje míru obvyklou v daném místě, a to s přihlédnutím k míře obtěžování dané v jiných obdobných místech."*⁸³

Formou imisí může být i **vnikání zvířat** - například obtěžování včelami, které pokud přesáhne míru přiměřenou poměrům, soud jejich chovateli uloží zdržet se vymezeného rušivého jednání při jejich chovu. *"Chované zvíře nemusí být ve vlastnictví toho, koho stíhá povinnost nenechat chovaná zvířata vnikat na sousední pozemek."*⁸⁴ Imisí mohou být i šíření

⁸¹ SPÁČIL, J. a kolektiv, *Občanský zákoník III., Věcná práva, Komentář*, Praha, C.H.Beck, 2013, ISBN: 978-80-7400-499-5, s. 149

⁸² tamtéž, s. 152

⁸³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu spis. zn.. 22 Cdo 2808/2007 ze dne 30.8.2007

⁸⁴ SPÁČIL, J., BIČOVSKÝ, J., MAREČEK, J., WURSTOVÁ, J., *Sousedská práva*, 5. vydání, Praha, Leges, 2010, ISBN: 978-80-8721-244-8, s. 196

škodlivých živočichů či plevelů, které mohou pocházet ze zanedbaných pozemkových parcel. Zde se jedná o formu obrany proti tomuto omezení formou zákazu nečinnosti. V důvodové zprávě k NOZ je uvedeno, že: „*Zákaz imisí musí zasahovat i případy, kdy se na cizím pozemku přemnoží např. myši nebo škodlivý hmyz a vnikají na sousední pozemek nad míru přiměřenou místním poměrům.*“⁸⁵ Podobnou formou imise je i spad listů na sousední pozemek, ten musí opět nastat nad míru přiměřenou poměrům a které též ztěžují jeho užívání. V případě výše zmíněného vnikání zvířat může jít o jakákoli chovaná zvířata. Povinnost zabránit takovému vnikání se ukládá vlastníkovému pozemku, ale povinnost jistě dopadá i na toho, kdo se o zvíře stará. Též je v tomto případě bez významu, jestli daný pozemek je oplocený či není. Pokud se vlastníkovému mimo zvířete ocitne na pozemku i movitá věc, je povinen i bezodkladně vydat jejímu vlastníkovému, anebo umožnit k jejímu "vyzvednutí" na pozemku vstup této osobě.⁸⁶ Ve většině případů však vlastník nemá právo k detenci či držbě těchto věcí, pokud mu ale nespádnou na pozemek plody ze stromů či keřů, ke kterým se vlastnické právo nabývá. Toto ale neplatí ve chvíli, pokud je sousední pozemek tzv. veřejným statkem. „*Způsobila-li movitá věc na cizím pozemku škodu, může ji vlastník pozemku zadržet, dokud neobdrží jinou jistotu nebo náhradu škody.*“⁸⁷

NOZ upravuje i situaci, kdy **kořeny či větve** stromu přesahují na sousední pozemek. „*Neučiní-li to vlastník v přiměřené době poté, co ho o to soused požádal, smí soused šetrným způsobem a ve vhodné roční době odstranit kořeny nebo větve stromu přesahující na jeho pozemek, působí-li mu to škodu nebo jiné obtíže převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu. Jemu také náleží, co z odstraněných kořenů a větví získá.*“⁸⁸ Tedy soused též poté získá i vlastnické právo k těmto odstraněným větvím či kořenům a možnost odstranění platí i pro jiné rostliny, než stromy. Strom náleží tomu, z jehož pozemku vyrůstá kmen tohoto stromu, ale to může též platit i pro dva pozemky s dvěma vlastníky naráz. Předcházející Občanský zákoník uváděl u vlastnictví spadlých plodů nabytí vlastnického práva pro vlastníka pozemku, na kterém je tento strom, případně to samé platilo i pro uživatele pozemku. Dle úpravy NOZ nabývá vlastnictví ke spadlým plodům vlastník pozemku, na něž spadnou.

⁸⁵ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 263

⁸⁶ SPÁČIL, J. a kolektiv, *Občanský zákoník III., Věcná práva, Komentář*, Praha, C.H.Beck, 2013, ISBN: 978-80-7400-499-5, s. 147

⁸⁷ Srov. § 1015 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁸⁸ Srov. § 1016 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Tento případ lze popsat jako nabývání vlastnického práva k plodům originárně v okamžiku jejich oddělení od stromu či keře, tedy tzv. separací. Dokud jsou ale tyto plody na stromě či keři, musí být vlastníkovu rostliny umožněno, aby je očesal, přestože je k nim možný přístup pouze z tohoto sousedního pozemku. I větve přesahující nad sousední pozemek jsou stále ve vlastnictví vlastníka stromu, ale oproti předcházející úpravě ten, kdo chce převis větví odstranit, sdělí nejdříve vlastníkovu příslušnou žádost, a až ve chvíli, kdy nevyhoví, může převis či podrost odstranit.⁸⁹ Jak je ale již výše uvedeno, musí ale také vlastníkovu způsobovat obtíže.

Dalším omezením může být sousedova žádost, aby se vlastník pozemku, samozřejmě odůvodněně, zdržel **sázení stromů** blízko společné hranice jejich pozemků. NOZ doslovně uvádí, že: *“Má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice pozemků, a vysadil-li je nebo nechal-li je vzrůst, aby je odstranil. ...“*⁹⁰ Pokud není stanoveno jiným právním předpisem, nebo místními předpisy, platí pro stromy přesahující výškou 3 m jako přípustná vzdálenost od této hranice pozemků 3 m. Pro všechny ostatní stromy je to 1,5 m. Toto ustanovení však neplatí pro pozemky, na kterých vyrůstá les či sad, případně pokud stromy tvoří "rozhradu", nebo je to strom chráněný zvláštním právním předpisem. Lze se též domáhat zabránění rušení sousedního pozemku z tohoto vznikajícího stínění, které je nad míru přiměřenou místním poměrům. Důvodová zpráva k NOZ uvádí, že: *“Právo souseda bránit sázení stromů v těsné blízkosti hraniční čáry sousedících pozemků zakládá větší počet evropských občanských zákoníků. Navržená úprava se inspiroje zejména italským kodexem (čl. 894 a násl.), vylučuje však některé případy, kdy takovému právu nelze dát průchod. Pro ostatní případy uplatnění sousedova práva domoci se zákazu sázet stromy v těsné blízkosti hraniční čáry, popřípadě příkazu odstranit stromy již vzrostlé, podmiňuje existencí rozumného důvodu na sousedově straně. Takový rozumný důvod bude např. mít vlastník zemědělského pozemku, počne-li soused v těsné blízkosti hraniční čáry stromy, které hrozí v budoucnu vyčerpat podstatnou měrou podzemní vláhu i pod zemědělským pozemkem nebo které hrozí v budoucnu tento pozemek zastínit.”*⁹¹

⁸⁹ SPÁČIL, J. a kolektiv, *Občanský zákoník III., Věcná práva, Komentář*, Praha, C.H.Beck, 2013, ISBN: 978-80-7400-499-5, s. 170

⁹⁰ Srov. § 1017 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁹¹ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s.267

Vlastník pozemku dále nesmí „**destabilizovat**“ sousední pozemek. *“Pozemek nesmí být upraven tak, aby sousední pozemek ztratil náležitou oporu, ledaže se provede jiné dostatečné upevnění.”*⁹² Dostatečné upevnění musí podpořit stabilitu sousedního pozemku. V tomto případě nejde o pronikání účinků na sousední pozemek, ale spíše možný pohyb zeminy, který by mohl narušit nejen stabilitu sousedního pozemku, ale i na něm zřízených staveb. Účelem je zde spíše předcházení možným škodám. Dle nově zavedené zásady o součásti stavby v rámci pozemku, se týká toto ohrožení též samotné stavby. Nejvyšší soud judikoval, že: *“Jestliže vlastník upravující svou nemovitost nesplní svoji povinnost provést dostatečná zajišťovací opatření ve smyslu § 127 odst. 1 věty druhé Občanského zákoníku a jestliže v důsledku toho vznikne škoda, má ten, jehož (sousední) nemovitost byla poškozena, právo na náhradu takové škody, a to i tehdy, byla-li nemovitost upravována v souladu se stavebními předpisy.”*⁹³ Též je vlastník pozemku oprávněn požadovat, aby jeho soused upravil stavbu na svém pozemku tak, aby ze stavby nebyl jeho pozemek ovlivněn stékáním vody či padáním sněhu a ledu.⁹⁴ Toto však neplatí ve chvíli, pokud se to děje přirozeným procesem. Negatorní žalobou by se zde vlastník předmětného pozemku mohl domáhat uložení povinnosti zdržení se rušení tohoto stékání vody či padání ledu, přičemž je zde přímo možnost domáhat se úpravy stavby. Úprava stavby je ale nevyhnutelná v případě, kdy střecha stavby přesahuje přes hranice pozemku, a tedy je následně na soudu, aby nařídil úpravu stavby. Výše zmíněné přirozené stékání vody je vyjádřením již římskoprávní zásady *actio aquae pluviae arcendae*, dle které se proti přirozenému stékání vody, a to jak té dešťové, tak vody z vodního toku nelze bránit.⁹⁵ Zde též není nutná způsobená škoda, ale pouze opravdová hrozba, tedy že v důsledku upraveného pozemku či i stavby může být níže položený pozemek zaplaven.

Jako existuje omezení sázení stromů na společné hranici pozemků, pokud existuje opět rozumné odůvodnění, je možné požadovat, aby se vlastník sousedního pozemku také zdržel za stejných podmínek **zřizování stavby**. *“Má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby se soused zdržel zřizování stavby na sousedním pozemku v těsné*

⁹² Srov. § 1018 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁹³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 1754/2001 ze dne 12.3.2003

⁹⁴ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s.268

⁹⁵ SPÁČIL, J. a kolektiv, *Občanský zákoník III., Věcná práva, Komentář*, Praha, C.H.Beck, 2013, ISBN: 978-80-7400-499-5, s. 147

*blízkosti společné hranice pozemků.“*⁹⁶ *“Toto ustanovení je v občanském právu zcela nové; uvedená otázka byla dosud řešena normami stavebního práva.“*⁹⁷ Pokud je ke zřízení stavby nutné například územní rozhodnutí či stavební povolení, pak je třeba toto právo uplatnit ve správním řízení či následně v případě neúspěšnosti i soudně. Důvodová zpráva k NOZ též stanovuje, že: *„Navržené ustanovení se nedotýká případů, kdy si soused opatří k zřízení stavby veřejnoprávní titul (zejména stavební povolení); v těchto případech se uplatní ustanovení o ohrožení držby“*⁹⁸ Tento tzv. rozumný důvod pro uplatnění nároku v rámci sousedských práv může být například v hrozbě relevantních imisí ve formě stínění, zabránění vyhlídky a podobně. Existuje zde i povinnost umožnit sousedovi vstup na pozemek k tomu, aby mohl v nezbytné míře svůj pozemek udržovat, případně na něm i hospodařit, pokud zde neexistuje jiný způsob a pokud je tímto jednáním způsobena škoda, vlastník sousedního pozemku má povinnost tuto škodu nahradit. K tomuto oprávnění by též bylo možné přiřadit oprávnění vlastníka stromu, jehož větve přesahují na druhý pozemek, očesávat tento strom z cizího sousedního pozemku. Nejvyšší soud stanovil: *“Vstupem na sousední pozemek je třeba rozumět nejen samotné 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. Nelze jím tedy rozumět trvalé právo průchodu nebo dokonce trvalé právo průjezdu motorovými nebo nemotorovými vozidly.“*⁹⁹

*“Nemůže-li se stavba stavět nebo bourat, nebo nemůže-li se opravit nebo obnovit jinak než užitím sousedního pozemku, má vlastník právo po sousedovi požadovat, aby za přiměřenou náhradu snášel, co je pro tyto práce potřebné.“*¹⁰⁰ Je nutné opět uvážit, který zájem je důležitější, a jestli jím není ten sousedův na nerušeném užívání pozemku. Toto je pro náš právní řád též zcela nové a mělo by se týkat pouze mimořádných situací v případech důležitějších stavebních prací. Výši náhrady za toto omezení by měl stanovit soud vzhledem k

⁹⁶ Srov. § 1020 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁹⁷ SPÁČIL, J., BIČOVSKÝ, J., MAREČEK, J., WURSTOVÁ, J., Sousedská práva, 5. vydání, Praha, Leges, 2010, ISBN: 978-80-8721-244-8, s. 176

⁹⁸ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 268

⁹⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu spis. zn. 22 Cdo 2019/2000 ze dne 29.4.2002

¹⁰⁰ Srov. § 1022 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

míře omezení vlastníka pozemku. Vlastník pozemku v těchto ohledech má povinnost snést užívání prostoru nad i pod jeho pozemkem, pokud je to odůvodněné. Mohou se totiž vyskytnout situace, kdy je při stavebních pracích nutné zasáhnout do prostoru nad sousedním pozemkem.

Ustanovení sousedských práv též stanovuje určité **společné rozhrady**. NOZ uvádí: “*Má se za to, že ploty, zdi, meze, strouhy a jiné podobné přirozené nebo umělé rozhrady mezi sousedními pozemky jsou společné.*“¹⁰¹ Rozvinuté je dále ustanovení NOZ o společné zdi, kde ji mohou oba sousedící vlastníci parcel užívat na své straně až do poloviny její tloušťky. Také v ní mohou případně vytvářet výklenky tam, kde na druhé straně této zdi nejsou. Též nesmí svého souseda nijak ohrozit či činit cokoli, co sousedovi překáží v užívání jeho části. Pokud jsou rozhrady dvojité a s děleným vlastnictvím, udržuje každý z nich jen svou část. Také vzhledem k zásadě *superficies solo cedit* nejde o samostatné věci, nýbrž o součásti pozemku s tím, že není možné stanovit, komu tato rozhrada patří. Je zde tedy zvláštní režim spočívající ve společné správě. Pokud je ale rozhrada na pozemku jednoho ze sousedících vlastníků, pak je tento vlastník i vlastníkem rozhrady. Běžně se stává, že dvě budovy odděluje pouze jedna společná zeď, jejíž vlastnictví nelze určit. Tato situace byla problematická zejména v době účinnosti předcházející úpravy Občanského zákoníku, který nenabízel řešení takové situace. K tomuto asi nejlépe rozhodl Nejvyšší soud: „*Pro tento postup hovoří především to, že spoluvlastnictví dělicí zdi lze zásadně považovat za spravedlivé uspořádání vztahu mezi vlastníky sousedních domů, tvořících původně dům jediný, neboť pro každého z nich plní zeď stejnou funkci – ukončuje jeho dům, a každý z nich má tudíž na jejím vlastnictví rovnocenný zájem. Tomuto pohledu nasvědčuje též skutečnost, že právní domněnku spoluvlastnictví dělicí zdi (a rozhrad vůbec) zakotvuje i NOZ v § 1024 odst. 1.*“¹⁰² Jednotliví vlastníci sousedních pozemků také nejsou povinni znovu stavět rozpadlé zdi, ploty nebo jiné rozhrady. Je ale stanovena povinnost udržovat je v dobrém stavu, pokud existuje hrozba škody pro vlastníka sousedního pozemku.¹⁰³ Až v případě neznatelnosti hranice pozemků, má každý z vlastníků právo požadovat opravení, ale i obnovu dřívější rozhrady.

Pokud to jeden ze sousedů navrhne a na základě též stanoviska stavebního úřadu, může soud uložit vlastníkovi druhého pozemku **povinnost pozemek oplotit**. NOZ stanovuje,

¹⁰¹ Srov. § 1024 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁰² Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2005/2010 ze dne 17.4.2012

¹⁰³ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 270

že: *“Na návrh souseda a po zjištění stanoviska stavebního úřadu může soud uložit vlastníkovu pozemku povinnost pozemek oplotit, je-li to potřebné k zajištění nerušeného výkonu sousedova vlastnického práva a nebrání-li to účelnému užívání dalších pozemků.”*¹⁰⁴ *“Co je to „plot“ či oplocení právní předpisy blíže nevymezují a nechávají tuto otázku na posouzení orgánu, který ve věci rozhoduje.”*¹⁰⁵ Obecně je to stavba zabráňující nebo omezující pohyb přes určitou hranici. Má jednodušší konstrukci než zeď a rozlišujeme je spíše vzhledem k užití na ohrady s účelem zadržet hospodářská zvířata, zabránit přístupu predátorů či poškození rostlin apod. Ploty jsou stavěny též k zajištění kvalitnějšího výkonu vlastnického práva, zabezpečují soukromí, brání průhledu nebo pronikání hluku a prachu.¹⁰⁶ V případě, že jsou ale hranice mezi pozemky neznatelné, nebo o nich existuje pochybnost, existuje zde oprávnění obou vlastníků sousedících pozemků k určení hranic pozemků. Pokud toto nelze, je pak na soudu, aby uvážil a hranici pozemků určil. V případě, že je mezi sousedy tato hranice sporná, jde o určení hranice mezi pozemky a tento spor se řeší tzv. určovací žalobu na určení vlastnických práv k vymezeným pozemkům a soudem vyneseny rozsudek má pouze deklaratorní povahu. Ale může nastat i situace, že hranici již zjistit nelze, a zde je třeba podat žalobu na stanovení této hranice mezi pozemky, kde je ale vyneseny rozsudek konstitutivní.

NOZ uvádí i rozšířenou úpravu tzv. **nezbytné cesty**. *“Vlastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek.”*

¹⁰⁷ Pokud vlastník nemovité věci, na které nelze řádně hospodařit nebo ji i jiným způsobem řádně užívat z toho důvodu, že není dostatečným způsobem spojena s tzv. veřejnou cestou, má oprávnění od svého souseda požadovat, aby mu za poskytnutí příslušné náhrady povolil nezbytnou cestu přes pozemek v jeho vlastnictví. Tuto nezbytnou cestu lze zřídit i jako služebnost a musí též odpovídat potřebě vlastníka s co nejmenšími náklady. Vzhledem k co nejmenšímu zásahu do práv jiných osob, musí být soused touto nezbytnou cestou co nejméně obtěžován. Pozemek je též nutné zasáhnout co nejméně, zejména v případě, kdy jde o zřizování nové cesty. Důvodová zpráva k NOZ uvádí, že: *„nezbytná cesta je institut svou*

¹⁰⁴ Srov. § 1027 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁰⁵ SPÁČIL, J., BIČOVSKÝ, J., MAREČEK, J., WURSTOVÁ, J., *Sousedská práva*, 5. vydání, Praha, Leges, 2010, ISBN: 978-80-8721-244-8, s. 204

¹⁰⁶ SPÁČIL, J. a kolektiv, *Občanský zákoník III., Věcná práva, Komentář*, Praha, C.H.Beck, 2013, ISBN: 978-80-7400-499-5, s. 187

¹⁰⁷ Srov. § 1029 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

povahou výjimečný, sloužící k omezení vlastnického práva jednoho vlastníka v soukromém zájmu vlastníka jiného.“ ¹⁰⁸ Zřízení této nezbytné cesty je ale také ve veřejném zájmu, jak bylo judikatorně dovozeno, jelikož i zajištění řádného užívání staveb jejich vlastníky je ve veřejném zájmu, stejně jako existuje i veřejný zájem na řádné údržbě stavby. ¹⁰⁹ Za tuto nezbytnou cestu samozřejmě náleží úplata a případně i odčinění újmy. Pokud je povoleno užívání cizí soukromé cesty, musí úplata zahrnout i zvýšené náklady na její následnou údržbu. Též pro případ způsobení škod na příslušném pozemku poskytne ten, v jehož prospěch je nezbytná cesta zřízena také jistotu, pokud je to nutné. Zde se projeví zatížení, které je pozemku působeno, doba jeho trvání a další specifika této cesty. Též je zde rozhodnutí závislé i na míře právní vady pozemku v důsledku zřízení této cesty. Pokud je povoleno zřízení nezbytné cesty jako umělé, tedy cesty zcela nové, je za její zřízení a udržování odpovědný ten, v jehož prospěch byla tato cesta povolena. V tomto případě jde o cestu přes pozemky, přes které dosud cesta nevedla. V onom případě musí soud zvážit, jestli nově zřízenou cestu bude vůbec možné zřídit rozhodnutím, spíše než na základě stavebního povolení či územního souhlasu. Nejvyšší soud také stanovil, že: *"Ustanovení § 151o odst. 3 Občanského zákoníku souhlas orgánu ochrany k odnětí zemědělské půdy při zřízení věcného břemene nezbytné cesty nevyžaduje, což koresponduje s tím, že takový souhlas není potřeba ani ke zřízení tohoto věcného břemene ve správním řízení. Tato úprava vychází zjevně z toho, že soud při rozhodování podle § 151o odst. 3 Občanského zákoníku musí přihlížet k tomu, aby věcné břemeno co nejméně omezovalo využití zatíženého pozemku k zemědělským účelům."* ¹¹⁰

5.2. Právo stavby

NOZ stanovuje, že: *"Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou."* ¹¹¹ Zcela nově se zřizuje specifické věcné právo stavebníka k cizímu, například sousednímu pozemku. Toto tzv. *právo stavby* je prolomením již zmíněné

¹⁰⁸ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 270

¹⁰⁹ SPÁČIL, J. a kolektiv, *Občanský zákoník III., Věcná práva, Komentář*, Praha, C.H.Beck, 2013, ISBN: 978-80-7400-499-5, s. 197

¹¹⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3103/2007 ze dne 25.2.2010

¹¹¹ Srov. § 1240, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

zásady *superficies solo cedit*. Může se vztahovat i na pozemek, který sice není ke zřízení stavby zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání.

Je tedy promítnutím potřeby provést na příslušném pozemku stavbu ve chvíli, kdy není možné či pro stavebníka výhodné k příslušnému pozemku nabýt vlastnické právo. *“Obdobný institut (superficies) znalo již právo římské. Superficies bylo zřizováno smluvně, oprávněným byl superficiář, který byl povinen platit vlastníkovi dotčeného pozemku pravidelnou úplatu (salarium).“* ¹¹² To byla úplata, která musela specifikována ve smlouvě. Osoba oprávněná požívala stejné ochrany jako vlastník pozemku, také mohla se stavbou disponovat, zastavit, zřizovat k ní například služebnosti či ji i zničit. Toto právo stavby bylo též volně převoditelné a bylo i předmětem dědického práva.

I postupný vývoj práva stavby na českém území byl zajímavý. Již říšský zákon č. 86/1912 pojednával o právu stavby. Toto právo bylo zřizováno na základě písemné smlouvy a též tehdy vložení do tzv. pozemkových knih. Bylo považováno za právo věcné, zcizitelné a také bylo předmětem dědického práva. *“Právo stavby mělo charakter věci nemovité a stavba zřízená na jeho základě se považovala za příslušenství práva ke stavbě.“* ¹¹³ Zřizování práva bylo též právním důvodem k poskytnutí náhrady, která mohla být jednorázová či opakující se - tzv. *stavební činže*. Toto právo bylo též určeno a omezeno lhůtou minimálně na 30 let a maximálně na 80 let. Též velmi zajímavé je, že při zániku práva stavby se stavba stávala vlastnictvím vlastníka pozemku, a to pouze za 1/4 hodnoty stavby ke dni přechodu práva jako náhrada. ¹¹⁴ Dále s odchylkami bylo toto právo přežato i stejnojmenným zákonem č. 88/1947 Sb.. Zde bylo již upraveno, že je možné mít stavbu na povrchu i pod povrchem pozemku, a též se právo vztahovalo na stavbu již zřízenou či ještě nezřízenou. Také bylo dočasné a mohlo být stanoveno úplatně nebo bezplatně. Tehdejší stavebník a vlastník pozemku měli také oba protichůdná předkupní práva. Stavebník měl předkupní právo ke stavebnímu pozemku a naopak vlastník pozemku zase k právu stavby. Po uplynutí stanovené doby práva stavby se stal vlastník stavebního pozemku též vlastníkem stavby, přičemž náhrada mohla být buďto smluvní či se rovnat až 1/2 hodnoty stavby. Od účinnosti tohoto zákona již nebylo právo též omezeno na pozemky státu, země, okresu nebo obce, a také

¹¹² SPÁČIL, J. a kolektiv, *Občanský zákoník III., Věcná práva, Komentář*, Praha, C.H.Beck, 2013, ISBN: 978-80-7400-499-5, s. 891

¹¹³ tamtéž

¹¹⁴ tamtéž

neobsahovalo maximální dobu trvání.¹¹⁵ Důvodová zpráva k NOZ uvádí, že právní úprava práva stavby také vychází z úpravy provedené tímto zákonem z roku 1947.¹¹⁶

Občanský zákoník z roku 1950, jakožto zákon č. 141/1950 Sb. ale zásadu *superficies solo cedit* opustil a stanovil: „*Vlastníkem stavby může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku.*“¹¹⁷ Ale i tento zákoník institut práva stavby ve svém znění upravil. Toto právo však vznikalo ze zákona, správním rozhodnutím a pokud smlouvou, pak pouze s přivolením místního okresního výboru. Tento souhlas byl zdůvodněn nutným přezkoumáním souladu se zájmy společnosti a též se zapisovalo do pozemkových knih.¹¹⁸ Předcházející občanský zákoník, zákon č. 40/1964 Sb. dokonce institut práva stavby ani nepřevzal. Přičemž přechodné ustanovení stanovovalo, že pokud nebylo stanoveno jinak, řídí se tímto Občanským zákoníkem i právní vztahy vzniklé před jeho účinností 1.4.1964. Vznik a nároky z právních vztahů před tímto datem se měly posoudit dle dosavadních předpisů.

Právo stavby je institutem, který zejména prolamuje zásadu *superficies solo cedit* dle ustanovení § 506 NOZ. Konstrukce tohoto věcného práva s povahou nemovité věci zatěžuje pozemek ve prospěch osoby oprávněné a umožňuje „mít na tomto pozemku stavbu“, tedy nejen na pozemku stavbu nově postavit či například už zřízenou stavbu převzít. Nejvyšší soud stanovil, že: "*Vlastnictví k nově zhotovené věci nabývá originárně ten, kdo věc vytvořil. Jde-li o stavbu, nabývá k ní takto vlastnictví stavebník v občanskoprávním smyslu, tedy ten, který stavbu uskutečnil s právně relevantně projeveným úmyslem mít ji pro sebe.*"¹¹⁹ Toto právo nemusí zatížit jen příslušný pozemek, ale i další pozemky, které určitou formou služebnosti budou sloužit pro lepší využívání příslušné stavby. Ke vzniku práva stavby, ani jeho existenci není dle NOZ třeba povolení podle veřejnoprávních předpisů, ale je například umožněno, aby smlouva zřizující toto právo obsahovala závazek nerealizovat předmětnou stavbu bez povolení. Toto ustanovení může být odůvodněno například tím, že po uplynutí sjednané doby na vykonání práva stavby toto právo jakožto samostatná nemovitá věc zanikne a stavba se

¹¹⁵ tamtéž

¹¹⁶ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku, s. 324

¹¹⁷ Srov. § 155 zákona č. 141/1950 Sb., občanského zákoníku

¹¹⁸ SPÁČIL, J. a kolektiv, *Občanský zákoník III., Věcná práva, Komentář*, Praha, C.H.Beck, 2013, ISBN: 978-80-7400-499-5, s. 892

¹¹⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1174/2001 ze dne 5.11.2002

stane součástí pozemku.¹²⁰ *“Obecně je ovšem možné mít za to, že stavbou odpovídající právu stavby může být i stavba nepovolená (tzv. „černá stavba“), resp. zřízená v rozporu s pravomocným povolením.“*¹²¹ Právo stavby ale nemá za následek legalizaci příslušné stavby. *“Není zároveň jasné, zda vybudováním takovéto jiné stavby dochází k automatickému zániku práva stavby či nikoliv. K jeho zániku pravděpodobně přímo nedojde, ačkoli důsledky mohou být pro stavebníka obdobné.“*¹²² Těž je otázkou, jaké právní postavení budou mít jiné stavby vzniklé na základě práva stavby, než které byly vymezeny ve smlouvě o právu stavby.

Důvodová zpráva k NOZ také uvádí, že: *„V § 1240 se záměrně mluví o celé stavbě, aby bylo zřejmé, že právo stavby nelze zřídit jen k části stavby nebo snad k jednotlivým podlažím budovy apod. Právo ‚mít stavbu‘ zahrnuje buď právo stavbu na pozemku ještě nezastavěném nově vybudovat, anebo již zřízenou stavbu převzít a ‚mít‘.“*¹²³ Například pro případ provozovatele přenosové soustavy v elektroenergetice je stanoveno, že: *“Provozovatel přenosové soustavy je povinen zřídit věcné břemeno umožňující využití cizí nemovitosti nebo její části pro účely uvedené v odstavci 3 písm. e), a to smluvně s vlastníkem nemovitosti ... ”*¹²⁴ Veřejnoprávní předpisy tedy mohou stanovit, že je nutné k příslušnému pozemku zřídit věcné břemeno. Pro tento případ by bylo například právo stavby nevhodné proto, že toto právo je časově omezené a také proto, že po jeho zániku dojde dle zákona ke splnutí vlastnického práva ke stavbě a k pozemku.

5.3. Věcná břemena

Předcházející právní úprava popisovala věcná břemena jen stručně. Uváděla, že: *“Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen*

¹²⁰ SPÁČIL, J. a kolektiv, *Občanský zákoník III., Věcná práva, Komentář*, Praha, C.H.Beck, 2013, ISBN: 978-80-7400-499-5, s. 894

¹²¹ tamtéž

¹²² ACHOUR, G. PELIKÁN, M.: *Právo stavby podle nového občanského zákoníku*, Bulletin advokacie 12/2014, s. 37

¹²³ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku, s. 325

¹²⁴ Ustanovení § 24 odst. 4, zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů

něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat ..."¹²⁵ Práva z věcných břemen byla chápána jako tzv. omezená užívací práva k cizí nemovité věci, například pozemku, kterým vždy odpovídal závazek vlastníka ve prospěch osoby oprávněné. Krom toho, že toto oprávnění bylo věcným právem, mělo též absolutní povahu. *"Věcná břemena jsou především materiálním vztahem, resp. souhrnem vztahů, které umožňují - za účelem dosažení dokonalejšího sociálně-ekonomického využití věci či plnějšího uspokojení individuálních potřeb jednotlivce (fyzické i právnické osoby) - určité opakující se nebo trvající možnosti realizace užitné hodnoty cizí věci, a z pohledu druhého účastníka, opakovaně nebo trvale omezují možnosti realizace užitné hodnoty vlastní věci."*¹²⁶ Věcná břemena přestože jsou institutem soukromoprávním, může jich využít i právo veřejné. Pokud věcné břemeno spočívá v povinnosti vlastníka zatíženého pozemku něco strpět, vztahuje se i na právo užívat či požívat plody a užitky předmětu vlastnictví. Institutu věcných břemen lze užit i veřejnoprávně. K břemenům patří například právo cesty a jízdy přes cizí pozemek či právo vedení vodovodu. *"Patří k základním právním prostředkům k omezení práv vlastníka nemovité a zároveň jsou prostředkem, na jehož základě někdo jiný získává určité oprávnění k cizí nemovitosti."*¹²⁷ Věcná břemena s totožným obsahem jsou v cizích právních řádech a i v právu římském označována spíše jako služebnosti. Pokud se jedná o opakující se plnění vlastníka pozemku, tedy o tzv. reálná břemena, může jít například o poskytování určitých služeb, produktů z břemenem zatíženého pozemku nebo i peněžní renty.

NOZ tedy opět zavádí od instituty služebnosti a reálného břemene. *"Služebnosti (§1257 a násl.) v pozemkově právních vztazích mnohem častější, jsou na rozdíl od reálných břemen charakteristické pasivitou vlastníka zatížené (služebné) věci ..."*¹²⁸ Reálné břemeno spočívá naopak v povinnosti konání osoby povinné. Též velkou změnou je, že NOZ již nepovažuje za předmět služebnosti pouze nemovité věci. Služebnosti, které mohou omezit vlastnické právo k půdě, jsou jako tradiční služebnosti pozemkové a NOZ dále uvádí ještě služebnosti osobní.

¹²⁵ Srov. § 151n, zákona č. 40/1964, občanského zákoníku

¹²⁶ BRADÁČ, A., a kolektiv, *Věcná břemena od A do Z*, 4.vydání, Praha, Linde, 2009, ISBN: 978-80-7201-761-4, s. 13

¹²⁷ DROBNÍK, J., *Základy pozemkového práva*, 3. vydání, Praha, nakl. Eva Rozkotová, 2010, ISBN: 978-80-904209-8-4, s. 76

¹²⁸ FRANKOVÁ, M. a kolektiv, *Úvod do pozemkového práva*, 1.vyd., Beroun, nakl. Eva Rozkotová, 2014, ISBN: 978-80-87488-19-5, s. 102

Služebnosti i reálná břemena jsou dalším druhem věcných práv k věci cizí, jsou právy absolutními, jsou to také přímo působící a výlučná práva. *"Pouze z obecně teoretického vymezení pojmu věcného břemene lze dovodit, že obsah má své meze v tom smyslu, že věcné břemeno je omezením vlastnického práva, což znamená, že nemůže vést k jeho úplnému vyloučení, resp. k úplnému vyloučení možnosti realizace užité hodnoty příslušné věci."*¹²⁹ Věcná práva, tedy v tomto případě věcná břemena k pozemku a například i k podzemní stavbě jsou dle § 498 NOZ nemovitou věcí, což je zcela nové a odlišné pojetí. Služebnost je dále i právo užívací. *Servitudes*, známý římskoprávní pojem byl upraven již ve starověkém Římě, kdy se služebnosti považovaly dokonce za privilegované (tzv. *mancipační*) věci. Služebnosti jsou tedy velmi starým a stále potřebným institutem. Služebnosti od svého počátku vycházejí ze zásady *fundo fundi utilis debet esse*, což znamená, že určitý pozemek slouží jinému pozemku. Jeden pozemek by měl být druhému pozemku užitečným.

5.3.1. Služebnosti pozemkové

NOZ demonstrativně upravuje devět pozemkových a dvě osobní služebnosti, přičemž se v této práci budu věnovat zejména těm pozemkovým. Právní úprava však upravuje jen zřizování jednotlivých služebností smluvně. Věc, například tedy pozemek, je možné zatížit též služebností, která není výslovně pojmenována, což uvádí i Důvodová zpráva k NOZ.¹³⁰ V případě předmětných pozemkových služebností je oprávněnou osobou vlastník pozemku, který můžeme nazvat „panujícím“. Co do určení doby trvání služebností, bude u pozemkových služebností oprávněnou ze služebnosti vždy osoba s vlastnickým právem k panujícímu pozemku, v případě právního nástupnictví i vlastníků dědic. Tím se pozemkové služebnosti liší od osobních, protože ty jsou omezeny jen na dobu života oprávněné osoby. Dále také: *"Nelze připustit existenci věcných břemen, jejichž obsah směřuje k obejití jiných právních norem či dobrých mravů. Obcházení zákona je rovněž využití věcných břemen k*

¹²⁹ BRADÁČ, A., a kolektiv, *Věcná břemena od A do Z*, 4. vydání, Praha, Linde, 2009, ISBN: 978-80-7201-761-4, s. 73

¹³⁰ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku, s. 332

*dosažení cíle, který zákon sice připouští, ale při použití jiných právních institutů, v nichž se uplatňují přísnější pravidla pro vznik i obsah právního vztahu (srov. právo stavby). "*¹³¹

Nově je popřena zásada *neminem re sua servit*, tedy nikomu neslouží věc vlastní, jelikož je dle NOZ stanovena možnost zřízení přímo vlastníkovu služebnosti. "Kromě § 1301, ze kterého plyne, že spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká, stanoví § 1257 odst. 2 výslovně, že vlastník určitého pozemku může tento svůj pozemek zatížit ve prospěch jiného svého pozemku." ¹³² Tato forma je zejména žádoucí v případech, kdy jeden z pozemků má potřebnou vlastnost a druhý nikoli a také tato služebnost může předcházet budoucím sousedským neshodám. "Služebný" pozemek téhož vlastníka je zatížen ještě v době vlastnictví totožným subjektem, ale po prodeji tohoto pozemku bude služebnost nadále zatěžovat nového nabyvatele služebného pozemku. To umožňuje jednání vlastníka pozemku, které by jinak bylo bez dalšího zakázáno. Může se jednat o různé služebnosti, např. svádění vody apod.

Většinou jsou služebnosti zřizovány soukromoprávní cestou, tedy např. smluvními ujednáními. Základem služebností je, že vlastník určité věci, např. tedy pozemku, má povinnost ve prospěch jiné osoby něco strpět – např. chůzi přes svůj pozemek, nebo se něčeho třeba zdržet - např. v případě zákazu zvýšení stavby. Společným znakem služebností je, že vlastník služebné věci má pasivní postavení. Trpí například výkon práva třetí osoby, nebo nevykonává své právo, které by v opačném případě vykonávat mohl. Může se stát, že se vznikem služebnosti jsou spojena i jiná plnění vlastníka služebné věci. Zde můžeme zmínit například přispívání na údržbu cesty, povinnost udržování věci v dobrém stavu apod. NOZ přímo uvádí: "Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místní zvyklosti; není-li ani ta, má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší." ¹³³ Služebnosti, které již postupem času ztratily na významu, již v úpravě NOZ nenajdeme, to byly například služebnosti spočívající v právu honby, rybolovu apod., tato práva dále obsahují zvláštní právní předpisy. ¹³⁴ Důvodová zpráva

¹³¹ BRADÁČ, A., a kolektiv, *Věcná břemena od A do Z*, 4.vydání, Praha, Linde, 2009, ISBN: 978-80-7201-761-4, s. 73

¹³² SPÁČIL, J. a kolektiv, *Občanský zákoník III., Věcná práva, Komentář*, Praha, C.H.Beck, 2013, ISBN: 978-80-7400-499-5, s. 916

¹³³ Srov. § 1258 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹³⁴ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 329

NOZ též uvádí, že ne pouze pozemky mohou být služebnou věcí: „*Ač se právní úprava výslovně vztahuje jen k pozemku, nevylučuje, aby služebnou věcí byla i jiná nemovitá věc než pozemek. V tom směru se použije analogie.*“¹³⁵ Oproti předchozí úpravě je úprava služebností dle NOZ mnohem bohatší.

První ze služebností je **služebnost inženýrské sítě**. "*Služebnost inženýrské sítě zakládá právo vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení, provozovat je a udržovat. ...*"¹³⁶ Vlastník příslušného pozemku se musí zdržet ohrožení této sítě a umožnit k ní přístup například kvůli údržbě, např. přímo k zařízení. Ustanovení o inženýrských sítích jsou párovými ustanoveními k veřejnoprávním úpravám dané problematiky (např. k Energetickému zákonu, zákonu č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích atd.). Služebnosti inženýrské sítě jsou zřizovány například ve chvíli, když jednotlivé speciální veřejnoprávní předpisy uloží jejich provozovatelům upravit věcněprávní vztah k příslušným pozemkům. NOZ vychází ze zásady, že provozovatel tohoto vedení má věcněprávní stránku právního vztahu s vlastníkem nemovitosti upravit zejména smluvně. Obsah stanovuje vždy zvláštní veřejnoprávní předpis. Ustanovení NOZ o služebnosti inženýrské sítě jsou ale dispozitivní a zvláštním ujednáním smlouvy. "*Obsah služebnosti bude patrný ze zápisu v katastru nemovitostí.*"¹³⁷ Soukromé právo k účelu této služebnosti nabízí i jiné nástroje, jako například právo stavby či právo nájmu. To platí i u ostatních služebností. Pokud je ale příslušným právním předpisem výslovně stanoveno, že je nutné k dotčenému pozemku zřídit věcné břemeno, nelze samozřejmě použít nájmu či práva stavby. Navíc je zde opět časová omezenost práva stavby a splynutí vlastnických práv po jeho zániku. Vlastník má hlavně povinnost zdržet se všeho, co vede k ohrožení tohoto vedení inženýrské sítě a např. i připustit její opravy.

Služebnost opory cizí stavby spočívá v povinnosti vlastníka služebného pozemku strpět od vlastníka panujícího pozemku oporu jeho stavby o společnou nosnou zeď či zařízení na svém pozemku. NOZ stanovuje, že: "*Kdo je povinen nést tíži cizí stavby, přispěje také*

¹³⁵ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 331

¹³⁶ Srov. § 1267 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹³⁷ SPÁČIL, J. a kolektiv, *Občanský zákoník III., Věcná práva, Komentář*, Praha, C.H.Beck, 2013, ISBN: 978-80-7400-499-5, s. 963

poměrně na udržování zdí nebo podpěr, není však povinen k podpěře panujícího pozemku."¹³⁸ Tato římská služebnost *servitus oneris ferendi* byla užívána například pro stavby ve svahu. *"Klasickým příkladem tohoto typu služebnosti je situace, kdy se budova na panujícím pozemku opírá o společnou nosnou zeď na sousedním pozemku služebném, příp. jsou na služebném pozemku umístěna opěrná zařízení (pilíře, piloty)."*¹³⁹ Služebnost opory cizí stavby tedy i z tohoto důvodu neobsahuje povinnost vlastníka služebného pozemku ochraňovat panující pozemek před sesuvem svahu a pokud tato zeď nebo opěrný systém slouží oběma vlastníkům, dělí se náklady na jeho údržbu mezi oba poměrným způsobem.¹⁴⁰ V případě této služebnosti je také důležité, v jaké míře obě stavby společnou zeď zatěžují. Povinnost udržovat oporu stavby bude mít ten, komu více slouží - tedy ten, jehož stavba oporu více zatěžuje. Tohoto práva je možné se domáhat i žalobou. Také s touto služebností souvisí umožnění příslušné údržby či opravy.

Služebnost okapu spočívá v tom, že: *"Kdo má služebnost okapu, má právo svádět dešťovou vodu ze své střechy na cizí nemovitou věc buď volně nebo ve žlabu; svou střechu smí zvýšit jen tehdy, neztíží-li tím služebnost."*¹⁴¹ Je s ní tedy spojena i povinnost nezvyšovat svou střechu, pokud by to ztížilo tuto služebnost, dále povinnost udržovat svodní žlab v dobrém stavu. Vlastník služebného pozemku má zejména povinnost svodu vody nebránit. Pokud by zde služebnost nebyla, mohl by vlastník ponechat jen přirozený odtok vody na pozemek sousedícího vlastníka, pokud zde voda přirozeně pramení, nebo přes něj teče například po deštích či po oblevě.¹⁴² Svádění a stékání vody ze stavby na sousední pozemek je bez zřízení této služebnosti nedovolenou imisí dle § 1019 NOZ. Například dle Nejvyššího soudu a ve srovnání se služebností inženýrské sítě bylo stanoveno, že: *"Právo vést přes cizí pozemek kanalizační přípojku (a tou odvádět odpadní vody do veřejné kanalizace) není totožné s právem vypouštět odpadní vody přímo na cizí pozemek."*¹⁴³

¹³⁸ Srov. § 1269 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹³⁹ SPÁČIL, J. a kolektiv, *Občanský zákoník III., Věcná práva, Komentář*, Praha, C.H.Beck, 2013, ISBN: 978-80-7400-499-5, s. 975

¹⁴⁰ tamtéž

¹⁴¹ Srov. § 1270 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁴² SPÁČIL, J. a kolektiv, *Občanský zákoník III., Věcná práva, Komentář*, Praha, C.H.Beck, 2013, ISBN: 978-80-7400-499-5, s. 976

¹⁴³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu spis. zn. 22 Cdo 1708/2008 ze dne 2.2.2010

U **práva na svod dešťové vody** je situace opačná. "*Kdo má právo na svod dešťové vody ze sousední střechy na svůj pozemek, hradí sám náklady na zařízení k tomu potřebná.*"

¹⁴⁴ Zde má naopak jeho sused zájem na získávání dešťové vody pro svůj panující pozemek. Též je ale pro svod této vody nutné hradit náklady na zařízení k získávání této vody ze sousední střechy. U této služebnosti je tedy panujícím pozemkem ten, na který je dešťová voda odváděna a služebným pozemkem ten, kde se nalézá stavba, po které tato dešťová voda stéká. Pro účely této služebnosti je možné užít například sudů či jiných zařízení na ploše služebného pozemku spolu se zřízením práva přístupu vlastníka panujícího pozemku. Je stanovena i povinnost oprávněného udržovat případná zařízení ve stavu, aby zejména nepoškozovala služebný pozemek. "*Vlastník služebného pozemku naopak musí oprávněnému údržbu zařízení v nezbytném rozsahu umožnit (tzn. poskytnout mu za tím účelem přístup na služebný pozemek).*" ¹⁴⁵

Další služebností týkající se vody je služebnost spojená s **právem na vodu** na služebném pozemku. NOZ stanovuje, že: "*Kdo má právo na vodu na cizím pozemku, má k ní také přístup.*" ¹⁴⁶ Služebnost se také týká zřízení a udržování zařízení typu pump a jím podobných. Tímto právem na vodu je právo brát vodu ze zdroje, který se nachází na služebném pozemku, a též zahrnuje i právě právo přístupu na tento služebný pozemek. Vlastník služebného pozemku má povinnost tento odběr vody i přístup majitele panujícího pozemku strpět. Tato služebnost však neobsahuje právo vodu svádět, k tomuto účelu slouží právo vodovodu až podle následujícího odstavce NOZ. Pokud neexistuje vzájemná dohoda, záleží množství odebírané vody stejně jako častost jejího odebírání na potřebě panujícího pozemku a též je nutné dodržovat šetrný výkon služebnosti a dopravování vody tak, aby tím vlastník panujícího pozemku co nejméně zatěžoval pozemek služebný. ¹⁴⁷ Služebnost nezabraňuje nikomu na vlastní nebezpečí a například bez povolení úřadu správy vod odebírat vodu nebo s ní nakládat, ale to pouze pro vlastní potřebu. Druhý odstavec upravující tuto služebnost v § 1272 NOZ upravuje právo vodovodu s oprávněním panujícího pozemku svádět

¹⁴⁴ Srov. § 1271 zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁴⁵ SPÁČIL, J. a kolektiv, *Občanský zákoník III., Věcná práva, Komentář*, Praha, C.H.Beck, 2013, ISBN: 978-80-7400-499-5, s. 978

¹⁴⁶ Srov. § 1272 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁴⁷ SPÁČIL, J. a kolektiv, *Občanský zákoník III., Věcná práva, Komentář*, Praha, C.H.Beck, 2013, ISBN: 978-80-7400-499-5, s. 980

vodu z pozemku služebného, anebo i opačně odvádět vodu z panujícího pozemku na pozemek služebný. Panující častěji bývá pozemek, který má vody nedostatek.

Poslední služebností spojenou s vodou je tzv. **služebnost rozlivu** - služebnost tzv. řízeného rozlivu povodně. *"Služebnost rozlivu zakládá vlastníku vodního díla, které umožňuje řízený rozliv povodně, právo rozlévat na služebném pozemku vodu. ..."*¹⁴⁸ Jako u ostatních služebností je i zde oprávnění zřídit a udržovat potřebná zařízení. Vlastník pozemku má též povinnost se zdržet ohrožování vodního díla, obslužných zařízení, a též může oprávněné osobě umožnit vstup na pozemek. Vlastník služebného pozemku se omezí v rámci umožnění zaplavování svého pozemku v době povodně, čímž brání škodám na majetku nebo zdraví obyvatel. Vodní díla slouží například k zadržování vod, k usměrňování toku atd. Těmito díly jsou například přehrad, hráze apod. Povodní je zvýšení hladiny vodního toku nebo jiné povrchové vody, kterou je zaplaveno určité území a způsobeny škody na majetku nebo zdraví. Služebnost rozlivu se zřizuje dohodou s vlastníkem příslušného vodního díla, přičemž se jedná o služebnost, která se zřizuje ve veřejném zájmu. Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách stanovuje, že: *"Za škodu vzniklou řízeným rozlivem povodní na půdě, polních plodinách, lesních porostech a stavbách v území podle odstavce 1 náleží poškozenému náhrada, kterou poskytuje v penězích stát zastoupený Ministerstvem zemědělství."*¹⁴⁹

Další je **služebnost stezky**, o které je stanoveno, že: *"Služebnost stezky zakládá právo chodit po ní nebo se po ní dopravovat lidskou silou a právo, aby po stezce jiní přicházeli k oprávněné osobě a odcházeli od ní nebo se lidskou silou dopravovali."*¹⁵⁰ Toto oprávnění platí i pro jiné osoby, aby se tímto způsobem za oprávněným dopravovali. *"Účelem práva stezky je umožnit nebo usnadnit spojení mezi panujícím pozemkem a vnějším světem."*¹⁵¹ Tato služebnost však neobsahuje právo vjíždět na služebný pozemek například na zvířatech či zde tzv. vláčet břemena. Pokud toto spojení nelze zřídit jiným způsobem, například dohodou, lze k tomuto účelu zřídit soudně právo nezbytné cesty. Touto výše uvedenou lidskou silou mohou být i prostředky jako kolo a podobné. Služebnost tedy nezahrnuje jako prostředky zvířata či

¹⁴⁸ Srov. § 1273 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁴⁹ Ustanovení § 68, odst. 2, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách

¹⁵⁰ Srov. § 1274 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁵¹ SPÁČIL, J. a kolektiv, *Občanský zákoník III., Věcná práva, Komentář*, Praha, C.H.Beck, 2013, ISBN: 978-80-7400-499-5, s. 983

motorová vozidla. Vláčení břemen by bylo schopné poškodit tuto stezku. Též je zde možné zahrnout dopravování například zavazadel či se rovněž vztahuje na rodinné příslušníky oprávněného, návštěvy apod.¹⁵² Nejvyšší soud k této služebnosti stanovil, že: "*Nájemce bytu v domě vlastníka, který je osobou oprávněnou z věcného břemene chůze po zatíženém pozemku, je osobou, která odvozuje právo užívat zatížený pozemek k chůzi od vlastníka domu. Odvozeným výkonem práva věcného břemene chůze nájemcem nedochází k rozšiřování věcného břemene.*"¹⁵³

Následuje **služebnost průhonu**. "*Služebnost průhonu zakládá právo hnát zvířata přes služební pozemek. Se služebností průhonu je spojeno i právo jezdit jinými než motorovými vozidly.*"¹⁵⁴ Zakládá například právo jezdit vozidly zvířaty poháněnými. Tato služebnost se nedá zřídit u pozemku, který je určen k plnění funkcí lesa, což je zákonem přímo zakázáno. Účelem služebnosti je lepší zemědělské využití panujícího pozemku a průhonem zvířat je oprávnění průhonu například hospodářských zvířat jako kráv, ovcí apod. Též je možné pod služebnost podřadit i právo jezdit přes služební pozemek na zvířatech, například na koni a práva vycházející z výše uvedeného práva stezky pokud jejich výkon souvisí. Tedy i logicky se v rámci služebnosti průhonu nesmí však vláčet ona těžká břemena. Rozsah služebnosti záleží na potřebách panujícího pozemku. Zákaz průhonu přes pozemky určené pro plnění funkce lesa vychází z veřejného zájmu na ochraně lesů. Ty jsou určeny § 3 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a změně některých zákonů.

Jednou z nejdůležitějších je často zřizovaná **služebnost cesty**. Znění § 1276 NOZ stanovuje, že: "*Služebnost cesty zakládá právo jezdit přes služební pozemek jakýmikoli vozidly.*"¹⁵⁵ Dle zákonné úpravy služebnost cesty neobsahuje právo průhonu a osoba oprávněná ze služebnosti cesty též poměrně přispívá k jejímu udržování, včetně příspěvků na udržování lávek a mostů. Vlastník tohoto pozemku je k příspěvkům povinný pouze tehdy, pokud tato zařízení užívá. Jedině tato služebnost zahrnuje právo jezdit přes služební pozemek jakýmikoli, tedy i motorovými vozidly. Tato služebnost zahrnuje také právo stezky, ale je nepřipustné, aby došlo k tomu, že užívaná cesta bude znečišťována, a ani tato služebnost

¹⁵² tamtéž

¹⁵³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu spis. zn. 22 Cdo 328/2005 ze dne 27.4.2006

¹⁵⁴ Srov. § 1275 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁵⁵ Srov. § 1276 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

nezahrnuje právo přes služebný pozemek hnát zvířata, protože průhon vyžaduje většinou širší cestu než průjezd vozidel.¹⁵⁶ Služebnost logicky neobsahuje ani právo smýkat břemena, jelikož to může zatížit cestu více než průjezd například motorových vozidel. U této služebnosti je však sporné, pokud zahrnuje i právo jiných osob přes tento pozemek jezdit - právo průjezdu. To je možné stanovit, a zde by měla nejspíše rozhodovat potřeba panujícího pozemku. Potřeba pozemku bude různá, bude-li se jednat například o pozemek zemědělský, nebo o pozemek, na kterém stojí obývaný dům. Nejvyšší soud stanovil, že: "*Přísluší-li vlastníku nemovitosti právo, které mu zajišťuje přístup k této nemovitosti, přičemž může jít jak o chůzi, tak jízdu po zatíženém pozemku, pak od této oprávněné osoby odvozují právo užívat zatížený pozemek k chůzi a jízdě ty osoby, které tak činí v souvislosti s hospodářským účelem, ke kterému sloužila panující nemovitost v době zřízení věcného břemene (bydlení vlastníka, pronájem bytů, podnikání, ale též návštěvy v obvyklém rozsahu), pokud se účastníci smlouvy o jeho zřízení nedohodli jinak.*"¹⁵⁷ Společné ustanovení NOZ pro výkon služebnosti stezky, cesty nebo průhonu stanovuje o ploše k tomuto výkonu, že musí být přiměřená potřebě a místu. Pokud se ale stezka, cesta nebo průhon stanou neschůdnými, je zde právo se domáhat stanovení náhradní plochy. V případě nejasného určení této cesty smluvně nenastává neplatnost smlouvy pro neurčitost, jak vyplývá i z odborné literatury: "*... bylo-li sjednáno věcné břeme-no cesty přes určitý pozemek, který sice byl ve smlouvě uveden, nicméně nebylo vymezeno, kudy cesta vede, nemá to samo o sobě za následek neplatnost smlouvy pro její neurčitost, ale použijí se pravidla zastávaná již od dob obecného zákoníku občanského, tedy povinný v souladu s nutnou potřebou panujícího pozemku a místními zvyklostmi vymezí, kudy cesta povede.*"¹⁵⁸

Hlavně pro drobné chovatele a menší farmy je určena poslední z pozemkových služebností odpovídající **právu pastvy**. "*Právo pastvy se vztahuje na každý druh hospodářských zvířat, nikoli však na prasata a drůbež. Zvířata nadměrně znečištěná, nemocná nebo cizí jsou z pastvy vyloučena.*"¹⁵⁹ Zákon stanovuje, že v případě neurčení druhu, počtu dobytka nebo specifík pastvy se následně chrání pokojná desetiletá držba této

¹⁵⁶ SPÁČIL, J. a kolektiv, *Občanský zákoník III., Věcná práva, Komentář*, Praha, C.H.Beck, 2013, ISBN: 978-80-7400-499-5, s. 987

¹⁵⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu č.j. 22 Cdo 973/2005 ze dne 25.7.2006

¹⁵⁸ DOBROVOLNÁ, E.,: *K platnosti smlouvy o zřízení věcného břemene cesty*, Právní rozhledy 18/2014, s. 641

¹⁵⁹ Srov. § 1279 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

služebnosti. Tato rozsáhlejší, než nejspíš potřebná právní úprava je ale spíše předmětem kritiky, a to i přestože pasení má význam i pro životní prostředí. Ve srovnání se zemědělským pachtem nelze služebnost pastvy jakožto věcné břemeno vypovědět, přičemž je jí ale možné zříditi na dobu určitou. Toto právo se vztahuje na každý druh hospodářských zvířat, jak je dále v NOZ uvedeno, ale ne například na prasata či drůbež. Též je zde stanoveno, že nadměrně znečištěná, nemocná nebo cizí zvířata jsou z pastvy vyloučena. I zde je stanoveno omezení pro lesní pozemky, ve spojení opět s dobyt看em zakazuje na těchto pozemcích zříditi služebnost pastvy dobytka. Poté jsou v NOZ stanoveny i konkrétní detaily o počtu paseného dobytka apod.

Jako pozemkovou služebnost dle NOZ je možné k pozemku zříditi i *osobní služebnost*, například v případě užívacího práva - *usus*. Tyto však lze zříditi i k věcem movitým a spočívají v oprávnění užívat cizí věc pro vlastní potřebu, a tedy i v příslušném omezení vlastnictví této věci (pozemku). Také *reálným břemenem* může být pozemek zatížen a jeho vlastník je tak povinen oprávněné osobě něco dávat či něco konat, v čemž se zásadně liší od výše uvedených pozemkových služebností.

5.4. Zástavní právo

Institut zástavního práva je jedním ze způsobů, jak lze dle NOZ zajistit dluh a zříditi pro věřitele jistotu. NOZ uvádí: "*Při zajištění dluhu zástavním právem vznikne věřiteli oprávnění, nesplní-li dlužník dluh řádně a včas, uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy do ujednané výše, a není-li tato ujednána, do výše pohledávky s příslušenstvím ke dni zpeněžení zástavy.*"¹⁶⁰ Zajištění dluhu zástavním právem například k pozemku, a následné omezení v případě nesplnění primární povinnosti, je upraveno nejen v § 1309 a následujících, ale i § 2010 a následujících, které obsahují určitá obecná ustanovení k zajištění dluhů. Nová právní úprava vychází v určitých částech z právní úpravy předcházejícího Občanského zákoníku, ale v určitých ohledech zcela zásadně tuto úpravu mění.

Asi největší změnou u zástavního práva je nová úprava realizace zástavního práva soukromým prodejem zastavené věci. Tato úprava je podobná úpravě slovenské dle slovenského občanského zákoníku. Zástavní právo je věcněprávním zajišťovacím

¹⁶⁰ Srov. § 1309 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

instrumentem, patří mezi absolutní práva dle § 978 a od úpravy NOZ se s účinky vůči třetím osobám lze odchýlit jen tam, kde to zákon výslovně připouští.

Ten, kdo zástavní právo na své pozemku zřizuje, tedy poskytovatel jistoty, může být nejen dlužník, ale i odlišná třetí osoba. Stejně je tak stanoveno pro opačnou stranu právního vztahu, příjemcem jistoty může být nejen věřitel dluhu zajištěného zástavou, ale i opět odlišná třetí osoba. NOZ předpokládá, že bude předem ujednána výše uspokojení z realizace zástavního práva pro zástavního věřitele, ale v opačném případě omezuje uspokojení zástavního věřitele pouze na výši pohledávky a jejího příslušenství.

*“Ustanovení § 169 písm. b) ObčZ 1964 prohlašovalo dohody o tom, že zástavní dlužník nezřídí k zástavě další zástavní právo, za neplatné, pokud se týkaly nemovitých věcí. “*¹⁶¹ NOZ naopak ale považuje takové dohody nově za přípustné. Přípustné jsou i dohody, které stanoví, že se zřízení zástavního práva například k předmětnému pozemku vylučuje zcela a také je nově umožněno, aby toto ujednání mělo účinky i vůči třetím osobám.

Co se týká předmětu zástavy, je velmi široký okruh věcí, které lze jako zástavy užít. Může to být dle § 1310 NOZ totiž každá věc, s níž lze obchodovat. Zásadní změnou nové právní úpravy je možnost zřízení zástavního práva i k věci, k níž zástavnímu dlužníku teprve vznikne vlastnické právo v budoucnu. Vztahuje se tedy například i na zástavní právo k pozemku, který je doposavad vlastněn jinou osobou než tou, která se má v budoucnu stát zástavním dlužníkem.

Zjevným odklonem od dosavadní akcesority zástavního práva je fáze vzniku zajištění. Novinkou je, že se umožňuje zřizovat zajištění i v případě, kdy ještě neexistuje příslušný dluh, ke kterému zřizuje. Příkladem může být rozhodnutí Nejvyššího soudu, které stanovuje, že: *“Je-li zástavním právem zajištěna pohledávka ze smlouvy o úvěru, vzniká zástavní právo až v okamžiku čerpání úvěru a jen v rozsahu, v jakém byly prostředky poskytnuté na základě úvěrové smlouvy skutečně čerpány.”*¹⁶² Již komentář k předcházejícímu Občanskému zákoníku ohledně zajištění budoucích pohledávek stanovil: *„v mezidobí od vzniku zástavního práva do vzniku dlužníkovy závazku jde sice o zajištění pohledávky, ale bez úkojného práva ze zástavy. ... Pořadí takto zajištěné pohledávky budoucí pohledávky v konkurenci s jinými*

¹⁶¹ SPÁČIL, J. a kolektiv, *Občanský zákoník III., Věcná práva, Komentář*, Praha, C.H.Beck, 2013, ISBN: 978-80-7400-499-5, s. 1167

¹⁶² Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 2939/2004 ze dne 25.11.2005

*zástavními věřiteli, jejichž pohledávky jsou zajištěny na téže zástavě, se řídí dobou, kdy uvedené zástavní právo, byť s blanketní pohledávkou, vzniklo, a nikoliv dobou, kdy ze strany věřitele dojde k plnění (tj. např. poskytnutí čerpání zajištěného úvěru) a jemu odpovídajícímu závazku dlužníka splnit řádně a včas své povinnosti vůči věřiteli.“*¹⁶³ Realizace zástavního práva například zpeněžením pozemku pochopitelně nemůže nastat, když dluh zajištěný zástavním právem ani nevznikne.

Zástavní právo se může zřídít i rozhodnutím orgánu veřejné moci, v tomto případě vzniká právo vykonatelností rozhodnutí či v rozhodnutí stanovenou dobou. Zde je též rozdíl oproti předcházejícímu Občanskému zákoníku v tom, že namísto právní moci vzniká zástavního práva až okamžikem vykonatelnosti. Zástavní právo se v příslušném právní vztahu vztahuje i na ty části příslušenství věci, které k věci „přistoupí“ až po jeho vzniku. Tedy vztahuje se i na plody a užitky, pokud nejsou od věci odděleny.

Nejspíš největší změnou, kterou u zástavního práva nová právní úprava přináší je realizace zástavního práva privátním prodejem. *“Pro způsob zpeněžení zástavy má rozhodující význam zástavní smlouva; mlčí-li smlouva o způsobu zpeněžení zástavy, preferuje se její prodej ve veřejné dražbě.“*¹⁶⁴ V oblasti úvěrového financování a insolvenčního řízení ale nelze vyloučit, že dohody o realizaci zástavního práva například k pozemkům privátními převody budou mít na tyto oblasti dopad. Pozemky sloužící jako zástavy mohou být totiž po porušení závazků zpeněženy právě privátním prodejem, a ne například v insolvenčním řízení. V případě pozemku, u kterého je zapsané zástavní právo ve veřejném seznamu, musí zástavní věřitel zajistit také zápis započetí výkonu zástavního práva také v rejstříku. Úprava možného následného podzástavního práva nebyla účinností NOZ příliš změněna.

5.5. Předkupní právo

Dalším typem omezení vlastnického práva k pozemku v ohledu dispozičního oprávnění je předkupní právo. *“Ujedná-li si předkupník k věci předkupní právo, vzniká dlužníku povinnost nabídnout věc předkupníkovi ke koupi, pokud by ji chtěl prodat třetí osobě*

¹⁶³ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M., a kolektiv, *Občanský zákoník*, 2. vydání, Praha 2009, s. 1096

¹⁶⁴ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku, s. 345

(koupěchtivému)." ¹⁶⁵ Takto může být založena povinnost nabídnout předmětný pozemek předkupníkovi ke koupi, pokud by jej chtěl prodat třetí osobě, dle NOZ tzv. koupěchtivému. Zde se uplatňuje zejména dispozitivnost a smluvní volnost pro právní ujednání jednotlivých vlastníků pozemků. Předkupní právo lze též zříditi jako právo věčné.

V právní úpravě NOZ můžeme též najít například zákonnou formu týkající se vlastnického práva spoluvlastníka vůči spoluvlastnickému podílu jiného spoluvlastníka. Tvoří výjimku z oprávnění, že spoluvlastník může se svým podílem nakládat libovolně. Toto předkupní právo vzniká ve chvíli, kdy spoluvlastnictví vzniklo, aniž by to spoluvlastníci mohli ovlivnit, tedy nezávisle na jejich vůli, a též nemohli ovlivnit ani svá práva a povinnosti. NOZ stanovuje, že: „(1) *Bylo-li spoluvlastnictví založeno porázením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví předkupní právo, ledaže spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé. Neujednávají-li si spoluvlastníci, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů. (2) Předkupní právo mají spoluvlastníci i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu. To platí i v jiných případech zákonného předkupního práva.*“ ¹⁶⁶ Tedy existuje zde předkupní právo mezi spoluvlastníky založené závětí či jinou právní skutečností, kde nebylo možné právní vztahy od počátku ovlivnit a které trvá po dobu 6-ti měsíců.

Předkupní právo tedy, tak jak je uvedeno v NOZ, představuje povinnost spoluvlastníka, který je v tomto případě v postavení dlužníka nabídnout věc druhé straně, a to oprávněnému z předkupního práva ke koupi. Tak musí učinit v případě, kdyby chtěl věc prodat nějaké třetí osobě. Tato nabídka musí být učiněna tak, že jsou sděleny všechny podmínky převodu, a v případě pozemků musí mít i písemnou formu. Oprávněný z předkupního práva, tedy předkupník je dále povinen zaplatit tuto kupní cenu, kterou nabídla osoba, které původně mělo být vlastnické právo převedeno.

¹⁶⁵ Srov. § 2140 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁶⁶ Srov. § 1124 odst. 1 a 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Pokud se v tomto případě spoluvlastníci nedohodnou, jakým způsobem předkupní právo vykonají, existuje zde zákonné právo vykoupit podíl podle jeho velikosti. Je zde však ještě judikaturou nevyřešený případ, kdy by jeden ze spoluvlastníků nechtěl uplatnit své předkupní právo a pokud tedy na základě toho, že ostatní spoluvlastníci svého práva využijí, dojde k rozdělení jeho práva mezi ostatní. *“Nekoupí-li předkupník nabídnutou věc, zůstává mu předkupní právo zachováno.”*¹⁶⁷ Jiná situace by však mohla nastat, pokud by se svého práva přímo vzdal. Jedná se tedy o zákonné předkupní právo, kde pro určení výše kupní ceny může být užitá i kupní cena obvyklá, která je též v NOZ upravena, a to v § 492. Také je stanoveno, že předkupní právo platí i v případě, že se spoluvlastník rozhodne svůj podíl převést bezúplatně, a to např. darováním. V tomto případě však ostatní spoluvlastníci nemají právo nabýt předmět bezplatně, ale jen právo od prodávajícího spoluvlastníka jeho podíl vykoupit za obvyklou cenu. Je ale otázkou, zda uvedená cena ve nabídnutá koupěchtivým, tedy tím, komu mělo být vlastnické právo ke spoluvlastnickému podílu původně převedeno, je totožná s cenou obvyklou. V tomto ohledu se realizace zákonného předkupního práva může i lišit od případů smluvního.

6. Omezení vycházející z veřejného práva

Veřejnoprávní omezení vlastnického práva vznikají často *ex lege* a *ex actu*. Jsou to omezení ve veřejném či obecném zájmu a v rámci norem veřejnoprávní povahy. *“Adresáty omezení jsou buď všichni vlastníci pozemků určitého druhu (např. všichni vlastníci zemědělských pozemků), nebo pouze vlastníci pozemků splňujících určité charakteristiky (např. vlastníci zemědělských a lesních pozemků v národních parcích).”*¹⁶⁸ Veřejnoprávní omezení obsažená v předpisech veřejného práva například zakazují užívat pozemek způsobem, který by byl na újmu určitému obecnému zájmu či přírodnímu zdroji, například půdě, vodě, živým organismům či nerostnému bohatství. Dále může být užívání pozemku podmíněno individuálním správním aktem (například územním rozhodnutím), může být stanovena povinnost *konat*, častěji spíše ale povinnost něco *strpět* (například na pozemku umístěná zařízení, provedení opatření předcházejících kupříkladu ekologickým újmám, dále

¹⁶⁷ Srov. § 2144 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁶⁸ FRANKOVÁ, M. a kolektiv, *Úvod do pozemkového práva*, 1.vyd., Beroun, nakl. Eva Rozkotová, 2014, ISBN: 978-80-87488-19-5, s. 93

zejména vstup cizích osob na pozemek - veřejnosti při užívání lesa či při průchodu podél vodních toků a i jiných osob), nebo strpět i požívání některých plodů pozemku – opět v případě lesních pozemků.¹⁶⁹

Veřejný zájem můžeme i přes neurčitost tohoto právního pojmu charakterizovat jako zájem veřejně prospěšný. Krajský soud v Hradci Králové ke zpřesnění rozhodl, že: „*Ne každý kolektivní zájem lze označit za veřejný zájem společnosti. Pojem „veřejný zájem“ je třeba chápat vždy jako takový zájem, který je možno označit za obecně prospěšný zájem.*“ nebo „*Kritériem veřejného zájmu při vyvlastnění je především možnost zákonnou cestou získat vlastnické právo k pozemkům či stavbám potřebným pro uskutečnění staveb nebo opatření.*“¹⁷⁰ Veřejný či obecný zájem se zejména liší od zájmů soukromých v rámci jejich opačného postavení. Například správní orgány se při své činnosti též musí řídit zásadou ochrany veřejného zájmu.¹⁷¹ Důležité je zejména, aby se kolektivní zájmy nezaměňovaly za zájmy veřejnosti prospěšné, jelikož mohou stát často proti sobě.

Norem veřejnoprávní povahy, jež upravují omezení vlastnického práva je velmi mnoho. Počínají již na ústavní úrovni LZPS, která mimo jiné stanovuje, že výkon vlastnictví nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí.¹⁷² Není tedy zakázáno každé poškození, ale jen to, které svou mírou přesahuje míru stanovenou zákonem. Menší poškození, která této míry nedosahují, nejsou postihována. Zákonné veřejnoprávní předpisy upravující omezení vlastnického práva jsou například – zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů a mnoho dalších. Účely vyvlastnění stanovuje například zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky a další.

V následující části se budu zabývat veřejnoprávními omezeními vycházejícími právě ze Zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, omezeními vlastnického práva k pozemkům určeným k plnění funkcí lesa dle Zákona o lesích, zvláště chráněnými územími

¹⁶⁹ tamtéž, s. 94

¹⁷⁰ Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 31 Ca 71/98 zde dne 19.3.1999

¹⁷¹ Srov. § 2 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

¹⁷² Srov. čl. 11 odst. 3 ústavního zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod

z důvodu ochrany přírody a krajiny dle Zákona o ochraně přírody a krajiny a vyvlastněním dle Vyvlastňovacího zákona a souvisejících právních předpisů.

6.1. Zemědělský půdní fond

Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, jakožto zákon české národní rady č. 334/1192 Sb., ve znění pozdějších předpisů (včetně zákona č. 41/2015 Sb.) stanovuje, že: „*Zemědělský půdní fond je základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.*“

¹⁷³ Zemědělský půdní fond je tedy přírodním bohatstvím, výrobním prostředkem nutným a nezastupitelným pro zemědělskou výrobu a vedle vody, ovzduší, hornin a organismů jednou z hlavních složek životního prostředí. Zemědělský půdní fond tvoří pozemky, které jsou tzv. zemědělsky obhospodařované, a těmi jsou dle druhu orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a také půda dočasně neobdělávaná. Fond tvoří i pozemky, které jsou pro zemědělskou výrobu nezbytné, jakož jsou polní cesty, vodní nádrže určené k zavlažování, odvodňovací příkopy, technická protierozní opatření apod. O těchto příslušný Zákon o zemědělském půdním fondu stanovuje, že do zemědělského půdního fondu "náleží", z čehož bychom mohli odvodit, že jelikož jsou to pozemky nezemědělské, slouží spíše k podpoře hospodaření na pozemcích zemědělských. ¹⁷⁴

"Zemědělský půdní fond představuje skupinu pozemků, které jejich právní režim chrání pro účely zemědělské výroby, přesněji řečeno tu její část, která se zabývá pěstováním "kulturních" rostlin sloužících jako potravina pro člověka, nebo jím chovaná hospodářská zvířata anebo pro zpracovatelský průmysl." ¹⁷⁵ Je logické, že pro zemědělskou výrobu je vhodnější používat přednostně pozemky s vhodnějšími předpoklady, a naopak pro nezemědělské činnosti pozemky nezemědělské. Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu zde tvoří právní rámec, kterému pozemky, které k zemědělskému půdnímu fondu

¹⁷³ Srov. § 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

¹⁷⁴ PEKÁREK, M. a kolektiv, *Pozemkové právo*, Plzeň, nakl. Aleš Čeněk, 2010, ISBN: 978-80-7380-253-0, s. 239

¹⁷⁵ tamtéž, s. 238

přísluší, podléhají. Je zde tedy prioritou využívání těchto pozemků pro pěstování zemědělských plodin, zajištění dostatku potravin a racionální využívání této půdy. *“Spolu s vodou, ohroženou dusičnany a jinými látkami pocházejícími ze zemědělské výroby, je půda nejohroženější složkou životního prostředí při jejím zemědělském obdělávání (půdní eroze, kontaminace, desertifikace a další škodlivé vlivy).“*¹⁷⁶ Vyjmout pozemky z fondu je možné pouze za splnění zákonných podmínek, a také by měli být vyňaty pozemky přednostně méně kvalitní, aby byl nadále v co největší míře zachován účel fondu. Kupříkladu: *“Meziroční úbytek ZPF činil v roce 1994 0,02 %, v roce 2008 pak již 0,12 %, přičemž tato tendence se v následujících dvou letech s ohledem na solární „boom“ nadále zhoršovala.“*¹⁷⁷

*“Hospodařit na zemědělském půdním fondu musí vlastníci nebo nájemci pozemků tak, aby neznečišťovali půdu a tím potravní řetězec a zdroje pitné vody škodlivými látkami ohrožující zdraví nebo život lidí a existenci živých organismů, nepoškozovali okolní pozemky a příznivé fyzikální, biologické a chemické vlastnosti půdy a chránili obdělávané pozemky podle schválených projektů pozemkových úprav.“*¹⁷⁸ *“Vlastník, resp. uživatel nemůže zemědělskou půdu svévolně užívat k jiným než zemědělským účelům ...“*¹⁷⁹ Cílem je ochránit nejen zdraví lidí, ale i živé organismy a půdní substrát samotný. Uvedené povinnosti kontrolují orgány ochrany zemědělského půdního fondu a pracovníci těchto orgánů jsou také za účelem provádění kontrol těchto povinností a dozoru oprávněni ke vstupu na příslušné pozemky, vymahatelnost ukládaných povinností v rámci fondu však není nejlepší. Pokud orgány zjistí závady v plnění těchto povinností, mohou současně za závažných důvodů uložit odstranění zjištěných závad, což se ale ne vždy opravdu stane. V krajním případě mohou rozhodnout o zákazu hospodaření na pozemku, který je kontaminovaný škodlivými látkami ohrožujícími zdraví nebo život lidí, a to přímo nebo skrze na něm chovaná hospodářská zvířata a jejich produkty, které poté vstupují do potravního řetězce.¹⁸⁰ Také je zde povinnost projednání uložených opatření s vlastníky a i nájemci předmětných pozemků, přičemž

¹⁷⁶ DROBNÍK, J., Základy pozemkového práva, 3. vydání, Praha, nakl. Eva Rozkotová, 2010, ISBN: 978-80-904209-8-4, s. 139

¹⁷⁷ RADA T.: *Odnětí pozemků ze zemědělského půdního fondu pro stavební účely*, Právní rozhledy 6/2011, s. 202

¹⁷⁸ Srov. § 3 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

¹⁷⁹ FRANKOVÁ, M. a kolektiv, *Úvod do pozemkového práva*, 1. vyd., Beroun, nakl. Eva Rozkotová, 2014, ISBN: 978-80-87488-19-5, s. 199

¹⁸⁰ PEKÁREK, M. a kolektiv, *Pozemkové právo*, Plzeň, nakl. Aleš Čeněk, 2010, ISBN: 978-80-7380-253-0, s. 245

vlastníci nebo nájemci mohou žádat Státní fond životního prostředí o příspěvek sloužící ke zmírnění ekonomických důsledků.

Pozemky tvořící zemědělský půdní fond jsou také zemědělskými pozemky se specifickou zemědělskou výrobou, pro jejichž vlastníky platí i mnohá další omezení. *“Další povinnosti plynou z některých souvisejících právních předpisů, zejména ze zákonů o rostlinolékařské péči, vodního zákona, zákona o ochraně přírody a krajiny a zákona o hnojivech, pomocných půdních látkách, pomocných rostlinných přípravcích a substrátech a o agrochemickém zkoušení zemědělských půd a zákona o ekologickém zemědělství.”*¹⁸¹

Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu upravuje i situace, kdy k odnětí pozemku z fondu došlo a nezemědělská činnost například ve formě činnosti stavební, těžební nebo průmyslové na příslušném pozemku již probíhá. Existuje zde povinnost provést skrytí úrodných vrstev na těchto pozemcích po jejich vynětí z fondu a také je například připravit k rekultivaci a rekultivovat následně po skončení jejich nezemědělského využívání. K obecnému režimu změny druhu, tedy účelové kategorie, pozemku v rámci územního řízení jsou pro pozemky v rámci zemědělského půdního fondu stanovena ještě speciální ustanovení o změnách využití zemědělské půdy. *“Zemědělskou půdu evidovanou v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost lze změnit na ornou půdu jen se souhlasem orgánu ochrany zemědělského půdního fondu uděleným na základě posouzení fyzikálních nebo biologických vlastností zemědělské půdy, rizik ohrožení zemědělské půdy erozí, včetně polohy údolnic a provedených opatření ke snížení těchto rizik, jako jsou například svahové průlehy.”*¹⁸² Přeměna zemědělské půdy se uskutečňuje územním řízením o změně využití území. Změna na ornou půdu je však podmíněna souhlasem orgánu zemědělského půdního fondu, který musí předcházet právě takovému rozhodnutí.

Zemědělský půdní fond je také chráněn pro územně plánovací činnosti. Zákon stanovuje povinnosti pořizovatelů a zpracovatelů územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů, ve formě například studií. Musí se řídit zásadami ochrany zemědělského půdního fondu, případně navrhnout a zdůvodnit řešení, která budou z hlediska ochrany půdního fondu a životního prostředí nejvýhodnější. *“Ochrana zemědělského půdního fondu v územním plánování je navíc zajištěna i účastí orgánů ochrany zemědělského půdního*

¹⁸¹ FRANKOVÁ, M. a kolektiv, *Úvod do pozemkového práva*, 1.vyd., Beroun, nakl. Eva Rozkotová, 2014, ISBN: 978-80-87488-19-5, s. 199

¹⁸² Srov. § 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

fondu jako tzv. dotčených orgánů, které v průběhu územně plánovacího procesu uplatňují svá stanoviska." ¹⁸³ Následný územní souhlas také podléhá souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

"Zvlášť závažné důsledky zmenšování rozlohy zemědělské půdy se projevují při tzv. nevratných záborech půdy, především pro výstavbu a těžbu nerostů, neboť u těchto pozemků dochází většinou k trvalé ztrátě jejich ekologických funkcí." ¹⁸⁴ Ochrana fondu se projevuje i při stanovování dobývacích procesů. Osoby oprávněné těžit nerosty mají povinnost respektovat při zpracovávání návrhů stanovujících dobývací prostory zásady ochrany zemědělského půdního fondu a navrhopvat pouze taková řešení, která budou zohledňovat i veřejné zájmy. Tyto návrhy též podléhají schválení orgány fondu. I při zadávání staveb jejich investoři musí respektovat zásady ochrany fondu a navrhopvat a umíst'ovat stavby pouze tak, aby ztráty na zemědělském půdním fondu byly co možná nejmenší. Zadání staveb, při kterém má být odňat pozemek z fondu, musí být také schválen orgánem ochrany fondu s výjimkou pozemků v zastavěném území pro stavby do 25 m² či stavby pro bydlení nebo veřejně prospěšné v proluce do 0,5 ha. ¹⁸⁵

Orgány ochrany zemědělského půdního jsou pověřené obecní úřady, obecní úřady obcí s rozšířenou působností, které vydávají souhlasy k odnětí pozemků do 1 ha výměry, dále krajské úřady, které vydávají souhlasy k odnětí pozemků o výměře od 1 do 10 ha a nakonec Ministerstvo životního prostředí, které rozhoduje o odnětích pozemků nad 10 ha výměry. Odlišné je to na územích národních parků, tam se je orgánem ochrany zemědělského půdního fondu přímo příslušná správa národního parku.

"Ochrana pozemků nacházejících se v režimu zemědělského půdního fondu před jejich odnímáním z tohoto režimu pro jejich nezemědělské využití respektuje již zmíněný princip legality. Znamená to, že uvedené odnětí je možné jenom na základě zákona a s použitím mechanismu zákonem upraveným." ¹⁸⁶ Vynětí půdy tedy zákon podmínil souhlasem orgánu fondu, které je základním pravidlem, z něhož však také existují i výše uvedené výjimky.

¹⁸³ PEKÁREK, M. a kolektiv, *Pozemkové právo*, Plzeň, nakl. Aleš Čeněk, 2010, ISBN: 978-80-7380-253-0, s. 247

¹⁸⁴ DAMOHORSKÝ, M. a kolektiv, *Právo životního prostředí*, 3. vydání, Praha, C.H.Beck, 2010, ISBN: 978-80-7400-338-7, s. 300

¹⁸⁵ Srov. § 9 odst. 2 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

¹⁸⁶ PEKÁREK, M. a kolektiv, *Pozemkové právo*, Plzeň, nakl. Aleš Čeněk, 2010, ISBN: 978-80-7380-253-0, s. 248

*“Právní úprava si neklade za cíl absolutně zabránit úbytkům zemědělské půdy, která je přirozenou rezervou pozemků pro výstavbu a pro jiné lidské aktivity podmiňující ekonomický a sociální rozvoj.”*¹⁸⁷ Ten, v jehož zájmu má k tomuto odnětí dojít, podává žádost o souhlas s odnětím příslušného pozemku či pozemků i s odůvodněním zejména s ohledem na veřejné zájmy. Výše zmíněné orgány ochrany fondu však pouze s odnětím vyslovují souhlas. Tento souhlas není výsledkem správního řízení a nemá charakter správního rozhodnutí. Je ale závazný pro orgán, který je subjektem též žádán o povolení činnosti. Tímto řízením je například územní řízení o umístění stavby. Příslušný orgán, jež toto řízení vede, je vázán tímto souhlasem, jelikož je závaznou součástí rozhodnutí. Podmínky, které orgán ochrany zemědělského půdního fondu spojil s udělením souhlasu, musí být též převzaty do příslušného rozhodnutí. Odnětí ze zemědělského půdního fondu může mít také buďto trvalou či pouze dočasnou povahu. V případě toho trvalého se jedná o nevratnou změnu znemožňující opětovné využití pro zemědělské účely. Naopak v případě dočasného odnětí je v souhlasu orgánu ochrany fondu přímo stanovena doba jeho trvání a obvykle orgán rozhodne i o následné rekultivaci.

*“Osoba, které svědčí oprávnění k záměru, pro který byl vydán souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je povinna za odňatou zemědělskou půdu zaplatit odvod ve výši stanovené podle přílohy k tomuto zákonu.”*¹⁸⁸ Za dočasné i za trvalé odnětí zemědělské půdy jsou totiž stanoveny platby, které jsou ve své výši závislé na kvalitě půdy a také klimatických podmínkách. Odvody se platí se jednorázově, pokud se pozemky z fondu odnímají trvale. Pokud se jedná pouze o dočasné odnětí půdy, odvody se platí ročně. *“K odvodu podle § 11 odst. 1 zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je povinen žadatel, v jehož zájmu došlo k vydání souhlasu s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu. Není rozhodné, zda na pozemcích budou realizovány stavby v zájmu jiných osob.”*¹⁸⁹

¹⁸⁷ DAMOHORSKÝ, M. a kolektiv, *Právo životního prostředí*, 3. vydání, Praha, C.H.Beck, 2010, ISBN: 978-80-7400-338-7, s. 301

¹⁸⁸ Srov. § 11 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

¹⁸⁹ Rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn. 28 Ca 294/2001 ze dne 22.10.2003

6.2. Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Základním právní předpisem upravujícím pozemky určené k plnění funkcí lesa je zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů. Tento zákon uvádí, že: „Pozemky určené k plnění funkcí lesa jsou a) pozemky s lesními porosty a plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky a nezpevněné lesní cesty, nejsou-li širší než 4 m, a pozemky, na nichž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů ...“, tzv. lesní pozemky a „b) zpevněné lesní cesty, drobné vodní plochy, ostatní plochy, pozemky nad horní hranicí dřevinné vegetace (hole), s výjimkou pozemků zastavěných a jejich příjezdních komunikací, a lesní pastviny a políčka pro zvěř, pokud nejsou součástí zemědělského půdního fondu a jestliže s lesem souvisejí nebo slouží lesnímu hospodářství ...“, ¹⁹⁰ tzv. jiné pozemky. Výčet pozemků určených k plnění funkcí lesa je tedy široký a zákon obsahuje základní charakteristiku, vymezení a výše uvedené rozdělení pozemků na lesní a jiné, včetně opatření a činností nutných k ochraně lesa, právní odpovědnosti apod.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v § 2 odst. 3 vymezuje, jak je uvedeno již výše, členění pozemků podle druhu na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty (dále jen „zemědělské pozemky“), lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Z tohoto rozdělení vyplývá, že lesní pozemky nejsou pozemky zemědělskými, a ani dle následujících ustanovení nejsou součástí zemědělského půdního fondu. Lesní pozemky vlastního právnímu režimu, který i zejména skrze prováděcí předpisy stanovuje Lesní zákon.

Les je významnou složkou životního prostředí a ekosystémem existujícím na lesních pozemcích, hodným ochrany proti znečišťování a jiným nepříznivým činnostem a vlivům. Veřejný zájem se v ohledu lesních pozemků nachází například v trvale udržitelném zacházení. *“Ohrožování lesa se projevuje jednak působením vnějších vlivů, jako jsou např. emise a nežádoucí zábory lesních pozemků pro jiné účely a působením vlivů vnitřních, spočívajících ve způsobu hospodaření v lesích a v užívání lesů veřejností.*“ ¹⁹¹ Les má produkční funkci, kdy produkuje dřevní hmotu. Plní ale i jiné funkce, které musí vlastníci lesních pozemků

¹⁹⁰ Srov. § 3 odst. 1 písm. a) a b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a změně některých zákonů

¹⁹¹ DROBNÍK, J., Základy pozemkového práva, 3. vydání, Praha, nakl. Eva Rozkotová, 2010, ISBN: 978-80-904209-8-4, s. 152

zajistit zejména s ohledem na ochranu přírody. Vlastníci lesních pozemků jsou tak omezováni ustanoveními Lesního zákona a také Zákona o ochraně přírody a krajiny, kterým je les vymezen jako významný krajinný prvek, a z tohoto titulu je také tímto zákonem chráněn. *“Cílem právní úpravy ochrany lesa je zajistit především jeho existenci, a to jak co do zachování celkové plochy pozemků určených k plnění funkcí lesa, tak i ve skladbě a kvalitě lesních porostů a v uchování příznivého lesního prostředí.”*¹⁹²

Pokud nastanou pochybnosti, zda se jedná o pozemek určený k plnění funkcí lesa, rozhoduje o jejich určení orgán státní správy lesů. *„Pozemky určenými k plnění funkcí lesa nejsou školky a plantáže lesních dřevin založené na pozemcích, které nejsou určeny k plnění funkcí lesa, pokud orgán státní správy lesů na návrh vlastníka pozemku nerozhodne jinak.“*¹⁹³ Pozemky určenými k plnění funkcí lesa se mohou stát i pozemky neuvedené v § 3 odst. 1 Lesního zákona na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů. Tato situace může nastat ale pouze na návrh vlastníka takového pozemku či s jeho souhlasem.

Obecná zásada chování na lesních pozemcích je pro každého stanovena v § 11 Lesního zákona. Obecně si každý musí počínat tak, aby nedocházelo k ohrožování nebo poškozování lesů, ale také i objektů a zařízení, které v lese slouží k hospodaření. *“Povinnosti vlastníka nebo nájemce (pachtýře) lesa při hospodaření v lesích (na lesních pozemcích), které jsou obsaženy v lesním zákoně, vytvářejí ve svém souhrnu zvláštní právní režim užívání lesních pozemků, jejichž cílem je dosáhnout zachování lesa.”*¹⁹⁴ Vlastník lesa musí nejen zachovávat les ve smyslu obnovování porostů, chránit jej před škodlivými vlivy, znečišťujícími látkami unikajícími nebo vznikajícími při hospodářské činnosti, provádět těžbu dřeva s minimálními dopady na ekosystém lesa apod.¹⁹⁵ Vlastník lesa také nesmí poškozovat zájmy jiných vlastníků lesů. Existuje zde i právo na náhradu újmy v důsledku omezení hospodaření v lese, které se uplatňuje vůči orgánu státní správy, který o tomto rozhodl, a také není povoleno užívat lesní pozemky k jiným účelům, pokud tak nestanoví Lesní zákon. Vlastníci obou kategorií pozemků určených k plnění funkce lesa jsou také povinni do 30 dnů od uzavření

¹⁹² DAMOHORSKÝ, M. a kolektiv, Právo životního prostředí, 3. vydání, Praha, C.H.Beck, 2010, ISBN: 978-80-7400-338-7, s. 320

¹⁹³ Srov. § 3 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a změně některých zákonů

¹⁹⁴ FRANKOVÁ, M. a kolektiv, Úvod do pozemkového práva, 1.vyd., Beroun, nakl. Eva Rozkotová, 2014, ISBN: 978-80-87488-19-5, s. 213

¹⁹⁵ tamtéž

smlouvy oznámit státní správě lesů vznik nájmu, podnájmu nebo výpůjčky těchto pozemků, trvající méně než pět let a také: „*Dělení lesních pozemků, při kterém výměra jednoho dílu klesne pod 1 ha, vyžaduje souhlas orgánu státní správy lesů.*“¹⁹⁶ Pozemky určené k plnění funkcí lesa musí být účelně obhospodařovány, přičemž jejich využití k jiným účelům je zakázáno, pokud orgán státní správy lesů nerozhodne o výjimce na základě žádosti vlastníka lesního pozemku nebo pokud toto využití je ve veřejném zájmu.

Vlastník lesa musí plnit i ohlašovací povinnost, kdy do 30 dnů ode dne uzavření nájemní, podnájemní smlouvy nebo smlouvy o výpůjčce lesních nebo jiných pozemků, která trvá do doby 5 let, musí toto oznámit orgánu státní správy lesů. Musí také zjišťovat a evidovat výskyt a rozsah škodlivých činitelů a také jimi působených poškození. V rámci této povinnosti jsou za škodlivé činitele považovány například škodlivé organismy, nepříznivé povětrnostní vlivy, vnikající imise a další. Pokud nastanou mimořádné okolnosti či nepředvídané škody, například ve formě větrných či sněhových kalamit, přemnožení škůdců, nebezpečí vzniku požáru v období sucha a dalších, musí vlastník lesa bezodkladně učinit opatření k jejich odstranění a také ke zmírnění následků těchto událostí. Orgán státní správy lesů může vlastníkově lesa také nařídit preventivní opatření týkající se těžby či šíření škodlivých organismů apod. „*Vlastník lesa je povinen zvyšovat odolnost lesa a jeho stabilitu, zejména vhodnou druhovou skladbou dřevin a jejich rozmístěním v porostu, výchovou v mladých porostech, zakládáním zpevňovacích pásů na okraji i uvnitř lesních porostů, používáním vhodných způsobů a postupů obnovy a řazením sečí.*“ či „*Vlastník lesa je povinen hospodařit v lese tak, aby jeho činností nebyly ohroženy lesy sousedních vlastníků.*“¹⁹⁷

V rámci ochrany kvality pozemků určených k plnění funkcí lesa je také stanoveno, že fyzické a právnické osoby, které provádějí stavební, těžební a průmyslové práce, je nesmí provádět tak, že by docházelo ke škodám na pozemcích nebo na nich rostoucích porostech. Tomuto jsou povinny předcházet bezprostředně potřebnými opatřeními, kterými budou případné škody odstraněny. Zejména zde jde tedy o minimalizaci škod a šetrné provádění prací. Je zakázáno užívat nevhodných technických prostředků, technologií a biologicky

¹⁹⁶ Srov. § 12 odst. 3 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a změně některých zákonů

¹⁹⁷ Srov. § 32 odst. 5 a 6 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a změně některých zákonů

neodbouratelných kapalin, též je zakázán únik jakýchkoli látek, které poškozují les a životní prostředí.¹⁹⁸

Zvláštností lesních pozemků jsou zákonem zakotvené zásady obecného užívání lesa. Na lesní pozemky má totiž každý právo vstupu na vlastní nebezpečí, smí také sbírat pro lesní plody pro vlastní potřebu a například i suchou na zemi ležící klest. Naopak je tento návštěvník povinen les nepoškozovat, nenarušovat lesní prostředí a také dbát pokynů vlastníka, nebo nájemce lesa a jeho zaměstnanců. Na lesních pozemcích jsou zakázány některé činnosti, například narušovat půdní kryt, sbírat semena lesních dřevin, rozdělovat oheň a další.¹⁹⁹

Na vlastníka lesa se však vztahují pouze zákazy uvedené v § 20 Lesního zákona pod písmeny l) až o), tedy odhazování hořících nebo doutnajících předmětů, narušování vodního režimu a hrabání steliva, pasení dobytka včetně výběhu hospodářských zvířat a průhonu dobytka či znečišťování lesa odpady a odpadky. Z ostatních uvedených zákazů (pod písmeny a) až k)) může vlastník též udělit výjimku, což je ale velmi problematická otázka, jelikož to jistě není v souladu s veřejným zájmem na ochraně lesa.²⁰⁰ Uvedené zákazy se také nevztahují na činnosti prováděné při hospodaření v lese a některé z nich ani na výkon práva myslivosti, při kterém je dovoleno například vstupovat do oplocených míst, rušit klid a ticho a podobně.

*„Dělení lesních pozemků, při kterém výměra jednoho dílu klesne pod 1 ha, vyžaduje souhlas orgánu státní správy lesů. Orgán státní správy lesů souhlas nevydá, jestliže by dělením vznikly pozemky nevhodného tvaru nebo velikosti, neumožňující řádné hospodaření v lese.“*²⁰¹ Právní úprava má tendenci zachovat plochu lesních pozemků a zároveň i jejich stav – kvalitu, a to pro účely lesního hospodaření. V Lesním zákoně je také uvedena zásada, že se lesní pozemky bez povolení použít nesmí využít k jiným účelům než k obhospodařování, pokud tento zákon nestanoví jinak. O výjimce z tohoto zákazu může ale rozhodnout orgán státní správy lesů. Výjimka musí být ale podpořena žádostí přímo vlastníka lesních pozemků nebo musí být učiněna ve veřejném zájmu. K jiným účelům, než obhospodařování, mají být

¹⁹⁸ FRANKOVÁ, M. a kolektiv, *Úvod do pozemkového práva*, 1.vyd., Beroun, nakl. Eva Rozkotová, 2014, ISBN: 978-80-87488-19-5, s. 213

¹⁹⁹ Srov. § 20 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a změně některých zákonů

²⁰⁰ FRANKOVÁ, M. a kolektiv, *Úvod do pozemkového práva*, 1.vyd., Beroun, nakl. Eva Rozkotová, 2014, ISBN: 978-80-87488-19-5, s. 215

²⁰¹ Srov. § 12 odst. 3 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a změně některých zákonů

užity ale jen pozemky méně významné z hlediska plnění funkcí lesa. Zde je nutné zajistit, aby využití k těmto jiným účelům v co nejmenší míře narušovalo lesní hospodaření a lesní funkce.

„Odnětí pozemků plnění funkcí lesa (dále jen "odnětí") je uvolnění těchto pozemků pro jiné využití. Omezení využívání pozemků pro plnění funkcí lesa (dále jen "omezení") je stav, kdy na dotčených pozemcích nemohou být plněny některé funkce lesa v obvyklém rozsahu ...“

²⁰² Toto ustanovení upravuje možnost odnětí pozemků plnění funkcí lesa, případně jejich omezení. Pozemky jsou z odnímány z plnění funkcí lesa, aby mohly být využity k jiným účelům. *„Některá z výše uvedených ustanovení zákona jsou rozvedena ve vyhlášce č. 77/1996 Sb., o náležitostech žádosti o odnětí nebo omezení a o podrobnostech o ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa.“* ²⁰³ Omezeny naopak mohou být ve chvíli, kdy plnění jejich funkcí neprobíhá v obvyklé míře. V případě trvalého odnětí či trvalého omezení plnění těchto funkcí jde o trvalou změnu využití příslušných pozemků, možné je však i dočasné odnětí či omezení na předem stanovenou dobu, jejíž délka je uvedena v příslušném rozhodnutí. Tato odnětí či omezení plnění funkcí lesa musí být ale též podepřena žádostí osoby, v jejíž prospěch má být provedena. Žádosti se podávají státní správě lesů, příslušné podle místa. K odnětí či omezení plnění funkcí pozemků je nutné územní rozhodnutí, případně v případě sloučení územního a stavebního řízení souhlas orgánu ochrany přírody.

Odnětí nebo omezení je však svázáno s podmínkami, které mají směřovat k ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa a jejich funkcí. Mohou to být například plány rekultivací, stanovování termínů opětovného zalesnění pozemků, postupné odlesňování vyňatých ploch a další podmínky stanovované v zájmu ochrany těchto pozemků nebo lesních porostů. Orgán státní správy lesů má ale také pravomoc příslušné rozhodnutí o odnětí nebo omezení změnit či zrušit. Tato změna či zrušení musí však vycházet z titulu veřejného zájmu, nebo za situace, kdy pozemek přestal sloužit účelu, pro který bylo měněné či zrušované rozhodnutí vydáno. Pozemek se následně navrácí k původnímu účelu plnění funkcí lesa ve chvíli, kdy uplyne lhůta, na kterou bylo rozhodnutí vydáno, nebo pokud ani do dvou let od právní moci příslušného rozhodnutí nebude započato s využíváním pozemku k tomuto odlišnému účelu. Orgán státní správy lesů by poté ale měl také posoudit zdůvodnění a důsledky příslušného zabránění pozemků.

²⁰² Srov. § 15 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a změně některých zákonů

²⁰³ DAMOHORSKÝ, M. a kolektiv, Právo životního prostředí, 3. vydání, Praha, C.H.Beck, 2010, ISBN: 978-80-7400-338-7, s. 309

„Žadatel, jemuž bylo povoleno trvalé nebo dočasné odnětí, je povinen zaplatit poplatek za odnětí (dále jen “poplatek“). Výši poplatku stanoví podle přílohy k tomuto zákonu orgán státní správy lesů v rozhodnutí podle § 13 odst. 1.“²⁰⁴ Z této povinnosti jsou však možné výjimky, a to v případě stavby sloužící hospodaření v lese, nebo pokud jde o výstavbu objektů a zřízení potřebných pro čištění odpadních vod či pro jímání a výrobu pitné vody. Část rovnající se 40 % žadatelem zaplaceného poplatku následně připadne obci, v jejímž katastrálním území došlo k příslušnému odnětí, tento poplatek může obec ale použít jen na zlepšení životního prostředí na svém území nebo na zachování lesů. Zbývajících 60 % poplatku je určeno pro Státní fond životního prostředí dle zákona č. 388/1991 Sb., o Státním fondu životního prostředí České republiky, ve znění pozdějších předpisů. Pokud nedojde ze strany žadatele k řádnému a včasnému zaplacení, je pak následně žadatel povinen platit penále za prodlení.

Les je ale také významný krajinný prvek podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Zákonem je pojímán: „významný krajinný prvek jako ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability. Významnými krajinnými prvky jsou lesy, rašeliniště, vodní toky ...“²⁰⁵ V případě lesa se jedná o významný krajinný prvek *ex lege*, tedy jeho ochrany vychází přímo ze zákona a není třeba jeho registrace, aby se příslušný les významným krajinným prvkem teprve stal. Les jakožto specifický ekosystém velmi přispívá k ekologické stabilitě, a proto je zásadní, aby se nacházel v dobrém stavu. Tyto významné krajinné prvky jsou zákonem chráněny před poškozováním a ničením. “*Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce.*“²⁰⁶ Zejména v případech umístování staveb, pozemkových úprav, změn kultur pozemků, jejich odvodňování, při úpravě vodních toků či těžbě nerostů je z důvodu rizikovosti těchto činností nutné závazné stanovisko orgánu ochrany přírody.

Vlastníkům pozemků je Zákonem o ochraně přírody a krajiny také stanoveno počínat si při hospodaření na lesních pozemcích tak, aby se jejich stav zlepšoval. Zde se promítá snaha o zachování druhového bohatství, přírody a udržení ekologické stability. Pokud ale

²⁰⁴ Srov. § 17 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a změně některých zákonů

²⁰⁵ Srov. § 3 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

²⁰⁶ DAMOHORSKÝ, M. a kolektiv, Právo životního prostředí, 3. vydání, Praha, C.H.Beck, 2010, ISBN: 978-80-7400-338-7, s. 365

vlastník lesa neučiní na výzvu orgánu ochrany přírody zásah ke zlepšení přírodního nebo krajinného prostředí, má tento orgán zákonné oprávnění jej provést sám či jeho výkon delegovat na jiný subjekt. Následně jsou vlastníci dotčených pozemků povinni strpět provedení příslušného zásahu, případně zajistit vstup na pozemky. Nabízí se i uzavření písemné dohody mezi vlastníky pozemků a příslušnými orgány ochrany přírody o péči o pozemky z důvodu ochrany přírody. Vlastníkům pozemků na základě takové dohody může být poskytnout i finanční příspěvek.²⁰⁷

6.3. Území se zvláštní ochranou z důvodu ochrany přírody a krajiny

Pro chráněná území dle zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny je užito pojmu *zvlášť chráněná území*. Tento zákon o nich uvádí, že: „*Území přírodovědecky či esteticky velmi významná nebo jedinečná lze vyhlásit za zvláště chráněná; přitom se stanoví podmínky jejich ochrany.*“ a

„*Kategorie zvláště chráněných území jsou*

- a) národní parky,*
- b) chráněné krajinné oblasti,*
- c) národní přírodní rezervace,*
- d) přírodní rezervace,*
- e) národní přírodní památky,*
- f) přírodní památky.“²⁰⁸*

Tato významná či jedinečná území požívají oproti obecné ochraně přírody (ochrany např. ekologické stability, přírodního bohatství, rostlin a živočichů) ještě zvláštní ochrany. Zvláště chráněná území mohou být rozsáhlá a i menšího rozsahu. Těmi rozsáhlými jsou národní parky a chráněné krajinné oblasti, a těmi menšími pak národní přírodní rezervace, přírodní rezervace, národní přírodní památky a také přírodní památky. Návrh na vyhlášení

²⁰⁷ Srov. § 69 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

²⁰⁸ Srov. § 14 odst. 1 a 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

těchto území, která mají omezit vlastníky půdy, orgán ochrany přírody doručuje přímo těmto vlastníkům. Již ale od chvíle zveřejnění návrhu jsou vlastníci omezeni nejdéle po dobu jednoho roku zákazem zásahů, které by negativně měnily stav přírody v rámci tohoto území. Například také *"Ochrana evropsky významných lokalit je zajišťována přednostně v součinnosti s vlastníky pozemků"* ²⁰⁹ a dle Zákona o ochraně přírody a krajiny lze namísto vyhlášení těchto vymezených chráněných území, a na základě písemné smlouvy mezi vlastníky dotčených pozemků a orgánem ochrany přírody, prohlásit toto území za chráněné. Následně se tato ochrana založená smlouvou váže k příslušným pozemkům formou věcných břemen.

Zvlášť chráněná území se zřizují odlišnými způsoby. Národní parky formou zákona, chráněné krajinné oblasti dle nařízení vlády atd. Toto udělení zvláštní ochrany určitému území dopadá obecně na neurčitý okruh situací, přestože naopak území, na které se norma vztahuje, je zde určeno velmi konkrétně. Tyto akty často obsahují podmínky ochrany daného území, které je nutné v rámci území dodržovat. V případě národního parku i tyto musejí být stanoveny zákonem. Zákonem stanovené povinnosti je následně možné konkretizovat normami nižší právní síly.

První kategorií území se zvláštní ochranou jsou národní parky. Zákon o ochraně přírody a krajiny definuje národní parky takto: *„Rozsáhlá území, jedinečná v národním či mezinárodním měřítku, jejichž značnou část zaujímají přirozené nebo lidskou činností málo ovlivněné ekosystémy, v nichž rostliny, živočichové a neživá příroda mají mimořádný vědecký a výchovný význam, lze vyhlásit za národní parky.“* ²¹⁰ Využití národních parků musí cílit na zachování a zlepšení přírodních poměrů a také být v souladu s vědeckými a výchovnými cíli, pro které byly vyhlášeny. To je důvodem, proč zde nelze povolit určitou činnosti či stavbu, která těmto cílům odporuje. Na území národních parků platí pro vlastníky příslušných pozemků mnohé zákazy a omezení týkající se například hospodaření na pozemcích a prostředků k tomu využívaných - např. strojů či chemických látek. Je zakázáno hospodařit způsobem vyžadujícím využití tzv. intenzivní technologie poškozující ekosystémy či půdní povrch, zneškodňovat zde odpady nepocházející z území parku, rozdělovat ohně mimo vyhrazená místa, sbírat rostliny či odchytávat živočichy, měnit vodní režim pozemků, těžít

²⁰⁹ Srov. § 39 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

²¹⁰ Srov. § 15 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

s určitými výjimkami nerosty či horniny a mnoho dalšího. Nesmí se také například na území vjíždět a setrvávat zde s motorovými vozidly. Ze zákazů je ale možné také udělovat výjimky.

*“Území národních parků se člení vnitřně na jednotlivé zóny. Metody a způsoby ochrany národních parků jsou odstupňovány na základě členění území národních parků zpravidla do tří zón ochrany přírody vymezených s ohledem na přírodní hodnoty.”*²¹¹ Národní parky jsou na území České republiky čtyři, lesy na území národních parků spadají pod kategorii lesů ochranných či zvláštního určení a může zde být omezeno či vyloučeno i právo myslivosti a rybářství. V rámci první zóny národního parku je zakázáno povolovat a umisťovat nové stavby, vstupovat mimo vyznačené cesty, hnojit apod. *“Z odborných podkladů vyplývá, že omezení vstupu má smysl vázat jen na plochy s výskytem ekosystémů a biotopů druhů citlivých na změny stavu vyvolané pohybem většího počtu návštěvníků.”*²¹² Například o Národním parku Šumava je stanoveno: *„V 1. zóně je zakázáno umisťování a povolování nových staveb kromě těch, které slouží účelům ochrany přírody.”*²¹³

V případě zřizování národního parku či chráněných krajinných oblastí mohou vlastníci nemovitostí vznést v 90-ti denní lhůtě námitky. Pokud vlastník pozemku podá námitku, bude se jednat o podnět k zahájení správního řízení. Námitku podá vlastník pozemku samozřejmě zejména v případě, pokud je takovým zřízením jeho vlastnické právo značně omezeno a jsou porušeny i jeho zájmy. Tento nástroj má upravovat proporcionalitu mezi vlastnickým právem a veřejným zájem, zde např. na ochraně ekologické stability, ochraně rostlin a živočichů, dřevin, nerostů a dalších. Vlastníkovi pozemku se samozřejmě může podařit, že se svou námitkou proti rozhodnutí uspěje a příslušný orgán následně podmínky vyhlášeného území upraví.

O chráněných krajinných oblastí je stanoveno, že: *„Rozsáhlá území s harmonicky utvářenou krajinou, charakteristicky vyvinutým reliéfem, významným podílem přirozených ekosystémů lesních a trvalých travních porostů, s hojným zastoupením dřevin, popřípadě s dochovanými památkami historického osídlení, lze vyhlásit za chráněné krajinné oblasti.”*²¹⁴

²¹¹ DAMOHORSKÝ, M. a kolektiv, *Právo životního prostředí*, 3. vydání, Praha, C.H.Beck, 2010, ISBN: 978-80-7400-338-7, s. 377

²¹² Legs: *Nová koncepce právní úpravy národních parků*, Právní rozhledy 20/2014, s. II

²¹³ Srov. § 8 odst. 3 nařízení vlády České republiky č. 163/1991 Sb., kterým se zřizuje Národní park Šumava a stanoví se podmínky jeho ochrany

²¹⁴ Srov. § 25 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Cílem jejich ochrany těchto oblastí též odstupňované dle zón je udržovat a zlepšovat jejich přírodní stav, nebo zachovávat a vytvářet optimální ekologické funkce těchto území. Z tohoto důvodu se zde také vyžaduje šetrné hospodaření na pozemcích a zákazy týkající se těchto oblastí se velmi překrývají se zákazy, jež platí pro území národních parků. Je například zakázáno používat biocidy, měnit vodní režim či provádět terénní úpravy značného rozsahu.

Národní přírodní rezervace jsou územími mimořádných přírodních hodnot, a to například s ohroženými organismy či naopak s neživými reliéfy. Jsou zde zakázány činnosti a prostředky, které by mohli změnit biologickou rozmanitost, strukturu či funkci ekosystémů a zákazy se též často překrývají se zákazy pro národní parky či chráněné krajinné oblasti. Přírodní rezervace jsou dále menšími územími se soustředěnými přírodními hodnotami a je zde zakázáno například používat biocidy, povolovat a umísťovat nové stavby či rozšiřovat nepůvodní druhy rovněž jako v národních přírodních rezervacích.

Národní přírodní památky jsou naopak přírodní útvarů menší rozlohy, také naleziště nerostů nebo vzácných či ohrožených druhů například s národním, ekologickým či vědeckým významem. Je zakázáno jejich poškozování, změna či ohrožující hospodářské využití. Přírodní památky mají význam regionální a platí pro ně totožná omezení.

*“Pokud vlastníku zemědělské půdy nebo lesního pozemku nebo rybníka s chovem ryb nebo vodní drůbeže, nebo nájemci, který tyto pozemky oprávněně užívá, vznikne nebo trvá v důsledku omezení vyplývajícího z části třetí až páté tohoto zákona ... újma, má nárok na její finanční náhradu. ...“*²¹⁵ Tato náhrada se vztahuje právě na omezení vyplývající z úpravy zvláště chráněných území a poskytuje jej ze státního rozpočtu orgán ochrany přírody.

7. Vyvlastnění

Vyvlastnění (*expropriaci*), coby krajní formu omezení vlastnického práva, lze definovat jako nucený přechod vlastnického práva z vyvlastňovaného (*expropriáta*) na vyvlastnítele (*exproprianta*), realizovaný na základě správního rozhodnutí - individuálního právního aktu jako aktu aplikace práva. *“Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.“*²¹⁶ *“Formulace,*

²¹⁵ Srov. § 58 odst. 2, zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

²¹⁶ Srov. čl. 11 odst. 4 ústavního zákona č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod

že vyvlastnění „je možné“, znamená, že v případech veřejného zájmu se připouští. Vyvlastnění je ovšem nepochybně možné jen tehdy, nelze-li účelu dosáhnout jinak, zejména např. koupí apod.“²¹⁷ Hlavním právním předpisem, který stanoví podmínky a následný postup při odnětí či omezení vlastnického práva je zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě. Ten nabyl účinnosti dne 1.1.2007, přičemž přesunul právní úpravu vyvlastnění právě ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Dle Vyvlastňovacího zákona je vyvlastnění odnětí, ale i omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícímu věcnému břemeni pro účel vyvlastnění, který je stanoven zvláštním právním předpisem. *"Nutno zdůraznit, že zákon o vyvlastnění neupravuje účely vyvlastnění. Ty na základě jeho ust. 1 odst. 1 písm. a) upravují "zvláštní předpisy."*²¹⁸ Bližší upřesnění podmínek vyvlastnění upravuje NOZ nebo i Stavební zákon, v němž je obsažena právní úprava účelů vyvlastnění. Vyvlastnění je opravdu až výjimečným právním prostředkem a též tím nejzazším řešením, které nastupuje až tam, kde není možné dosáhnout konsenzu v rámci smluvní volnosti.

Právní úprava vyvlastnění a i omezení vlastnického práva se v rámci legislativní tvorby NOZ nezměnila. Jde zejména o nejzazší zásah do majetkového statusu. *"Mezi principy (podmínky) vyvlastnění patří preference dohody (subsidiarita vyvlastnění), minimalizace zásahu do práv vyvlastňovaného, soulad s cíli a úkoly územního plánování, odpovídající náhrada a možnost revokace vyvlastnění."*²¹⁹ V konfliktu je zde ochrana vlastnického práva a protichůdný veřejný zájem, na základě kterého se vyvlastnění provádí. V tomto ohledu je zcela zásadní princip proporcionality, který by měl zajistit, že jednotlivá vyvlastnění budou vzhledem ke splnění zákonných podmínek přiměřená. Pokud by tyto podmínky nebyly splněny, jednalo by se o neadekvátní zásah orgánu veřejné moci do chráněného vlastnického práva. Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech například stanovuje, že: *"Vlastnická práva k nemovitostem lze omezit nebo nemovitosti lze vyvlastnit pouze ve veřejném zájmu. Veřejným zájmem se pro tyto účely rozumí zájem na vyhledávání a využití zdroje k léčebným účelům a*

²¹⁷ PAVLÍČEK, V. a kolektiv, *Ústava a ústavní řád České republiky, Komentář*, 2.díl, 2.vydání, Praha, Linde, 2002, ISBN: 80-7201-170-7, s. 125

²¹⁸ PEKÁREK, M., a kolektiv, *Pozemkové právo*, Plzeň, nakladatelství Aleš Čeněk, 2010, ISBN: 978-80-7380-253-0, s. 84

²¹⁹ FRANKOVÁ, M. a kolektiv, *Úvod do pozemkového práva*, 1.vyd., Beroun, nakl. Eva Rozkotová, 2014, ISBN: 978-80-87488-19-5, s. 113

zájem na ochraně zdrojů v zájmu zachování jejich kvalitativních a kvantitativních vlastností a zdravotní nezávadnosti." ²²⁰

Dále Vyvlastňovací zákon uvádí, že je možné vyvlastnit pouze pro účel stanovený zvláštním zákonem, což je rozvinutí požadavku LZPS, tedy dle jejího textu – *pouze na základě zákona*. Zvláštní zákon tedy stanovuje daný vyvlastňovací účel za natolik podstatný, že k vyvlastnění může dojít. Vždy je nutné zkoumat, zda-li je vyvlastnění smysluplné, tedy je-li jeho prostřednictvím možné dosáhnout sledovaného účelu. Správní akt o vyvlastnění má totiž bezprostřední právní závaznost. ²²¹ Vyvlastnění vždy stojí až za všemi smluvními prostředky, tedy je tím posledním nástrojem, který lze k danému přechodu vlastnického práva užít. Pokus o smluvní přechod vlastnického práva musí být i prokázán. Proporcionalita v ohledu vyvlastnění je zásadní zejména pro rozhodnutí, zda není v danou chvíli podstatnější spíše zachovat současné právní poměry. Konkrétně, pokud je možné namísto vyvlastnění užít například typicky institutu věcného břemene, má tento postup vždy přednost. Jednání s vlastníky pozemků má podporovat a vyvlastňovacímu řízení předcházet též zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury. Institutu vyvlastnění se také užije vždy jen k té části půdy - pozemku, nebo stavby, která má být vyvlastněním zasažena, tedy dochází i k dělení pozemků.

Realizací vyvlastnění, které spočívá v odnětí vlastnického práva, logicky zanikají veškerá práva třetích osob k pozemku, který byl vyvlastněn. To platí zejména pro institut zástavního práva dle § 1309 a násl. NOZ i pro podzástavní právo, zajišťovací převod práva apod. Je zde ale výjimka u práva nájemního a též u věcných břemen. *"Vyvlastněním nezanikají věcná břemena, u nichž veřejný zájem vyžaduje, aby i po vyvlastnění pozemek nebo stavbu nadále zatěžovala."* ²²² Vyvlastnění provádí v rámci vyvlastňovacího řízení vyvlastňovací úřad, kterým je buďto obecní úřad s rozšířenou působností, případně magistrát – například v případě měst Prahy, Brna a dalších. Též to musí být úřad, v jehož správním

²²⁰ Srov. § 33 odst. 1 zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech

²²¹ HENDRYCH, D. a kolektiv, Správní právo Obecná část, 7. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, ISBN: 978-80-7400-049-2, s. 206

²²² Srov. § 8 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

obvodu se nachází předmět vyvlastnění – tedy předmětný pozemek. Vyvlastňovací řízení lze zahájit pouze na základě žádosti podané vyvlastnitelem.

Účely vyvlastňovacích aktů mohou být například potřeby realizace veřejně prospěšné stavby, kanalizace, vodovodů, staveb pro nakládání s odpady apod. Předmět vlastnického práva může být vyvlastněn i z důvodu snížení ohrožení povodněmi či jinými katastrofami či i kvůli plánované asanaci území na základě vydání opatření obecné povahy. Důležité je, aby byla realizace veřejnoprávně přípustná a vyvlastnění aby nebylo zbytečné. Jednotlivé složkové zákony, např. Stavební zákon obsahují jednotlivé účely vyvlastnění: *"Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde-li o: a) veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel, b) veřejně prospěšné opatření, a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví, c) stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, d) asanaci (ozdravení) území."*²²³ či i Zákon o ochraně přírody a krajiny. Účelem může být i ekologická stabilita krajiny, ochrana nalezišť nerostů či vodní hospodaření. Účel vyvlastnění upravuje i zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, který upravuje též odejmutí vlastnického práva k věcem movitým. K tomuto však schází procesní právní úprava, jelikož Vyvlastňovací zákon počítá pouze s vyvlastněním práva k pozemkům či stavbám.²²⁴ Za stavu ohrožení státu nebo za válečného stavu lze také výjimečně vyvlastnit nezbytné pozemky a práva k nim pro účely zajišťování obrany státu, pokud je nelze získat jinak, a to ve zkráceném řízení. Specifické omezení vlastnického práva k pozemku upravuje i ústavní zákon č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky, dle kterého vláda při vyhlášení nouzového stavu vymezí, která práva a v jakém rozsahu se v souladu s LZPS omezí či které povinnosti se uloží. Příkladem může být povinnost vlastníků pozemků strpět vstup osob při živelních pohromách.

Zajímavá je u institutu vyvlastnění příslušnost soudů, která je rozštěpena na soudy správní, které jsou příslušné k přezkumu správního rozhodnutí o vyvlastnění, a na soudy

²²³ Srov. § 170, Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

²²⁴ FRANKOVÁ, M. a kolektiv, *Úvod do pozemkového práva*, 1.vyd., Beroun, nakl. Eva Rozkotová, 2014, ISBN: 978-80-87488-19-5, s. 117

civilní, které naopak provádějí přezkumu rozhodnutí o náhradě újmy způsobené vyvlastněním. *“Výrok podle § 24 odst. 3 lze přezkoumat v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu. Výrok podle § 24 odst. 4 lze projednat v občanském soudním řízení; příslušný v prvním stupni je krajský soud.”*²²⁵ Je tedy stanoveno, že rozhodnutí o vyvlastnění práv k předmětnému pozemku lze přezkoumat v řízení o žalobě proti příslušnému rozhodnutí správního orgánu v rámci správního soudnictví, naopak výroky o náhradě za vyvlastnění či omezení vlastnického práva dle následujícího odstavce je třeba napadnout v řízení v občanském soudním řízení. Tento dualismu soudního přezkumu je zde ze zřejmého důvodu. Následný přezkum napadané rozhodovací činnosti správních orgánů při vyvlastnění nebo omezení vlastnického práva k pozemku se týká hlavně splnění podmínek nutných k vyvlastnění. Tedy jedná se zde o účel vyvlastnění, který je upraven zvláštním zákonem a zejména o zhodnocení větší váhy veřejného zájmu nad zájmem na ochraně vlastnického práva. Tato oblast rozhodování je samozřejmě vlastní soudům v rámci správního soudnictví a naopak přezkum výše náhrady za vyvlastnění, která se hodnotí v ohledu na danou lokalitu či obvyklé ceny je naopak vlastní občanskoprávnímu řízení.

8. Evidence omezení

Některé zásahy do vlastnického práva nejsou spojeny s osobou vlastníka pozemku, ale pouze s pozemkem jako takovým. Právní účinky takových zásahů poté tedy dopadají i na právní nástupce vlastníků této půdy. Stává se, že právní nástupce o těchto omezeních vztažených na předmětný pozemek neví, tedy je nutné těmto právní nástupcům poskytnout náležitou právní ochranu. Velmi důležité v této oblasti je třetí osoby náležitě informovat, což se děje například prostřednictvím informačního katastru nemovitostí dle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky. Daná informovanost je totiž pro soukromoprávní vztahy, převody pozemkových parcel apod. zásadní. *“Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.”*²²⁶ Katastr nemovitostí zejména slouží jako zdroj informací o pozemkových parcelách a případných omezeních vlastnického práva k

²²⁵ Srov. § 28 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

²²⁶ Srov. § 1 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky

nim. Tyto informace mohou být do katastru nemovitostí zapisovány buďto vkladem, záznamem či i pouze faktickým úkonem při správě katastru. Například věcné břemeno z rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu se do katastru nemovitostí zapisuje formou záznamu, přičemž podkladem je samozřejmě rozhodnutí o zřízení tohoto věcného břemene.²²⁷

Pozemky jsou v katastru nemovitostí samozřejmě vedeny pod různými druhy. *"Členění pozemků podle jejich druhu je tradičně (ještě z dob, kdy se tak dělo jen z fiskálních důvodů) spojeno s evidencí pozemků v katastrech nemovitostí, a je tedy upraveno katastrálním zákonem."*²²⁸ Například pozemky spadající do zemědělského půdního fondu mají zvláštní postavení dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Dále například to, že je pozemek označen jako lesní pozemek, znamená, že dle Lesního zákona spadá pod tuto zákonnou kategorii. Dále to mohou být vodní plochy, které obsahují vodní nádrže, toky, ale i třeba močály, u kterých jsou v katastru nemovitostí uvedeny i způsoby jejich využití. Druh pozemku je tedy v katastru často propojen se způsobem ochrany tohoto pozemku. *"Účelová kategorizace půdy má na území ČR tradici, která je spojena se vznikem prvních pozemkových katastrů ve druhé polovině 18. století."*²²⁹

Ochrana pozemků, jak je již výše uvedeno, je různé intenzity. Účel těchto pozemků se navzájem vylučuje, tedy pozemek v rámci půdního fondu nemůže plnit funkce lesa a naopak. To, že pozemek spadá do území národního parku, je v katastru zřejmé uvedením I., II. či III. zóny ochrany či zda spadá do ochranného pásma vodních zdrojů, děl apod. Chráněná krajinná oblast a další formy ochrany území se v katastru nemovitostí též evidují. Toto vychází z povinnosti orgánu ochrany přírody skutečnost o vzniku chráněného území katastru nemovitostí oznámit. Též se v rámci evidence katastru nemovitostí a dle též odstupňovaného systému můžeme setkat s ochranou pozemků jako přírodních léčebných lázní, léčivých zdrojů a také zdrojů, ze kterých se získávají minerální vody. A též tu existuje ochrana památková,

²²⁷ KOCOUREK, T., *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*, Praha, Leges, 2012, ISBN: 978-80-87576-10-6, s. 225

²²⁸ FRANKOVÁ, M. a kolektiv, *Úvod do pozemkového práva*, 1.vyd., Beroun, nakl. Eva Rozkotová, 2014, ISBN: 978-80-87488-19-5, s. 44

²²⁹ DROBNÍK, J., *Základy pozemkového práva*, 3. vydání, Praha, nakl. Eva Rozkotová, 2010, ISBN: 978-80-904209-8-4, s. 25

dělící se na ochranu památkových rezervací, zón, nemovitých kulturních památek či nemovitých národních kulturních památek.²³⁰

Evidence pozemků včetně forem jejich ochrany je zde vedena zásadou publicity, veřejné přístupnosti informací. *“Jde o zásadu výslovně stanovenou zákonem, neboť podle § 21 katastrálního zákona je katastr veřejný a každý má právo do něj za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu nahlížet a pořizovat si z něho opisy, výpisy nebo náčrty. “*²³¹ Též je zde zákonná povinnost tyto informace o chráněných pozemcích v evidenci skrze katastr nemovitostí uvádět. Zajištění souladu evidence pozemků a jejich ochrany se skutečným stavem je též závislé na spolupráci příslušných orgánů veřejné správy a katastrálních úřadů.

Evidence skrze katastr nemovitostí je tedy zdrojem informací i o obsahu a omezení věcných práv, která se k daným parcelám váží, a má zásadní význam. Každý informační systém však má svá pro a proti a úskalím katastru nemovitostí je předpoklad evidence aktuálních údajů s tím, že vlastníci pozemků a i orgány veřejné správy řádně a včas plní své informační povinnosti vždy vůči svým místně příslušným katastrálním úřadům. Katastr nemovitostí neviduje komplexně úplně všechna omezení vlastnického práva, jakými jsou například významný krajinný prvek či zaplavitelné území. Dle NOZ je stanoveno, že: *“Kdo nabývá vlastnické právo, přejímá také závady vážnoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu. Jiné závady přejímá, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon.”*²³² Tedy je-li například zástavní právo či věcné břemeno zapsané v katastru nemovitostí a dochází k přechodu vlastnického práva, leží odpovědnost si tato omezení z veřejného seznamu zjistit či se jim podrobit na nabyvateli.

²³⁰ KOCOUREK, T., *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*, Praha, Leges, 2012, ISBN: 978-80-87576-10-6, s. 231

²³¹ DROBNÍK, J., *Základy pozemkového práva*, 3. vydání, Praha, nakl. Eva Rozkotová, 2010, ISBN: 978-80-904209-8-4, s. 136

²³² Srov. § 1107 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

9. Nárok na náhradu újmy

Ve veřejnoprávní rovině je již dle LZPS při omezení výkonu vlastnického práva pro nárok na náhradu takto způsobené újmy potřeba splnit tři předpoklady. Prvním je, že je vlastnické právo omezeno na základě normativního či individuálního právního aktu dostatečně intenzivně. Druhým předpokladem je vznik majetkové újmy, a to buďto v poklesu hodnoty majetku či ve ztrátě výnosů z majetku anebo jeho budoucího zhodnocení. A třetím předpokladem je, že mezi tímto omezením vlastnického práva a vznikem majetkové újmy bude příčinná souvislost. *“Otázka nároku na náhradu tedy vzniká pouze v případě veřejnoprávních omezení (včetně zákonných věcných břemen), která přesahují intenzitu vnitřního omezení vlastnického práva.”*²³³ Vznik nároku na náhradu způsobené újmy se ale nesmí zaměňovat s nárokem na náhradu škody. NOZ stanovuje, že: *“Povinnost nahradit jinému újmu zahrnuje vždy povinnost k náhradě újmy na jmění (škody).”*²³⁴ NOZ tedy pojímá pojem újmy jako nadřazený pojmu způsobené škody na jmění, přičemž nárok na náhradu škody i nárok na náhradu újmy jsou v principu soukromoprávní. Právní úprava náhrad za omezování vlastnického práva na základě zvláštních právních předpisů je ale problematická. Předpisy mají často rozdílnou koncepci náhrad, nebo tuto oblast zcela neřeší. V případech vyvlastnění či omezení, která podřadíme pod ustanovení čl. 11 odst. 4 LZPS je jejich náhrada stanovena již ústavněprávně a náleží vlastníkovu vždy pouze na základě znění LZPS. *“Současná právní úprava požaduje, aby vyvlastnění se uskutečnilo vždy jen za náhradu ... Odškodnění je zásadně třeba považovat za podstatný znak vyvlastnění s ohledem na princip rovnoměrného rozvržení veřejných břemen pro všechny občany a jejich rovnost před zákonem.”*²³⁵

9.1. Forma náhrady újmy

NOZ uvádí nový – tzv. integrální způsob náhrady újmy za omezení vlastnického práva: *“Za omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění věci náleží vlastníkovu plná náhrada*

²³³ FRANKOVÁ, M. a kolektiv, *Úvod do pozemkového práva*, 1.vyd., Beroun, nakl. Eva Rozkotová, 2014, ISBN: 978-80-87488-19-5, s. 108

²³⁴ Srov. § 2894 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

²³⁵ PAVLÍČEK, V. a kolektiv, *Ústava a ústavní řád České republiky*, Komentář, 2.díl, 2.vydání, Praha, Linde, 2002, ISBN: 80-7201-170-7, s. 126

odpovídající míře, v jaké byl jeho majetek těmito opatřeními dotčen."²³⁶, tedy měla být nejen hrazena újma, která souvisí např. s užíváním pozemku určitým způsobem (což platí zejména pro zemědělské a lesní pozemky), ale i újma, která je způsobena zákazem stavby nebo omezením jiné činnosti. Újma by měla být nahrazena v celé své výši, i když existují případy omezení rozsahu nároku. Náhrada nemůže nikdy činit více, než je hodnota újmy a také táž újma nemůže být hrazena vícekrát, přestože by k její náhradě směřovaly úpravy několika zákonů současně.

“Náhrada se poskytuje v penězích. Lze ji však poskytnout i jiným způsobem, pokud si to strany ujednají.“²³⁷ Tedy náhrada vzniklé újmy nemusí mít vždy peněžní formu, může jít kupříkladu o směnu vlastněného pozemku za náhradní pozemek. Dále může jít o formu jednorázové paušalizované náhrady, která by měla zohlednit i snížení hodnoty předmětného pozemku, která se např. vyplátí v případě, kdy její nárok vznikne již samotným omezením. Osobě, která nabyla předmět vlastnického práva – např. pozemek až poté, co bylo vlastnické právo k němu omezeno, nemůže znovu vzniknout újma, tedy nemůže znovu vzniknout ani nárok na poskytnutí náhrady. Tato újma má být logicky promítnuta např. do kupní ceny daného pozemku, a pokud zde neexistovala povědomost nabyvatele o této újmě, půjde o odpovědnost původního vlastníka příslušného pozemku.

Odlišnou formou náhrady způsobené újmy je opakované vyplácení náhrady v souvislosti s tím, jak jednotlivé újmy vznikají. Újmy mohou (např. u zemědělských pozemků) vznikat dlouhodobě ve formě dílčích újem např. v závislosti na běhu zemědělského roku, nebo též nahodile. Po nabytí vlastnického práva zpravidla ke vzniku nové újmy ve formě poklesu hodnoty daného pozemku nedochází. Většina náhrad má však podobu peněžitých náhrad.²³⁸ Když se jedná o nepeněžitou náhradu újmy, může to být například poskytnutí odborné pomoci, podkladů, výměny pozemků apod.

Též se může stát, že na základě dohody mezi oprávněným a povinným je forma náhrady změněna ze zákonné peněžité na nepeněžitou. Přestože má tedy většina náhrad peněžitou formu, nelze je považovat za ekonomický nástroj například v oblasti práva

²³⁶ Srov. § 1039 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

²³⁷ Srov. § 1039 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

²³⁸ KOCOUREK, T., *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*, Praha, Leges, 2012, ISBN: 978-80-87576-10-6, s. 53

životního prostředí. Jejich fiskální funkcí je totiž shromažďování finančních prostředků, aby mohly být následně využity ve prospěch ochrany životního prostředí. Dále ještě existuje například stimulační funkce k zachování ekologicky šetrného chování subjektů a kompenzační funkce ekonomických nástrojů, která směřuje k nápravě újmy, která je způsobena škodlivou činností.²³⁹ Náhrady újem z omezení ale nemají tuto fiskální funkci, neboť účelem není shromažďování finančních prostředků ve фондах, spíše naopak užití těchto prostředků z fondů stejně tak jako prostředků od fyzických osob. Poskytnutí náhrady totiž nekompensuje ztrátu na kvalitě životního prostředí, kterou škodlivá činnost jistě snižuje, ale její účel je kompenzace újmy na předmětném vlastnickém právu.

V případě práva na náhradu účelně vynaložených nákladů následkem vyvlastnění mají tyto náhrady peněžitou podobu, jsou jednorázové a k jejich úhradě je povinna osoba, na jejíž návrh se vyvlastňuje. V případě vymezení ochranného pásma, které musí být výlučně ve veřejném zájmu – například v případě ochranných pásem vodních zdrojů nebo vodních děl, je náhrada způsobené újmy stanovena ve zvláštním právním předpisu a k jejímu plnění je povinen vlastník stavby, zařízení či pozemku, k jehož ochraně toto ochranné pásmo má sloužit. Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách stanovuje, že: *“Za prokázané omezení užívání pozemků a staveb v ochranných pásmech vodních zdrojů náleží vlastníkům těchto pozemků a staveb náhrada, kterou jsou povinni na jejich žádost poskytnout v případě vodárenských nádrží vlastníci vodních děl ...”*²⁴⁰ Nárok na náhradu však neexistuje u všech typů pásem.

System náhrad tedy dává vlastníkům půdy jistotu, že zásah do jejich vlastnického práva a vznikající újmy či ztráty jim budou nahrazeny. U jednotlivých náhrad na vlastnickém právu samozřejmě záleží, kdy tento vznik nároku na náhradu nastal.²⁴¹ Je možné, že nárok na náhradu vzniká okamžikem omezení práva, kdy náhrada má následně formu paušalizovanou a vyplácí se jednorázově. Je tu též možnost, že nárok na náhradu vznikne až v okamžiku, kdy nastane skutečná majetková újma, kterou je potřeba ve zjištěné a též prokázané výši nahradit. Takovou náhradu je možné poskytovat opakovaně. Takových náhrad je většina a příkladem

²³⁹ DAMOHORSKÝ, M. a kolektiv, *Právo životního prostředí*, 3. vydání, C.H.Beck, 2010, ISBN: 978-80-7400-338-7, s. 42

²⁴⁰ Srov. § 30 odst. 11 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách

²⁴¹ KOCOUREK, T., *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*, Praha, Leges, 2012, ISBN: 978-80-87576-10-6, s. 55

může být náhrada za ztížení lesního nebo zemědělského hospodaření.²⁴² Dále rozlišujeme, jestli se jedná o integrální náhradu újmy, tedy kdy újma je nahrazována zcela v plné výši, nebo se může též jednat o omezenou náhradu újmy, kde se nenahrazuje újma celá, ale např. jen zvýšené náklady. Tyto náhrady může poskytovat stát nebo i soukromé osoby. Právní předpisy však náhrady za omezení zdaleka neupravují dostatečně. *“Celkově je právní úprava poskytování náhrad za omezení vlastnického práva k pozemkům neúplná, nejednotná a v mnoha případech též nejednoznačná.”*²⁴³

²⁴² tamtéž

²⁴³ FRANKOVÁ, M. a kolektiv, *Úvod do pozemkového práva*, 1.vyd., Beroun, nakl. Eva Rozkotová, 2014, ISBN: 978-80-87488-19-5, s. 110

10. Závěr

Právní úprava příčin a právních forem omezování vlastnického práva k půdě v soukromoprávní rovině se s účinností Nového občanského zákoníku velmi změnila. Do právního řádu byly vtěleny nové právní instituty, jiné byly změněny, zanikly a vznikly nové právní zásady. Právní úprava je nyní obsáhlejší, preciznější a bude nyní úkolem soudů, aby zpřesnily výklad některých nových ustanovení. NOZ zavádí staro-novou římskou zásadu *superficies solo cedit*, tedy povrch ustupuje půdě, a tudíž některé stavby se staly jeho účinností součástí pozemků. Přestože pro mnohé pozemky se zřízenými stavbami zůstal zachován předcházející právní režim, právní vývoj vyústil i ve zřízení specifického též staro-nového omezení vlastnického práva – věcného práva stavby. NOZ dále rozdílně upravuje věcná břemena či sousedská práva, a to také na římských základech. Rozhodovací činnost soudů bude jistě zpřesňovat výklad právě práva stavby či postavení staveb zřizovaných odlišně od tohoto práva, dále režim například podzemních staveb v závislosti na existenci jejich účelového určení, tedy buďto samostatných věcí nemovitých či součástí pozemků, a převodů vlastnických práv k nim. Též je sporný současný pojem dočasné stavby, která může být věcí movitou či nemovitou, ale zejména není dle NOZ součástí pozemku, a jistě i další změny NOZ zaváděné.

Diplomová práce se zprvu zabývá novým pojetím nemovitých věcí a upřesněním trojice pojmů – půdy, pozemku a parcely. V případě pozemku je problematické určení jeho součástí, a to nad jeho povrchem například s ohledem na zřizované stavby nebo i pod jeho povrchem. Dále pokračuje pojmem a obsahem vlastnického práva a zejména příčinami omezování vlastnického práva k půdě. Základem práce je však po rozlišení jednotlivých forem omezení postupné rozebrání míry, závažnosti a důsledků jednotlivých omezení vlastnických práv vlastníků příslušných pozemkům, ať již na základě výše uvedeného NOZ v soukromoprávní části nebo veřejnoprávních předpisů upravujících vybraná omezení v části veřejnoprávní. K soukromoprávní úpravě NOZ se váže rozpor ve spojování smluvních omezení vlastnického práva například se sousedskými právy, jejichž úprava není cílena na naplňování individuálních potřeb vlastníků jednotlivých pozemků, ale spíše na pokojný výkon vlastnických práv sousedících vlastníků, přestože lze jejich vzájemné vztahy upravit i smluvně. U sousedských práv je též třeba vyčkat na judikaturu upravující institut zakázaných

imisi při nutnosti kumulativního splnění obou v zákoně uvedených podmínek a vyplývajícího posílení postavení jejich původců.

Vlastnické právo k pozemkům není neomezené a pozemky není možné jakkoliv užívat či s nimi disponovat. Současný právní řád stanovuje pro vlastníky pozemků množství omezení v obecném a veřejném zájmu, která musí respektovat a dodržovat. Důležitost je také přiložena evidenci a publicitě omezení vlastnického práva skrze katastr nemovitostí, u kterého může být značně problematický nesoulad údajů v katastru nemovitostí se skutečností, závislý na spolupráci příslušných orgánů veřejné správy a katastrálních úřadů zejména například v případě zjednodušené pozemkové evidence, kde vlastníci pozemků neznají přesně hranice svých parcel. Uváděná omezení nejsou často spojena jen s osobou vlastníka a jsou zásadní i pro ochranu jeho právních nástupců. Také je v práci věnován prostor nárokům na náhradu omezení způsobených újem a jednotlivým formám těchto náhrad, kdy nárok na takovou náhradu vznikne pouze u veřejnoprávních omezení přesahujících intenzitu vnitřních omezení vlastnického práva dle LZPS.

Veřejnoprávní omezení vyplývající z ustanovení příslušných právních předpisů se pro vlastníky pozemků velmi různí a vlastníci pozemků spadajících do zemědělského půdního fondu, lesních pozemků, pozemků v rámci zvlášť chráněných území a dalších jsou často násobně více omezováni ve výkonu svého vlastnického práva, než jiní. Nadto v případě povinností stanovovaných vlastníkům pozemků v rámci zemědělského půdního fondu se jako problematická jeví jejich vymahatelnost, nebo ze zákazů uváděných Lesním zákonem může sám vlastník bez souhlasu orgánu ochrany lesa též udělit výjimku, což jistě není v souladu s veřejným zájmem na jeho ochraně. U institutu vyvlastnění vlastnického práva v rámci vyvlastňovacího řízení například též není upraven procesní postup ve vztahu k movitým věcem umožněný NOZ. Tedy v tomto případě lze i váhat nad použitelností příslušných ustanovení NOZ.

Veřejnoprávní omezení vyplývají z velmi roztržitého celku veřejnoprávních předpisů a trpí místy velmi závažnými nedostatky. Přesto pokládám současnou úpravu veřejnoprávních předpisů za dostatečně chránící veřejné zájmy, přírodní bohatství a životní prostředí. Vždy je náročné nalézt kompromis mezi soukromými individuálními zájmy vlastníků půdy a veřejnými zájmy, mezi oprávněnými zájmy vlastníků půdy a zájmy státu.

Množství zvláštních právních předpisů veřejného práva, upravujících omezení vlastnického práva k půdě, se ale podle mého názoru může pro vlastníky pozemků zdát velmi

nepřehledné a nesouvislé. Typickým příkladem je institut vyvlastnění, u kterého Vyvlastňovací zákon upravuje pouze jeho podmínky, jeho konkrétní účely ale neupravuje, a ty jsou následně obsaženy v mnoha předpisech veřejného práva. Tyto předpisy mnohdy také například opakují již stanovené obecné podmínky vyvlastnění. *De lege ferenda* by byla pro veřejnoprávní úpravu jistě vhodná důkladnější harmonizace či zvolení komplexní úpravy dané problematiky, kdy by příslušnou kompletní materií obsahoval pouze jeden zákon. Přesto, že však současná právní systematika není ideální, naplňuje svůj účel a tato omezení podmiňují rozvoj a fungování naší společnosti, jejíž úkolem je také chránit své životní prostředí.

Zdroje

Použitá literatura

BĚLOHLÁVEK, J. A. a kolektiv, *Nový občanský zákoník - Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*, Plzeň, nakl. Aleš Čeněk, 2012, ISBN: 978-80-7380-413-8, 832 s.

BRADÁČ, A., a kolektiv, *Věcná břemena od A do Z*, 4.vydání, Praha, Linde, 2009, ISBN: 978-80-7201-761-4, 368 s.

DAMOHOŘSKÝ, M. a kolektiv, *Právo životního prostředí*, 3. vydání, Praha, C.H.Beck, 2010, ISBN: 978-80-7400-338-7, 680 s.

DROBNÍK, J., *Základy pozemkového práva*, 3. vydání, Praha, nakl. Eva Rozkotová, 2010, ISBN: 978-80-904209-8-4, 200 s.

FRANKOVÁ, M. a kolektiv, *Úvod do pozemkového práva*, 1.vyd., Beroun, nakl. Eva Rozkotová, 2014, ISBN: 978-80-87488-19-5, 240 s.

HENDRYCH, D. a kolektiv, *Správní právo Obecná část*, 7. vydání, Praha, C.H.Beck, 2009, ISBN: 978-80-7400-049-2, 837 s.

KNAPP, V., *Teorie práva*, Praha, C.H.Beck, 1995, ISBN: 80-7179-028-1, 247 s.

KOCOUREK, T., *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*, Praha, Leges, 2012, ISBN: 978-80-87576-10-6, 278 s.

LAVICKÝ, P. a kolektiv, *Občanský zákoník I., Obecná část, Komentář*, Praha, C.H.Beck, 2014, ISBN: 978-80-7400-529-9, 2400 s.

PAVLÍČEK, V. a kolektiv, *Ústava a ústavní řád České republiky, Komentář*, 2.díl, 2.vydání, Praha, Linde, 2002, ISBN: 80-7201-170-7, 1164 s.

PEKÁREK, M. a kolektiv, *Pozemkové právo*, Plzeň, nakl. Aleš Čeněk, 2010, ISBN: 978-80-7380-253-0, 334 s.

SPÁČIL, J. a kolektiv, *Občanský zákoník III., Věcná práva, Komentář*, Praha, C.H.Beck, 2013, ISBN: 978-80-7400-499-5, 1276 s.

SPÁČIL, J., BIČOVSKÝ, J., MAREČEK, J., WURSTOVÁ, J., *Sousedská práva*, 5. vydání, Praha, Leges, 2010, ISBN: 978-80-8721-244-8, 368 s.

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kolektiv, *Občanské právo hmotné I*, 5.vydání, Praha, Wolters Kluwer, 2009, ISBN: 978-80-7353-473-4, 460 s.

ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kolektiv, *Občanský zákoník Komentář*, 2. vydání, Praha, 2009, ISBN: 978-80-7400-108-6, 2471 s.

ACHOUR, G. PELIKÁN, M.: *Právo stavby podle nového občanského zákoníku*, Bulletin advokacie 12/2014

DOBROVOLNÁ, E.: *K platnosti smlouvy o zřízení věcného břemene cesty*, Právní rozhledy 18/2014

RADA T.: *Odnětí pozemků ze zemědělského půdního fondu pro stavební účely*, Právní rozhledy 6/2011

Legs.: *Nová koncepce právní úpravy národních parků*, Právní rozhledy 20/2014

Citované judikáty

¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1056/2012 ze dne 15.8.2012

² Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 1438/96 ze dne 27.11.1997

³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1000/2010 ze dne 19.12.2011

⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 273/2001 ze dne 21.6.2001

⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Cdo 20/99 ze dne 30.1.2001

⁶ Rozhodnutí Ústavního soudu, sp. zn. I. ÚS 115/94 ze dne 28.6.1995

⁷ Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 5/01. ze dne 16.10.2001

⁸ Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 41/97 ze dne 11.3.1998

⁹ Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. 455/03 ze dne 25.1.2005

¹⁰ Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. Pl. 15/96 ze dne 9.10.1996

¹¹ Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 481/04 ze dne 3.10.2006

¹² Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 5 A 45/2001 ze dne 15.9.2004

¹³ Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 Ao 1/2005 - 98 ze dne 27.9.2005

¹⁴ Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 2Ao 6/2010 - 93 ze dne 1.2.2011

¹⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1174/2001 ze dne 5.11.2002

¹⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 2939/2004 ze dne 25.11.2005

¹⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. NS 29 Odo 661/2006 ze dne 22.4.2008

¹⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České socialistické republiky sp. zn. Cpj 44/86 ze dne 11.11.1986

¹⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1708/2008 ze dne 2.2.2010

²⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 328/2005 ze dne 27.4.2006

²¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 973/2005 ze dne 25.7.2006

²² Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2808/2007 ze dne 30.8.2007

²³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 25 Cdo 1754/2001 ze dne 12.3.2003

²⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2019/2000 ze dne 29.4.2002

²⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2005/2010 ze dne 17.4.2012

²⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3103/2007 ze dne 25.2.2010

²⁷ Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 31 Ca 71/98 ze dne 19.3.1999

²⁸ Rozhodnutí Městského soudu v Praze sp. zn. 28 Ca 294/2001 ze dne 22.10.2003

Zákony

dle Seznamu použitých zkratk

Další zdroje

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dostupná z:
<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

www.nsoud.cz, www.nssoud.cz a www.usoud.cz

www.beck-online.cz

Abstrakt

V rámci účinnosti zejména nové právní úpravy soukromého práva a i v rámci změn v úpravě veřejnoprávní se tato diplomová práce pokouší o opodstatnění a rozvedení jednotlivých forem omezování vlastnického práva k půdě. Též se zabývá specifikací příčin, které k těmto omezením vedou a vyzdvihnutím podstaty vlastnického práva. Důraz je zde krom rozvedení potřebných právních pojmů věnován i analýze nových právních zásad, institutů a ustanovení a také jejich dopadu na právní prostředí. Dle věcného dělení práce analyzuje a vysvětluje dle dosavadní i nové právní úpravy vybraná omezení vlastnického práva k půdě v rámci rovin soukromého i veřejného práva. Evidence těchto jednotlivých omezení a i případné náhrady jimi způsobených újem mají také svůj význam, a proto jsou též v práci uvedeny.

Abstract

In the context of efficiency the new legislation particularly of the private law and also within the changes regarding public law this thesis attempts to substantiate and specify various forms of restrictions of land ownership. It also deals with the specification of causes that lead to these restrictions and emphasize the nature of ownership. Emphasis is besides explaining of necessary legal concepts devoted also to the analyse new legal principles, institutes and provisions as well as their impact on the regulatory environment. According to the factual division the thesis analyzes and explains by the existing and new legislation selected restrictions of land ownership within the private and public law. Evidence of these various restrictions and even the potential harm compensations also have their importance, and are therefore also in the thesis included.

Summary

This thesis is devoted to the analysis of the causes and forms of the restrictions of land ownership with regard to the adoption of the New Civil Code - Law no. 89/2012 Coll. and many recent changes in the field.

At the beginning is a detail analysis of the term immovable property which is by the adoption of NOZ greatly changed and expanded, furthermore is there an attention paid to the legal concept of land, its peculiarities and also legal concepts of plots of land.

Following passage dealing with land ownership, its constitutionality, content, peculiarities of ownership of the land and also the differences of legal regulation of ownership in the previous and current legislation.

The thesis also analyzes the causes of restriction of ownership of land, thus its specific features, value, etc.. Within causes of restrictions are described the internal limits of land ownership, its external restrictions and also the essence of general and public interest. The second subchapter is defining a subjective right to a favorable environment, including the proportionality test.

The chapter on forms of restriction addresses the distinction of four basic forms, on whose basis it is possible to restrict ownership of land and the analysis of their mutual differences, suitability and use - *ex lege*, *ex actu*, *ex contractu*, *ex measures* of general scope.

Furthermore the thesis deals with the basic materially splitted types of restrictions based on the private law, and so the newly established construction law, liens, easements, right of first refusal and area of neighbor's rights. Greater attention is also paid to the various types of land servitudes or legal relationships of directly or indirectly adjoining owners

For a detailed analysis of restrictions based on public law had been selected lands belonging to agricultural land fund, lands designed for forestry, specially protected territories and the expropriation representing extreme form of restriction of land ownership.

Also omitted is not a treatise on the registration of restrictions rights and also now a different adjustment of claims for compensation of harm caused by restrictions.

Restrictions of the land ownership

(causes and legal forms)

Klíčová slova

omezení

vlastnické právo

pozemek

Keywords

restriction

ownership right

land