

Právnická fakulta Masarykovy univerzity
Katedra práva životního prostředí a pozemkového práva

Diplomová práce
**Omezení vlastnického práva k pozemku
z důvodu veřejného zájmu**

Vladimír Hromek
2005/2006

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma: „Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu veřejného zájmu“ zpracoval sám a uvedl jsem všechny použité prameny.

Na tomto místě bych chtěl poděkovat vedoucí své diplomové práce, doc. JUDr. Ivaně Průchové, CSc., a doc. JUDr. Ing. Milanu Pekárkovi, CSc. Za pomoc a odborné rady, které mi poskytli v průběhu psaní této práce a jež zajisté významnou měrou přispěly k její výsledné podobě.

Obsah

1. Úvod	6
2. Pozemkové vlastnictví a jeho omezení – historický vývoj	7
2.1. Počátky právní úpravy pozemkového vlastnictví	7
2.1.1. Právní úprava ve starověkých státech	7
2.1.2. Římskoprávní koncepce	7
2.2. Vývoj pozemkového vlastnictví v českém a československém právu	8
2.2.1. Období feudálního státu	8
2.2.2. Období feudálního absolutismu	10
2.2.3. Období kapitalismu	10
2.2.4. Období po vzniku samostatné Československé republiky-první pozemková reforma ..	10
2.2.5. Období 1945 až 1948 – druhá pozemková reforma	11
2.2.6. Období 1948 až 1989 – budování reálného socialismu	13
2.2.6.1. Stručná charakteristika jednotlivých uživatelských institutů	14
2.2.6.1.1. Uživatelské instituty vztahující se k pozemkům v soukromém vlastnictví	14
2.2.6.1.2. Uživatelské instituty vztahující se k pozemkům ve vlastnictví státu	15
2.2.7. Období po roce 1990 – třetí pozemková reforma	16
2.2.7.1. Restituce po roce 1990	16
2.2.7.2. Privatizace pozemkového vlastnictví po roce 1990	17
3. Základní pojmy	19
3.1. Pozemkové vlastnictví	19
3.1.1. Vlastnické právo k pozemku	19
3.1.2. Pojem pozemek jako předmět právního vztahu	20
3.2. Vymezení pojmu veřejný zájem	22
3.2.1. Nástin pohledů na veřejný zájem v historii	23
3.2.2. Ekonomické pojetí veřejného zájmu	23
3.2.3. Právní vymezení pojmu veřejný zájem	24
4. Ústavněprávní základy vlastnického práva k pozemku a jeho omezení	25
5. Věcná břemena	28
5.1. Pojem a základy právní úpravy	28
5.2. Vznik věcných břemen ze zákona	29
5.3. Věcná břemena vznikající na základě rozhodnutí příslušného orgánu	29
5.3.1. Vznik věcného břemene rozhodnutím soudu	29
5.3.2. Vznik věcného břemene na základě rozhodnutí dalších veřejnoprávních orgánů	30
6. Institut sousedských práv	32
7. Institut vyvlastnění a omezení práv k pozemku dle stavebního zákona	34
7.1. Pojem vyvlastnění a nástin jeho historického vývoje	34
7.2. Základy právní úpravy obsažené v Listině a občanském zákoníku	35
7.3. Právní úprava vyvlastnění dle stavebního zákona	37
7.3.1. Podmínky pro vyvlastnění	37
7.3.2. Vyvlastňovací řízení	40
7.3.3. Užívání vyvlastněného pozemku a zrušení vyvlastňovacího rozhodnutí	43
7.3.4. Náhrada za vyvlastnění pozemku	44
7.3.5. Oceňování jednotlivých pozemků	45
7.4. Další omezení vlastníka pozemku podle stavebního zákona	46

7.4.1. Územní plánování	46
7.4.2. Územní rozhodnutí.....	47
7.4.3. Provádění staveb a terénních úprav	48
7.4.4. Vstup na cizí pozemky	48
8. Omezení vlastníka pozemku na základě zákona o ochraně přírody a krajiny	50
8.1. Omezení vlastníka pozemku ve vztahu k obecné ochraně přírody a krajiny.....	50
8.2. Omezení pozemkových vlastníků ve vztahu k zvláště chráněným územím	52
8.2.1. Národní parky a národní přírodní rezervace	53
8.2.2. Národní přírodní rezervace a přírodní rezervace	53
8.2.3. Národní přírodní památky a přírodní památky	54
8.2.4. Ochranná pásma.....	54
8.3. Památné stromy, zvláště chráněné druhy rostlin, živočichů a nerostů.....	54
8.4. Některá další omezení vlastníků pozemků na základě zákona o ochraně přírody a krajiny	55
8.5. Natura 2000.....	57
8.5.1. Evropsky významné lokality.....	57
8.5.2. Ptačí oblasti.....	58
9. Omezení vlastníků pozemků dle vodního zákona	59
9.1. Nakládání s vodami.....	59
9.2. Ochrana vodních poměrů a vodních zdrojů	60
9.3. Vodní toky	61
9.4. Vodní díla.....	61
9.5. Povinnosti vlastníků pozemků související s ochranou před povodněmi.....	62
10. Omezení vlastníka pozemku na základě lesního zákona	63
10.1. Specifická úprava týkající se lesů ve vlastnictví státu	63
10.2. Povinnosti a omezení při nakládání a hospodaření v lese.....	63
10.2.1. Institut obecného užívání lesa.....	63
10.2.2. Povinnosti a omezení vlastníka lesa.....	64
10.2.3. Použití pozemků určených k plnění funkcí lesa k jiným účelům.....	65
10.2.4. Odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa a omezení jejich využívání	65
10.2.5. Plány hospodaření	65
10.2.6. Omezení vlastníků při hospodaření v lesích	66
11. Omezení vlastníka pozemku v souvislosti s ochranou zemědělského půdního fondu	69
11.1. Základní povinnosti při hospodaření na zemědělském půdním fondu.....	69
11.2. Změna kultur zemědělské a nezemědělské půdy	70
11.3. Odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu	71
12. Omezení vlastnického práva k pozemku v důsledku pozemkových úprav	72
12.1. Vývoj právní úpravy	72
12.2. Účel a předmět pozemkových úprav.....	72
12.3. Jednotlivá omezení vyplývající pro vlastníky dotčených pozemků.....	73
12.4. Specifický postup v územích s nedokončeným scelovacím řízením	75
13. Kulturní památky a archeologické nálezy	76
13.1. Kulturní památky a omezení vlastnického práva k pozemku	76
13.1.1. Pojem kulturní památka a její vyhlášení	76
13.1.2. Ochranné pásmo.....	77

13.1.3. Oznamovací povinnost.....	78
13.1.4. Užívání a nakládání s kulturní památkou.....	78
13.1.5. Předkupní právo státu.....	79
13.2. Omezení vlastníka pozemku archeologickými výzkumy a nálezy	80
14. Některá další významná omezení vlastníka pozemku	82
14.1. Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích	82
14.2. Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách.....	83
14.3. Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví	84
14.4. Zákon č. 449/2001 Sb., o myslivosti.....	84
14.5. Zákon č. 99/2004 Sb., o rybářství	85
14.6. Předpisy o těžbě nerostů a geologických pracích	86
14.7. Zákon č. 133/1958 Sb., o požární ochraně.....	87
14.8. Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví.....	87
14.9. Zákon č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon	88
14.10. Zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby	88
14.11. Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích.....	88
14.11.1. Ochranná pásma.....	88
14.11.2. Oprávnění k využívání cizích nemovitostí.....	89
14.12. Energetický zákon.....	90
14.12.1. Elektroenergetika	90
14.12.2. Plynárenství.....	91
14.12.3. Teplárenství.....	92
14.13. Restituční předpisy a omezení vlastnického práva k pozemku.....	93
14.13.1. Omezení vlastnického práva k pozemku na základě zákona o půdě	93
14.14. Omezení vyplývající z trestního zákona a trestního řádu	94
14.15. Občanský soudní řád, správní řád.....	95
14.16. Hospodaření s majetkem obcí a krajů	95
15. Právní úprava de lege ferenda	96
15.1. Vládní návrh zákona o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).....	96
15.1.1. Výměna pozemků	96
15.1.2. Předkupní právo	97
15.1.3. Provádění prací ze sousedního pozemku nebo stavby	97
15.1.4. Účely vyvlastnění.....	97
15.1.5. Vstup na cizí pozemky	98
15.2. Vládní návrh zákona o vyvlastnění.....	98
15.3. Návrh novely zákona o lesích zavádějící tzv. náhradní správu lesů	100
16. Závěr	101
17. Resume	104
18. Literatura.....	106

1. Úvod

Vlastnické právo k pozemku je již od starověku důležitým právním institutem, ovlivňujícím existenci a fungování společnosti jako celku. V průběhu historického vývoje docházelo pravidelně ve větší či menší míře k jeho omezování pro účely soukromé i veřejné.

Průmyslová revoluce v devatenáctém století přináší nutnost změn v držbě a vlastnictví půdy, která představuje základní výrobní prostředek. V českých zemích dochází k převratným změnám ve dvacátém století, kdy reakce na nové uspořádání Evropy po první světové válce a vznik samostatného československého státu vyvolaly nutnost razantních změn v pozemkovém vlastnictví. Od druhé poloviny dvacátého století pak dochází k zásadním změnám v politické a hospodářské organizaci společnosti a s tím souvisejícímu hromadnému omezování práv vlastníků pozemků, za účelem realizace myšlenky postupné kolektivizace půdy, která se významně promítnula do vzniku nových užívacích vztahů, zasahujících do pozemkového vlastnictví.

Československá a později česká právní úprava se navrácí k tradičnímu pojetí vlastnických vztahů k půdě v devadesátých letech dvacátého století, která znamenají liberalizaci společenských i politických poměrů. Vlastnické právo opět vyjadřuje právo vlastníka pozemek svobodně užívat, požívat a disponovat s ním. K omezování vlastnického práva k pozemku ve veřejném zájmu dochází nadále na základě zákona a v souladu se zachováním základních lidských práv a svobod. Pro uvedené období je rovněž charakteristický nárůst omezení vlastníků pozemků, která souvisejí se snahou o ochranu životního prostředí.

Předmětem této práce je zpočátku nastínit historický vývoj a omezení vlastnického práva k pozemku a vymezit základní, bezprostředně související pojmy. Stěžejní náplní je rozbor současné právní úpravy, týkající se omezení vlastníka pozemku ve veřejném zájmu, a to nejprve v rovině ústavněprávní a dále pak z hlediska obecných a speciálních právních předpisů. Podstatná část je věnována institutu vyvlastnění, jako nejzávažnějšímu zásahu do vlastnictví konkrétního subjektu. Cílem práce je vedle systematického pojednání o jednotlivých omezeních, vyplývajících pro vlastníka pozemku ze značně roztržitého a nepřehledného souboru právních předpisů, i upozornění na současné nejasnosti týkající se uvedené problematiky a nástin možného budoucího vývoje právní úpravy de lege ferenda.

2. Pozemkové vlastnictví a jeho omezení – historický vývoj

2.1. Počátky právní úpravy pozemkového vlastnictví

2.1.1. Právní úprava ve starověkých státech

Zmínky o vlastnickém právu k půdě obsahuje již Chammurapiho zákoník z 18. století před našim letopočtem, pocházející ze starověké Mezopotámie. Zákoník upravuje řadu povinností vlastníků půdy, spojených zejména s celospolečenským zájmem na fungování závlahového hospodářství. Jedná se o povinnosti k budování a údržbě hrází a vodních kanálů.

Ve starověkém Řecku existovalo již v mykénské době¹ vlastnictví půdy soukromé a společné. V případě společného vlastnictví byla vlastníkem obec či lid. S hlubší diferenciací společenských majetkových vrstev došlo i k diferenciaci v držbě půdy. Jednalo se o půdu královskou, pozemky vlastněné basilei² a menší pozemky svobodných rolníků.

2.1.2. Římskoprávní koncepce

Výrazný rozvoj právní úpravy vlastnictví obsahuje právo římské. Římskoprávní vlastnictví je pojímáno jako právní panství nad věcí, které je přímé, výlučné a všeobecné. Vlastník je oprávněn věc držet, užívat, požívat a případně i věc zničit. Přímost vlastnického práva znamená možnost vlastníka vykonávat své právo bez nutnosti cizího prostřednictví nebo pomoci. Výlučnost vyjadřuje možnost vyloučení jakéhokoliv jiného působení na věc ze strany osoby, která není jejím vlastníkem. Individuální vlastnictví k půdě se vyvíjelo pomalu. Římská ideologie vycházela z předpokladu, že veškerá půda byla původně ve vlastnictví státu a jednotlivcům byla státem přidělována. Vedle individuálního vlastnictví půdy (*ager privatus*) existovala půda ve vlastnictví státním (*ager publicus*), která byla asignací přidělována do vlastnictví individuálního.³ Rozdílná situace byla u půdy v provinciích, která nebyla přidělována, ale byla zpravidla ponechána dosavadním vlastníků. Tito vlastníci museli platit zvláštní pozemkovou daň.⁴ Římské právo znalo omezení vlastnického práva jak v zájmu veřejném, tak i v zájmu jiných vlastníků. Omezení

¹ Mykénská doba se datuje do období 1500 – 1200 před našim letopočtem a její název je odvozen od města Mykén, které bylo ekonomickou, politickou i kulturní metropolí tehdejšího Řecka.

² Basileové měli ve společnosti starověkého Řecka postavení šlechty a vlastnili nejlepší a nejúrodnější pozemky.

³ Blíže Kincl, J. – Urfus, V. – Skřepejk, M.: *Římské právo*. 2. vydání. Praha, C.H.Beck 1995

⁴ Tyto dávky se v římském právu nazývaly *tributum* či *stipendium*. Encyklopedie římského práva uvádí, že *stipendium* byla „*daň ukládaná dobytým městům a územím (původně pro výplatu žoldu a úhradu válečných nákladů), za principátu daň ukládaná v senátních provinciích.*“ *Tributum* vymezuje encyklopedie následovně: „*Obyvatelstvo provincií muselo platit Římu tíživé daně z hlavy (tributum capitis) a jmenovitě z pozemků (tributum soli), což byl důležitý nástroj příjmu Římské říše. Od principátu se tributum vybíralo jen v císařských provinciích, kdežto v senátních provinciích stipendium.*“ Bartošek, M.: *Encyklopedie římského práva*. 2. vydání. Praha, Academia 1994 s. 258, 271

vlastnictví k pozemku ve veřejném zájmu, tzv. legální služebnosti, byly spjaty především s právem stavebním. Jednalo se například o povinnost zachovávat stanovený prostor mezi městskými stavbami (ambitus), stanovení přípustné výšky staveb, pravidla pro bourání domů či omezení vlastníků pozemků sousedících s veřejnou cestou (povinnost údržby) a břehem veřejné řeky. K dalším výrazným zásahům do vlastnického práva k pozemkům došlo za císaře Justiniána. Reforma se týkala především vodního práva a omezila volnost vlastníka nakládat nejen s pozemkem samotným, ale i s vodou nacházející se na pozemku.

2.2. Vývoj pozemkového vlastnictví v českém a československém právu

2.2.1. Období feudálního státu

Základem feudálního státu a jeho organizace bylo lenní zřízení, jehož podstata spočívala na tzv. teorii děleného vlastnictví. Podle této koncepce se vlastnické právo dělilo na dvě složky – vlastnictví k podstatě (dominium directum) a vlastnictví k užítku (dominium utile). Vrchní vlastník (senior) propůjčoval půdu jako objekt lenního vztahu k užívání vlastníku užítkovému (vazalovi). Seniozem byl v první řadě panovník, dále potom světský či církevní feudál. Vazalem mohl být svobodný muž, tj. šlechtic. Zvláštní výjimku tvořili tzv. nápravníci, což byli svobodní sedláci, kteří vykonávali vojenskou službu pro církevního feudála. Vazal měl právo půdu se souhlasem seniora užívat, za což byl vázán k seniorovi řadou povinností, souborně označovaných jako fidelitas (věrnost). Porušení těchto povinností mělo za následek navrácení poskytnutého léna zpět seniorovi. Léna přecházela se souhlasem seniora i na potomky vazala, avšak do 12. století pouze v mužské linii. Od vyhlášení Statut Konrádových nabývají dědické právo i dcery zůstavitele, pokud zemřel bez synů. V případě vymření rodu, který léno držel, došlo k navrácení léna zpět seniorovi.⁵ Právě koncepcí vlastnictví děleného se lišilo pozemkové vlastnictví feudálních států od vlastnictví římského, které bylo založeno na výlučnosti, přimosti a všeobecnosti.

Od 13. století je pro vlastnictví šlechty charakteristický institut nedílu. Základní přechod od lenní držby ke svobodnému vlastnictví, na kterém byl uplatňován institut nedílu, obsahovala opět Statuta Konrádova. Jednalo se o majetkové spoluvlastnictví mezi navzájem příbuznými osobami. Podle K. Malého „*nedíl jako spoluvlastnictví s ideálními podíly, individuálně neurčenými, představoval komplex majetku, ve kterém se jeho účastníci sice podíleli na výnosu podle rozhodnutí hlavy nedílu, avšak svým podílem sami nedisponovali,*

⁵ K lénům a lennímu zřízení blíže Malý, K. a kolektiv : Dějiny českého a československého práva do roku 1945. 2. vydání. Praha, LINDE Praha, a.s. 1999 s. 41-42, nebo Malý, K.: České právo v minulosti. 1. vydání. Praha, Orac, 1995 s. 87-88

*ani se původně nemohli oddělit.*⁶ V případě smrti některého z účastníků nepřecházel jeho podíl dědictvím na právní nástupce, ale podíl ostatních účastníků se místo toho přiměřeně zvětšil. Obdobná situace byla při narození dalších členů rodiny, kdy došlo k faktickému zmenšení dílů ostatních rodinných příslušníků. Nedíl měl funkci ochrannou, protože bránil uplatnění odúmrtí ze strany krále, a dále funkci ekonomickou, spočívající v zabránění rozdrobení šlechtických velkostatků. V případě sňatků se jednotlivé podíly neoddělovaly a přivdané ženy zůstávaly mimo nedíl. Účastníci nedílu ručili za své závazky společně a nerozdílně, ručení bylo solidární.

Od 15. století dochází běžně k vystupování z nedílů. V tomto případě otec přidělil synovi jeho poměrný díl nebo nejstarší člen nedílu rozdělil veškerý majetek na jednotlivé díly. Takovéto rozdělení bylo potom zapsáno do zemských desek. Bývalý nedílník měl vůči ostatním pouze právo tzv. retraktu⁷, tj. předkupní právo ke zbytku nedílu pro případ, že by se prodával. Institut nedílu zanikl zákazem v Obnoveném zřízení zemském v roce 1627, které zakázalo tvorbu nových nedílů a současně zrušilo nedíly stávající.

Ve výkonu vlastnického práva k pozemkům nebyl feudální vlastník úplně neomezený. Statky mohl sice užívat, prodat či zastavit, ale odkázat je pro případ své smrti mohl pouze se souhlasem panovníka. Půda ve šlechtickém statku se dále dělila na rustikál a dominikál. Dominikál obdělával pán prací sedláků a vlastními námezdními silami. Rustikál byla půda obdělávaná sedláky. Byla v držbě poddaných, kteří k ní ale neměli vlastnické právo a nabývali do vlastnictví jen část výtěžku své práce. Nesměli půdu prodat, zastavit nebo zatížit dluhy. Dispoziční právo tedy bylo omezeno. Navíc byla držba půdy spojena s povinnostmi roboty a odvodu naturální dávky. U poddanské držby půdy můžeme vysledovat dva základní proudy. Starším institutem bylo tzv. *ius bohemicum* (právo české), kdy sedlák držel půdu pouze do odvolání a půda mu tedy mohla být kdykoliv z vůle šlechty zabavena. Ve 13. století se v souvislosti s procesem kolonizace objevuje *ius theutonicum* (právo německé). Zde vrchnost uzavírá se sedláky smlouvu, na jejímž základě je poddaným poskytnuta půda dědičně, a to za určitý pravidelný poplatek. *Ius theutonicum* postupně převážilo nad držbou v režimu *ius bohemicum*. Důvodem byla jeho výhodnost jak pro vrchnost, tak pro poddané. Pro sedláky představovala jistotu držby a hospodaření na svěřených pozemcích za stanovených podmínek, pro šlechtu pak pravidelný finanční

⁶ Malý, K. a kolektiv : Dějiny českého a československého práva do roku 1945. 2. vydání. Praha, LINDE Praha, a.s. 1999 s. 108

⁷ Právo retraktu bylo také nazýváno právem ssutí a muselo být uplatněno ve lhůtě tři let a 18 neděl u zemských desek. Řádné uplatnění vyvolávalo neplatnost dříve uzavřené kupní smlouvy.

příjem. Výjimku z trvalé držby půdy představovalo porušení slibu věrnosti, kdy vrchnost mohla půdu poddaným odejmout.⁸

2.2.2. Období feudálního absolutismu

Základem právní úpravy vlastnického práva na počátku 19. století se stal Všeobecný občanský zákoník z roku 1811 (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, ABGB), vycházející z římskoprávní nauky. ABGB zakotvoval neomezenost vlastnictví (§§ 353, 354⁹). Na druhé straně však i nadále obsahoval zbytky koncepce feudálních vztahů, protože v něm zůstalo stále zakotveno feudální lenní právo.

2.2.3. Období kapitalismu

Po roce 1848 zůstával nadále základem pro úpravu vlastnických vztahů k pozemkům Všeobecný občanský zákoník z roku 1811, postavený na zásadě neomezenosti a nedotknutelnosti soukromého vlastnictví. V roce 1862 byl vydán zákon č. 103, který zrušil lenní vztahy, proveden byl tzv. alodifikačními zákony z let 1867 až 1869. Rozvoj průmyslu ve druhé polovině 19. století si však vyžádal zásahy i do zásady neomezenosti pozemkového vlastnictví. Jednalo se o řadu zákonů, umožňujících provoz železnic, pozemních komunikací a vodních staveb.¹⁰

2.2.4. Období po vzniku samostatné Československé republiky – první pozemková reforma

Zachování šlechtických velkostatků po vzniku samostatného československého státu v roce 1918 a poptávka po půdě převyšující její reálnou nabídku na trhu vyvolala nutnost provedení pozemkové reformy. Tato reforma také směřovala k přesunutí vlastnictví velké části půdy na území Československa, která byla ve vlastnictví cizí šlechty, českým a slovenským vlastníkům.

V průběhu let 1919 až 1935 došlo k přerozdělování půdy a dalšího lesního a zemědělského majetku. Tento státem regulovaný a prováděný proces je označován jako první pozemková reforma.¹¹ Situaci pro provedení samotné pozemkové reformy připravil zákon č. 38/1919 Sb., o obstarání velkostatků, který vázal pod sankcí neplatnosti jakýkoliv

⁸ Specifická byla situace v právu anglosaském. V Anglii byl jediným vlastníkem veškeré půdy král a ostatní mohli mít k půdě pouze určitý odvozený vztah. Podobnost s kontinentální držbou půdy zde vykazuje institut freehold, kdy držitel půdy nebyl omezen v dědické posloupnosti a jeho držba byla bez závazků. Blíže Kolektiv autorů : Právní dějiny. 2. vydání. Praha, EUROLEX BOHEMIA s.r.o., 2005 s. 366

⁹ Vše, co někomu náleží, všechny jeho hmotné nebo nehmotné věci, služí jeho vlastnictví (§ 353 ABGB). Vlastnictví, jako právo posuzováno, jest oprávněním, s podstatou a užitky věci podle své vůle nakládati a každého jiného z toho vyloučiti (§ 354 ABGB).

¹⁰ Jednalo se zejména o zákon č. 93/1869 ř.z., zákon č. 117/1884 ř.z., zákon č. 71/1870 ř.z. a zákon č. 30/1878 ř.z.

¹¹ Pozemková reforma v Československu nebyla v evropském kontextu po první světové válce výjimkou, k podobným reformám docházelo i v dalších evropských zemích.

převod, zastavení či rozdělení velkostatků na schválení československého státu. Vlastní pozemková reforma byla provedena čtyřmi zákony z let 1919 až 1920.

Prvním z nich byl zákon č. 215/1919 Sb., o zabrání velkého majetku pozemkového (tzv. záborový zákon). Předmětem záborového zákona byl majetek větší než 150 ha zemědělské půdy či 250 ha půdy veškeré. Samotný zábor ještě neznamenal vyvlastnění majetku. Stát jím nabýval právo předmětný majetek přejímat a přidělovat. Zábor byl tedy výrokem o budoucím vyvlastnění a osoby oprávněné na majetku hospodařit byly povinny v řádném hospodaření pokračovat až do převzetí majetku státem.¹² Právo nakládat se zabraným a převzatým majetkem náleželo Pozemkovému úřadu, jehož pravomoci vymezil zákon č. 330/1919 Sb., o Pozemkovém úřadě.

Navazujícím právním předpisem byl zákon č. 81/1920 Sb., o přidělu zabrané půdy a úpravě právních poměrů k ní (tzv. přidělový zákon). Zabranou půdu bylo možné přidělit do vlastnictví, nájmu, pachtu nebo ke zřízení stavebního práva. Půda byla přidělována jako tzv. rolnický nedíl a měla tvořit samostatný zemědělský celek. Rozsah jednotlivých přidělů se pohyboval v rozloze od 6 do 15 ha. V případě smrti vlastníka nedílu přecházel pouze na jednu osobu nebo do spoluvlastnictví sourozenců. K dělení rolnického nedílu bylo zapotřebí souhlasu Pozemkového úřadu a povoloval se jen výjimečně. Aspekt nutnosti souhlasu vykazuje podobnost s feudálním institutem nedílu.

Posledním ze základních právních předpisů upravujících první pozemkovou reformu byl zákon č. 329/1920 Sb., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový (tzv. náhradový zákon). Ocenění prováděl Pozemkový úřad a jeho rozhodnutí bylo přezkoumatelné soudem. Nárok na náhradu však neměli příslušníci nepřátelských států a příslušníci bývalé panovnické rodiny.¹³

Od pozemkové reformy bylo upuštěno v roce 1935 s poukazem na nedostatek kvalifikovaných zájemců o přiděl, ale i z důvodu nedostatku státních finančních prostředků.

2.2.5. Období 1945 až 1948 – druhá pozemková reforma

V rámci první pozemkové reformy nedošlo k přerozdělení veškerého zamýšleného majetku. Část půdy byla vyloučena či propuštěna ze záboru a nedošlo ani k uspokojení veškerých potencionálních zájemců o přiděl půdy. Dalším faktorem byla snaha o

¹² M. Pekárek rozděluje proces převzetí vlastnictví státem do tří fází. První fází bylo vyrozumění vlastníka prostřednictvím soudního oznámení o zamýšleném převzetí majetku. Druhou fází byla výpověď proti osobám na majetku hospodařícím, kterou dával Pozemkový úřad. Ve třetí fází došlo na návrh Pozemkového úřadu ke vkladu vlastnického práva pro stát, čímž došlo k právnímu převzetí zabraného majetku. Bližší Pekárek, M. – Průchová, I.: Pozemkové právo. 2. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2003 s. 74 - 75

¹³ § 35 z. č. 329/1920 Sb., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový

vypořádání se s některými majetkovými převody v období okupace. Již v Košickém vládním programu byl proto znovu uveden požadavek provedení pozemkové reformy.

Úvodním právním předpisem pro druhou pozemkovou reformu se stal dekret presidenta republiky č. 5/1945 Sb., o neplatnosti některých majetkově právních jednání z doby nesvobody a o národní správě majetkových hodnot Němců, Maďarů, zrádců a kolaborantů a některých organizací a ústavů. Předmětem dekretu byly majetkové převody po 29.9.1938 pod nátlakem okupace nebo národní, politické či rasové perzekuce.

Na něj v první fázi pozemkové reformy navazovaly dekrety presidenta republiky č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku a č. 28/1945 Sb., o osídlení zemědělské půdy.¹⁴ Dekret č. 12/1945 Sb. vymezil zemědělský majetek, který s okamžitou platností konfiskoval uvedeným skupinám subjektů. Takto zkonfiskovaný majetek přešel na stát ex lege. Dekret č. 28/1945 Sb. upravoval přidělení půdy stanoveným fyzickým a právnickým osobám, které se provádělo za úhradu. První etapa pozemkové reformy byla zakončena zákonem č. 90/1947 Sb., o provedení knihovního pořádku.¹⁵ Knihovní pořádek prováděl Národní pozemkový fond na základě přidělových listin.¹⁶

Cílem druhé etapy pozemkové reformy v letech 1945 až 1947 byla revize I. pozemkové reformy z let 1919 až 1935. Právním základem byl zákon č. 142/1947 Sb., o revisi první pozemkové reformy.

Konečná etapa druhé pozemkové reformy probíhala na základě zákona č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě. Tato etapa probíhala podle zásady „*půda patří těm, kdo na ní pracují*“¹⁷ a stanovila maximální hranici pro pozemkové vlastnictví samostatně hospodařícího zemědělce na 50 ha. Půda měla být vykupována na základě dohody s vlastníkem nebo rozhodnutím okresního národního výboru. Na žádost okresního národního výboru pak provedl soud poznámku o provedení výkupu v pozemkové knize. Tato poznámka měla účinek přechodu vlastnického práva k předmětnému majetku na stát. K problematice nesouladu zápisu v pozemkových knihách a skutečným stavem uvádí M. Pekárek, že „*nebyla-li vykupovaná půda zapsána v pozemkové knize, nebo byl-li zjištěn nesoulad mezi skutečným a knihovním stavem, vyhlásil ONV výkup vyhláškou na úřední desce.*“¹⁸

¹⁴ V plném názvu dekrety presidenta republiky č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa a č. 28/1945 Sb., o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel českého a slovenského národa.

¹⁵ Zákon č. 90/1947 Sb., o provedení knihovního pořádku ohledně nepřátelského majetku a o úpravě některých právních poměrů vztahujících se na přidělený majetek

¹⁶ Národní pozemkový fond byl zřízen při Ministerstvu zemědělství.

¹⁷ Pekárek, M. – Průchová, I.: Pozemkové právo. 2. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2003 s. 80

¹⁸ Pekárek, M. – Průchová, I.: Pozemkové právo. 2. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2003 s. 80

2.2.6. Období 1948 až 1989 – budování reálného socialismu

Po roce 1948 bylo soukromé pozemkové vlastnictví považováno za překonaný historický institut, který má v budoucnu úplně vymizet. Docházelo ke kolektivizaci půdy, velká část pozemků byla ve vlastnictví státu. V tomto období se profilyovaly tři základní druhy soukromého vlastnictví. Prvním bylo vlastnictví půdy soukromě hospodařících rolníků. Druhou formou pak bylo vlastnictví pozemků občany, kteří je ale nevyužívali jako výrobní prostředek, nýbrž k uspokojování svých osobních potřeb. Třetí specifickou formou byly pozemky v soukromém vlastnictví občanů, které však byly v užívání socialistické organizace. Uživací právo socialistických organizací vymezuje M. Pekárek následovně: „*Obsah jejich užívacího práva se téměř rovnal obsahu vlastnického práva. Rozdíl byl pouze v tom, že nemohly disponovat se samotným vlastnictvím těchto pozemků. To tak bylo jediné oprávnění, které zůstalo zachováno vlastníkům těchto pozemků, a to ještě podléhalo souhlasu národního výboru, popřípadě i uživatele půdy.*“¹⁹ Jednalo se tedy o formu vlastnictví nazývanou *dominium nudum* (holé vlastnictví). Od roku 1976 nebylo navrácení pozemků socialistickými organizacemi do užívání vlastníků možné. Dochází tak k cílené diskriminaci pozemkového vlastnictví ve prospěch vlastnictví kolektivního, kdy cílem těchto tendencí je kolektivizace půdy.²⁰

Podobná situace byla u nezastavěných stavebních pozemků. Tyto pozemky bylo možné převádět mezi osobami blízkými pro účely zastavění, jinak pouze na stát nebo socialistické organizace.

Stav pozemkového vlastnictví v období budování tzv. reálného socialismu se tedy vyznačoval různými druhy vlastnictví, z nichž právě vlastnictví soukromé bylo považováno za nežádoucí.

V tomto období také dochází ke vzniku specifických užívacích institutů, které můžeme rozlišit na instituty týkající se pozemků v soukromém vlastnictví a instituty týkající se pozemků ve vlastnictví státu. Mezi užívací instituty týkající se pozemků v soukromém vlastnictví patřilo užívání půdy a jiného majetku k zajištění zemědělské výroby, užívání půdy k zajištění lesní výroby, družstevní užívání pozemků, náhradní užívání, nájem zemědělských pozemků a právo bezplatného užívání rybníků. S pozemky ve státním vlastnictví byly spjaty instituty prozatímní správy národního majetku, právo hospodaření s národním majetkem, právo trvalého užívání nemovitého národního majetku a právo osobního užívání pozemku.

¹⁹ Pekárek, M. – Průchová, I.: Pozemkové právo. 2. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2003 s. 81

²⁰ Dalšími nástroji k diskriminaci soukromého pozemkového vlastnictví byly vedle zmíněných omezení v užívání a dispozici také nízké výkupní ceny, účelové určení užívání pozemků a stanovené výrobní úkoly pro soukromě hospodařící osoby.

2.2.6.1. Stručná charakteristika jednotlivých užívacích institutů²¹

2.2.6.1.1. Užívací instituty vztahující se k pozemkům v soukromém vlastnictví

Právo užívání půdy a jiného majetku k zajištění zemědělské výroby představovalo institut, kdy při zachování soukromého vlastnictví půdy bylo právní úpravou umožněno založení užívacího práva socialistickým organizacím. Vlastník ztratil právo pozemek užívat a rozhodovat o jeho užívání jinými subjekty. Zachováno mu zůstalo pouze právo disponovat s vlastnictvím. Jednalo se tedy o výše zmíněné holé vlastnictví. Objekt institutu tvořily pozemky zemědělské i nezemědělské. Institut byl trvalý, bezúplatný a týkal se konkrétního pozemku bez ohledu na osobu vlastníka. Ke zrušení došlo zákonem č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, který přeměnil uvedený institut na nájem vzniklý ex lege.

Podobná byla konstrukce práva užívání půdy k zajištění lesní výroby obsažená v lesním zákoně. K jeho zrušení došlo opět zákonem č. 229/1991 Sb., kdy byl přeměněn na nájem ex lege.

Družstevní užívání pozemků bylo bezúplatným institutem, který nebyl časově omezen a vázal se ke konkrétnímu pozemku bez ohledu na vlastníka. Člen družstva byl povinen sdružit jak pozemky které vlastnil, tak i ty, na nichž hospodařil a nebyly v jeho vlastnictví. Podobně jako u předchozích institutů, došlo i v případě družstevního užívání pozemků ke zrušení zákonem č. 229/1991 Sb. a k přeměně na nájem ex lege. Společným rysem všech tří uvedených užívacích institutů byl způsob jejich zániku za tehdy platné právní úpravy. Tyto instituty totiž mohly zaniknout pouze převodem nebo přechodem pozemku do socialistického vlastnictví.

Náhradní užívání pozemků spočívalo v poskytnutí jiného pozemku za pozemek, který se měl stát součástí půdy pro zemědělskou velkovýrobu. Náhradní uživatel mohl přidělený pozemek užívat jako vlastník. Zákon č. 229/1991 Sb. potvrdil zachování tohoto institutu a zánik vázal na schválení návrhu pozemkových úprav. Náhradní užívání bylo zrušeno k 1.1.2003 zákonem č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech. Podle §16 se dnem účinnosti tohoto zákona mění právo náhradního užívání pozemků na nájemní vztah mezi náhradním uživatelem a vlastníkem pozemku, ke kterému bylo právo náhradního užívání zřízeno. Tento nájemní vztah je specifický tím, že ho může vlastník vypovědět nájemci nebo jeho právnímu nástupci nejdříve za 5 let od účinnosti zákona č. 139/2002 Sb., pokud se nedohodnou jinak nebo nezanikne-li náhradní užívání rozhodnutím

²¹ Uvedený exkurz stručně charakterizuje jednotlivé užívací instituty. Vzhledem k rozsáhlosti a složitosti dané problematiky odkazují v podrobnostech na odbornou literaturu, například Pekárek, M. – Průchová, I.: Pozemkové právo. 2. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2003 s.155 – 194.

o výměně vlastnických práv. Nájemce má navíc pod dobu trvání nájmu předkupní právo k pozemku a nájemné je cenou regulovanou podle cenových předpisů.²²

Právo bezplatného užívání rybníků se vztahovalo na rybníky v soukromém vlastnictví, které nebyly řádně využívány k hospodaření. Okresní národní výbor je přiděloval do bezplatného užívání socialistickým organizacím. K zániku institutu a jeho přeměně na nájem ex lege došlo opět zákonem 229/1991 Sb.

Nájem zemědělských pozemků byl upraven v občanském zákoníku a byl vázán na souhlas místního národního výboru.

2.2.6.1.2. Uživací instituty vztahující se k pozemkům ve vlastnictví státu

Prozatímní správa národního majetku existovala až do účinnosti zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v majetkových vztazích (dále jen „zákon o majetku ČR“). Účelem prozatímní správy bylo nalézt vhodný subjekt pro obhospodařování pozemků ve vlastnictví státu, u kterých nebylo při nabytí státem jasné, která organizace je má spravovat. Prozatímní správa národního majetku se týkala také pozemků, které nebyly ve správě žádné státní organizace. Prozatímní správu vykonával okresní úřad, v jehož obvodu se dotčený pozemek nacházel. Zákon o majetku ČR tento institut nepřevzal. Pro uvedené situace zavedl hospodaření přechodného charakteru, omezené na dobu, než dojde k jeho transformaci na běžné hospodaření. S vymezeným majetkem hospodaří dle zákona o majetku ČR uvedené organizační složky, nevyplývá-li ze zákona jinak.

Právo hospodaření s národním majetkem se vztahovalo na hospodaření státních organizací s majetkem ve vlastnictví státu. V souvislosti s realizací privatizačních a restitučních procesů dochází postupně k jeho kvantitativnímu omezování. Ve vztahu k nemovitému majetku spadajícímu do působnosti zákona o půdě byl institut práva hospodaření zrušen a nahrazen zákonným nájmem. Od 1.1.2001 upravuje hospodaření s majetkem státu zákon č. 219/2000 Sb.

Trvalé užívání nemovitého národního majetku bylo institutem, jehož subjektem byly nestátní organizace, typicky družstva. Ve vztahu k majetku spadajícího do věcné působnosti zákona o půdě došlo ke zrušení tohoto institutu a jeho nahrazení zákonným nájmem. V vztahu k ostatnímu nemovitému majetku došlo na základě § 59 zákona o majetku ČR k přeměně trvalého užívání nemovitého státního majetku na výpůjčku na dobu šesti let. Během této doby upraví příslušné organizační složky smluvně další vztahy s jednotlivými výpůjčitelí. V úvahu přichází nájem na dobu určitou nepřesahující pět let dle § 27 o majetku

²² I. Průchová takto vzniklý právní vztah mezi vlastníkem pozemku a náhradním uživatelem označuje za „chráněný nájem“. Pekárek, M. – Průchová, I.: Pozemkové právo. 2. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2003 s.161

ČR, pokračování ve výpůjčce, či při splnění podmínek § 22 odstavce 2 zákona o majetku ČR bezúplatný převod do vlastnictví výpůjčitele. Nedojde-li v průběhu stanovené doby k dohodě, zanikne výpůjčka ze zákona a bez náhrady.

V rámci osobního užívání pozemků fyzické osoby realizovaly obsah vlastnického práva státu. I. Průchová charakterizuje tento institut jako „*účelově vázaný k výstavbě rodinného domu, garáže, rekreační chaty (chalupy), domu s byty v osobním vlastnictví a zřízení zahrady.*“²³ Institut vznikal rozhodnutím o přidělení pozemku a dohodou o předání pozemku, která pak byla registrována státním notářstvím. K 1.1.1992 došlo k přeměně osobního užívání na vlastnické právo.²⁴

2.2.7. Období po roce 1990 – třetí pozemková reforma

Upřednostňování kolektivního vlastnictví trvalo až do roku 1990. V důsledku společenských a politických změn po roce 1989 dochází také ke změně Ústavy. Ústavním zákonem č. 100/1990 Sb. dochází k zakotvení rovnosti všech druhů a forem vlastnictví.²⁵ Rovnost všech forem vlastnictví uvádí také Listina základních práv a svobod, když v článku 11 odst. 1 stanoví, že každý má právo vlastnit majetek a vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.²⁶

Třetí pozemkovou reformou nazýváme privatizaci a restituci pozemkového vlastnictví po roce 1990.

2.2.7.1. Restituce po roce 1990

Restitucí rozumíme obnovení vlastnického práva k majetku, který byl odňat v období let 1948 až 1989. Jedná se o navrácení majetku subjektům, kterým byl majetek odňat nebo případně jejich právním nástupcům. Cílem restitučních procesů není úplná náprava všech majetkových křivd, ale pouze zmírnění některých z nich. K tomuto zmírnění dochází ve vztahu k přesně vymezeným skupinám osob a majetku. V případech, kdy není majetek možné navrátit, dochází alespoň k poskytnutí náhrady za toto vlastnictví. Oprávněnými osobami jsou převážně osoby fyzické a dále úzce vymezený okruh osob právnických. Povinnými osobami pak právnické osoby a stát. Právě toto omezení okruhu povinných osob bylo často napadáno stížnostmi u Evropského soudu pro lidská práva. Pouze výjimečně jsou povinnými osobami i osoby fyzické. Jde o případy, kdy nabyly věc v rozporu s tehdy

²³ Pekárek, M. – Průchová, I.: Pozemkové právo. 2. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2003 s. 174 - 175

²⁴ § 872/1 občanského zákoníku.

²⁵ „Vlastnické právo a jiná majetková práva občanů, právnických osob i státu jsou chráněna ústavou a zákony. Stát poskytuje všem vlastníkům rovnocennou ochranu.“ Čl. 7 ústavního zákona č. 100/1990 Sb.

²⁶ Podobně čl. 17 Všeobecné deklarace lidských práv: Každý má právo vlastnit majetek jak sám, tak spolu s jinými. Nikdo nesmí být svévolně zbaven svého majetku.

platnými právními předpisy nebo byly při jejím nabývání protiprávně zvýhodněny.²⁷ Jednotlivé právní předpisy, upravující restituční majetek, dále vymezují právní tituly, na jejichž základě muselo k majetkovým křivdám dojít a také rozhodné období, kdy musely být majetkové křivdy způsobeny. Restituční nárok je třeba uplatnit včas a podstoupit zákonem stanovené řízení.

Základní právní předpisy upravující proces restitucí jsou :

- zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd
- zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích
- zákon ČNR č. 231/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v mimosoudních rehabilitacích
- zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku
- zákon ČNR č. 243/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související se zákonem č. 229/1991 Sb., o úpravě některých vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku
- nařízení vlády č. 233/1991 Sb., o výši finanční náhrady v hotovosti poskytované podle zákona o mimosoudních rehabilitacích

2.2.7.2. Privatizace pozemkového vlastnictví po roce 1990

Slovník českého práva definuje privatizaci jako „převod majetku státu, k němuž měly právo hospodaření státní podniky a další státní hospodářské organizace, na jiné fyzické a právnické osoby.“²⁸

Proces privatizace pozemkového vlastnictví znamená definitivní konec snah o kolektivizaci půdy, které byly charakteristické pro období budování tzv. reálného socialismu v letech 1948 až 1989. Účelem privatizace není náhrada majetkových křivd způsobených v minulosti. Restituční nároky jsou ve vztahu k privatizaci považovány za prioritní a majetek, na který se restituční předpisy vztahují, je z privatizace vyloučen. Právními předpisy upravujícími proces privatizace jsou zákon č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby (tzv. malá privatizace), zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby (tzv.

²⁷ Případem restitučního sporu řešeného Evropským soudem pro lidská práva je případ Pincová a Pinc proti ČR. Evropský soud pro lidská práva uvedl, že Česká republika může považovat za potřebné vrátit majetek vyvlastněný totalitním režimem, ale Pincovi, kteří tento majetek nabyli v dobré víře, nemají povinnost nést břemeno vyvlastnění místo státu. Stát tak je povinen uhradit tržní hodnotu restituované nemovitosti. (Rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva č. 130/2005 Sb.r.ES, ze dne 5. 11. 2002).

²⁸ Madar, Z. a kolektiv : Slovník českého práva. 3. vydání. Praha, Linde Praha a.s., 2002 s. 1145

velká privatizace) a zákon ČNR č. 172/1991 Sb., o přechodu majetku z České republiky do vlastnictví obcí.

Cílem této kapitoly, nastiňující historický vývoj pozemkového vlastnictví, není vyčerpávající rozbor problematiky restitucí a privatizace, který svým rozsahem a zaměřením přesahuje nejen tuto kapitolu, ale i rozsah a téma této diplomové práce. V podrobnostech k restitucím a privatizaci pozemkového vlastnictví proto odkazují na uvedenou literaturu.²⁹

²⁹ Např. Pekárek, M. – Průchová, I.: Pozemkové právo. 2. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2003 s. 84 – 118

3. Základní pojmy

3.1. Pozemkové vlastnictví

3.1.1. Vlastnické právo k pozemku

Již právo římské vymezilo vlastnictví jako právní panství nad věcí, kdy vlastník má právo věc užívat, požívat, disponovat s ní a případně ji i zničit.³⁰ Vlastnické právo je právem absolutním, působícím erga omnes. Vlastnickému právu určitého subjektu odpovídá povinnost všech blíže neurčených subjektů zdržet se zásahů do oprávněného výkonu vlastnického práva.

Vlastnické právo můžeme rozlišit na vlastnické právo objektivní a subjektivní. Podle J. Fialy „*vlastnické právo v objektivním smyslu představuje souhrn právních norem, regulujících vlastnické vztahy v ekonomickém pojetí. Vlastnické právo je základním institutem, který zakotvuje základní existující ekonomické vztahy. Vlastnické právo v subjektivním smyslu je jedním ze základních subjektivních práv a nejdůležitějším právem věcným.*“³¹

Základem právní úpravy vlastnického práva v České republice je článek 11 Listiny základních práv a svobod (dále jen „Listina“). Listina stanoví, že vlastnit majetek má právo každý a každému vlastníku je poskytován stejný zákonný obsah a ochrana jeho vlastnického práva. Potvrzuje tedy rovnost všech forem a druhů vlastnictví.³² Vlastníkem pozemku může být osoba fyzická, právnická i stát. Všichni vlastníci mají navzájem rovné postavení. Meze výkonu vlastnického práva jednoho subjektu začínají tam, kde narážejí na výkon vlastnického práva subjektu druhého. Obdobná je úprava v § 124 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), který stanoví, že všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana. Občanský zákoník také upravuje právo vlastníka držet, užívat, požívat a nakládat s předmětem svého vlastnictví v mezích zákona. Stejně jako v případě jiných věcí, může být i pozemek předmětem spoluvlastnictví, a to jak podílového, tak i bezpodílového. U podílového spoluvlastnictví vyjadřuje podíl míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci.³³ Bezpodílové spoluvlastnictví pozemku je možné pouze v případě společného jmění manželů dle § 143 a následujících občanského zákoníku. Z obecného principu, kdy každý je oprávněn vlastnit majetek, stanoví Listina

³⁰ Ius utendi, fruendi, disponendi et abutendi.

³¹ Fiala, J. a kolektiv : Občanské právo hmotné. 3. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2002 s. 105

³² Na rozdíl od právní úpravy před rokem 1989, blíže viz o kapitola pozemkovém vlastnictví v období budování tzv. reálného socialismu.

³³ § 137 občanského zákoníku.

výjimku. Podle odstavce 2 článku 11 Listiny může zákon určit, který majetek smí být jen ve vlastnictví státu, obcí nebo určených právnických osob³⁴ a také může stanovit, který majetek může být pouze ve vlastnictví občanů České republiky nebo právnických osob se sídlem v České republice.³⁵ Odstavec 3 článku 11 Listiny naznačuje, že vlastník nemá jen práva, ale i určité povinnosti. Podle odstavce 3 vlastnictví zavazuje. Je zakázáno zneužití vlastnictví na újmu práv druhých nebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Výkon vlastnického práva nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Možnost omezení vlastnického práva je upravena v odstavci 4 článku 11 Listiny, který uvádí, že vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné jen ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.

Úpravu obsaženou v Listině dále rozvádí občanský zákoník v § 128. Jednak stanoví povinnost vlastníka strpět, aby ve stavu nouze nebo naléhavém veřejném zájmu byla použita v nezbytném rozsahu za náhradu jeho věc, a dále blíže upravuje zákonné požadavky na provedení vyvlastnění nebo omezení vlastnického práva. Vyvlastnění nebo omezení vlastnického práva lze dle občanského zákoníku provést pouze tehdy, nelze-li účelu dosáhnout jinak, jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu. Základním právním předpisem upravujícím postup a zákonné důvody pro vyvlastnění je zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Možnosti omezení vlastnického práva k pozemku upravují také speciální právní předpisy.

Obsah vlastnického práva k pozemku vymezuje § 123 občanského zákoníku jako právo pozemek držet, užívat, požívat a disponovat s ním.

3.1.2. Pojem pozemek jako předmět právního vztahu

Pozemek je jednak věcí individuálně určenou, ale také věcí unikátní. Jedinečnost pozemku je dána jeho polohou, složením půdy a ostatními biologickými a geologickými vlastnostmi. Jedinečnost pozemku vyplývá i z vlastností, které má půda jako taková. Půda je výsledkem působení přírodních sil a její vlastnosti jsou do značné míry ovlivněny činností člověka. Vzhledem k omezenosti rozlohy zemského povrchu je i půdy omezené množství. Další důvod omezenosti spatřuje M. Pekárek v tom, že půdu „*člověk nevytvořil a dodnes vytvořit nedokáže*.“³⁶ Jakákoliv lidská činnost vyžaduje ve větší či menší míře využití půdy. Půda je základním výrobním prostředkem v lesním hospodářství a zemědělství, základem pro výrobní a stavební činnosti či dobývání nerostů. S rozvojem společnosti vznikají stále

³⁴ Listina zde rámcově uvádí majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu.

³⁵ Např. zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon omezuje v § 17 nabývání nemovitostí v tuzemsku a uvádí výčet osob, které tyto nemovitosti mohou nabývat.

³⁶ Pekárek, M. – Průchová, I.: Pozemkové právo. 2. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2003 s. 11 - 12

nové potřeby spojené s půdou. Poptávka po půdě tedy roste, ale možnost získání další půdy je vzhledem ke zmíněné nemožnosti její tvorby člověkem omezena na získání od jejího dosavadního vlastníka³⁷, který je ochoten tuto půdu poskytnout. Půdy je sice omezené množství, ale užíváním se nespotebovává. Lidskou činností dochází pouze k dočasnému nebo dlouhodobému ovlivnění jejich vlastností.³⁸

Pojem pozemek vymezuje zákon České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). Podle § 27 písmene a) se pozemkem rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků. Předmětem vlastnického práva k pozemku bývá nejčastěji pozemek v podobě parcely. Pojem parcela je podobně jako pojem pozemek vymezen v § 27 katastrálního zákona. Parcelou je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.³⁹ Katastrální zákon dále podává definici parcely stavební, za kterou považuje pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, a parcely pozemkové. Pozemkovou parcelu definuje katastrální zákon negativně, když stanoví, že pozemkovou parcelou je pozemek, který není parcelou stavební. Parcela je věcí nezastupitelnou a individuálně určenou.

Pozemky se dle § 2 odstavce 1 katastrálního zákona evidují v katastru nemovitostí v podobě parcel. Způsob evidence jednotlivých pozemků a parcel v katastru nemovitostí blíže upravuje § 3 vyhlášky č. 190/1996 Sb., kterou se provádí zákon č. 256/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb. a zákona č. 90/1996 Sb., a zákon České národní rady č. 334/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb. (dále jen „prováděcí vyhláška č. 190/1996 Sb.“).⁴⁰ Vedle výrobního prostředku je půda také základní složkou životního prostředí. Tvoří životní prostor pro rostliny a živočichy a významným způsobem ovlivňuje ostatní složky životního prostředí.

Pozemek je věcí snadno dělitelnou jak vertikálně, tak i horizontálně. Dle § 119 občanského zákoníku spadá pozemek pod širší pojem nemovitost. Vedle pozemků jsou nemovitostmi i stavby spojené se zemí pevným základem. Stavbu vymezuje § 139b

³⁷ Kvantitativně nevýznamnou výjimku zde tvoří vznik nových ostrovů, a to jak uměle (lidskou činností), tak přírodními silami (například sopečnou činností).

³⁸ M. Pekárek označuje půdu jako „nezničitelnou“. Blíže viz Pekárek, M. – Průchová, I.: Pozemkové právo. 2. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2003 s. 12

³⁹ § 27 písm. b) katastrálního zákona.

⁴⁰ Dle § 7 uvedené vyhlášky se o parcele evidují v katastru tyto informace : příslušnost do katastrálního území, druh číslování parcel, parcelní číslo, výměra parcely, kvalita výměry, druh a způsob využití pozemku, typ a způsob ochrany nemovitosti, příslušnost k vlastníku (číslo listu vlastnictví), právní vztah, označení listu katastrální mapy a souřadnice definičního bodu parcely.

odstavec 1 stavebního zákona. Za stavbu považuje veškerá stavební díla bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání. V dalších odstavcích zmíněného paragrafu pak stavební zákon vymezuje jednotlivé druhy staveb. Vzhledem k tomu, že stavba jako taková není součástí pozemku⁴¹, nemusí být vlastník stavby totožný s vlastníkem pozemku, na němž je stavba postavena. Za součást pozemku se nepovažují ani povrchové a podzemní vody, které dle § 3 vodního zákona⁴² nejsou předmětem vlastnictví a nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku, na němž nebo pod nímž se vyskytují. Za povrchové a podzemní vody se ale nepovažují vody, které již byly z těchto vod odebrány. Součástí pozemku jsou ve smyslu § 120 občanského zákoníku trvalé porosty na pozemku. Vlastníkem trvalých porostů nacházejících se na pozemku je vlastník pozemku. Obdobně tuto problematiku řeší pro zemědělské a lesní pozemky zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (dále jen „zákon o půdě“), který stanoví, že vlastník pozemků je vlastníkem porostů na něm vzešlých. V případě pozemků daných smluvně do užívání je ale dle zákona o půdě vlastníkem jiných než trvalých porostů uživatel, pokud se s vlastníkem nedohodne jinak.⁴³ Z uvedené dikce zákona vyplývá nemožnost obdobné smluvní úpravy mezi vlastníkem pozemku a nájemcem ve vztahu k porostům trvalým. M. Pekárek k tomu uvádí že *„na rozdíl od jiných než trvalých porostů si vlastník a nájemce nemohou v nájemní smlouvě sjednat, že trvalé porosty na pronajatých pozemcích jsou ve vlastnictví nájemce. Brání tomu kogentní povaha ustanovení zákona o tom, že porosty jsou součástí pozemků a skutečnost, že výjimku připouští § 2 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb. výlučně pro jiné než trvalé porosty.“*⁴⁴

3.2. Vymezení pojmu veřejný zájem

Veřejný zájem představuje kategorii značně neurčitou, která je rozdílným způsobem chápána nejen rozdílnými politickými či názorovými skupinami, ale také často i samotnými jednotlivci. Náhled obyvatel obce, kraje či celého státu na veřejný zájem se může často odlišovat. Jedná se o pojem do určité míry relativní a jeho obsah se v průběhu času mění a historicky vyvíjí.

⁴¹ § 120 odst. 2 občanského zákoníku

⁴² Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)

⁴³ Specifická je situace u porostů trvalých i netrvalých, pro pozemky členů zemědělských družstev. Blíže viz Pekárek, M. – Průchová, I.: Pozemkové právo. 2. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2003 s. 63 a násl.

⁴⁴ Pekárek, M. – Průchová, I.: Pozemkové právo. 2. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2003 s. 62 - 63

3.2.1. Nástin pohledů na veřejný zájem v historii

Pojem všeobecný, celospolečenský či veřejný zájem se ve větší či menší míře vyskytuje ve všech historických etapách vývoje lidské společnosti. Již Hippodamos a Platón, významní filozofové starověkého Řecka, poukazují na nutnost existence veřejných budov a veřejné zóny pro fungování tehdejšího státu. Za Římské republiky vzniká rozlišení mezi právem soukromým a veřejným. Uvedené rozlišení vyjadřuje Ulpianova římskoprávní zásada, podle které je veřejné právo to, které se týká římského státu, soukromé to, které sleduje prospěch jednotlivců.⁴⁵ Veřejný zájem je zde spojován se zájmem státu. Nositelem veřejného zájmu se stává úřední moc a zájmová sdružení rozmanitých skupin obyvatelstva. Ve středověku dochází ke ztotožnění státu s vládcem, který je považován za vlastníka celé země. Veřejný zájem v rámci středověkého státu závisí na vůli konkrétního panovníka. Tato koncepce přetrvává společně s absolutismem až do nástupu kapitalistického hospodářství, kdy význam veřejného zájmu poklesl. K nárůstu významu veřejného zájmu opět dochází v období světové hospodářské krize ve třicátých letech dvacátého století a také po druhé světové válce. Veřejný sektor nabývá do té doby nevídaný rozměr a veřejný zájem se přesunuje do politiky a ideologie. Současný stav vývoje veřejného zájmu charakterizuje R. Goulli: „*Stát se jeví jako pluralita center rozhodování a na úrovni každého centra se formuje veřejný zájem dané oblasti a mezi nimi vznikají rozpory a konflikty. K tomu je třeba přičíst i veřejný zájem hájený sdružením občanů. Tím se počet nositelů veřejného zájmu ve srovnání s minulostí rozšířil a proces jeho prosazování se na jedné straně komplikuje a na druhé straně se zdokonaluje.*“⁴⁶ Pluralita subjektů prosazujících veřejné zájmy a jejich vzájemné konflikty se tak stávají specifickým rysem současné společnosti.

3.2.2. Ekonomické pojetí veřejného zájmu

Ekonomie spojuje pojem veřejný zájem s veřejným sektorem a uspokojováním veřejných potřeb. Veřejný sektor představuje z pohledu ekonomie určitou část národního hospodářství, kde jsou realizovány veřejné služby a uspokojují se celospolečenské potřeby, které není ziskový sektor schopen zajistit nebo o jejich zajištění z ekonomických důvodů nejeví zájem. Uspokojování veřejných zájmů v rámci veřejného sektoru je pak financováno z veřejných rozpočtů a podléhá veřejné kontrole. Značný význam přikládá ekonomie pojmu veřejný statek. Veřejné statky jsou výrazem pečovatelské funkce státu. Jejich význam spočívá

⁴⁵ Publicum ius est, quod ad statum rei romanae spectat, privatum, quod ad singulorum utilitatem. Ulpianus, Digesta 1,1,1,2

⁴⁶ Goulli, R.: Veřejný zájem : pozitivní přístupy a stručné ekonomické teze. in Masarykova univerzita. Ekonomicko-Správní fakulta : Problémy definování a prosazování veřejného zájmu: sborník referátů z teoretického semináře pořádaného Katedrou veřejné ekonomie ESF MU v Brně ve spolupráci s Asociací veřejné ekonomie. 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 1999, s. 11

v uspokojování společenských potřeb v těch oblastech, kde je není schopen uspokojit bez rizika sektor tržní. K veřejným statkům patří například zdravotnictví, energetika, školství, obrana, justice a veřejná správa. Subjektem produkujícím veřejné statky je nejen stát, ale i obce či subjekty zájmové samosprávy. Produkce veřejných statků může být také delegována na subjekty soukromého sektoru.

3.2.3. Právní vymezení pojmu veřejný zájem

Současná právní úprava neobsahuje legální definici pojmu veřejný zájem, ačkoliv značná část právních předpisů tento pojem používá. Příkladem je právní úprava vyvlastnění a omezení vlastnického práva obsažená v článku 11 odstavci 4 Listiny a § 128 odstavci 2 občanského zákoníku, která představuje právní základ institutu vyvlastnění. Obě zmíněná ustanovení upravují možnost vyvlastnění nebo omezení vlastnického práva ve veřejném zájmu. Samotný pojem veřejného zájmu ale blíže nedefinují. Navazující právní úprava obsažená v § 108 stavebního zákona pak vymezuje, pro které účely lze ve veřejném zájmu vyvlastnit pozemky, stavby a práva k nim nebo vlastnické právo omezit.

Právní teorie charakterizuje veřejný zájem jako opak zájmů soukromých. Jedná se o takový zájem, který lze označit za veřejně prospěšný a jehož nositelem jsou rámcově vymezené okruhy subjektů. Tyto subjekty nejsou blíže specifikovány.⁴⁷ I. Průchová k pojmu veřejný zájem dále uvádí, že „*tyto zájmy přirozeně nesmí být v rozporu s platnými právními předpisy. Posuzovateli těchto zájmů mohou být pouze orgány veřejné moci.*“⁴⁸

Podle názoru Krajského soudu v Hradci Králové „*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.*“⁴⁹

V praxi se často mylně považují všechny kolektivní zájmy za obecné zájmy společnosti, ale v mnoha případech mohou být kolektivní zájmy určitých skupin se zájmy společnosti jako celku v přímém rozporu. Veřejný zájem představuje tzv. neurčitý pojem, jehož bližší vymezení je pro konkrétní případy třeba hledat ve speciálních právních předpisech.

⁴⁷ P. Průcha tyto subjekty vymezuje jako „*blíže neurčené nicméně alespoň rámcově determinované okruhy či společenství osob jako tzv. veřejnost.*“ Průcha, P.: Základní pojmy a instituty správního práva, 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 1998 s. 355

⁴⁸ Průchová, I. – Chyba, J.: Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. 1. vydání 1998, Brno, Masarykova univerzita v Brně, 1998, s. 49

⁴⁹ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové zde dne 19. 3. 1999 sp. zn. 31 Ca 71/98 – 26.

4. Ústavněprávní základy vlastnického práva k pozemku a jeho omezení

Základem právní úpravy vlastnického práva a možnosti jeho omezení je na úrovni ústavního pořádku Listina základních práv a svobod. Podle článku 11 odstavce 1 Listiny má každý právo vlastnit majetek a vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah. Uvedené ustanovení zakotvuje rovnost všech forem a druhů vlastnictví. Sama Listina obsah ani předmět vlastnického práva nevymezuje. Současný právní řád, oproti právnímu řádu před rokem 1989, nepreferuje vlastnictví konkrétní skupiny subjektů před vlastníky jinými. Ústava neumožňuje stanovit formy a druhy vlastnictví a tedy ani jakoukoliv hierarchizaci. Každý, kdo je subjektem práva může být obecně subjektem práva vlastnického a není možné některý ze subjektů zákonem zvýhodňovat.⁵⁰ Podle J. Filipa je vlastnictví „*chápáno jako předpoklad svobody a rozvoje jednotlivce a základ jeho soukromé iniciativy. Vytváří mu tím možnost nést odpovědnost za vlastní rozvoj.*“⁵¹ Podobné ustanovení obsahují také významné mezinárodněprávní dokumenty, týkající se ochrany lidských práv. Všeobecná deklarace lidských práv z roku 1948 ve svém článku 17 stanoví, že každý má právo vlastnit majetek jak sám, tak spolu s jinými a dále že nikdo nesmí být svévolně zbaven majetku. Třetí dodatkový protokol k Evropské úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod v článku 1 uvádí právo každé fyzické nebo právnické osoby užívat svůj majetek. Podle Evropské úmluvy nemůže být nikdo zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva. Státy tak mají právo přijímat zákony, které považují za nezbytné pro úpravu užívání majetku v souladu s obecným zájmem. Ačkoliv Listina i oba zmíněné mezinárodněprávní dokumenty používají pojem veřejný zájem, jeho obsah nedefinují ani blíže vymezují. V souvislosti s ochranou vlastnictví podle třetího dodatkového protokolu k Evropské úmluvě je nutné zmínit, že Evropský soud pro lidská práva poskytuje ochranu pouze vlastnickému právu již existujícímu a nikoliv pouze tvrzenému nároku na vlastnictví. Ve stejném smyslu judikoval i Ústavní soud České republiky.⁵²

Právo každého vlastnit majetek je zakotveno v článku 11 odstavci 1 Listiny. Pod pojem majetek lze zařadit nejen majetek hmotný, ale i průmyslové a duševní vlastnictví. Nevztahuje se však absolutně na všechny předměty vlastnického práva. V odstavci 2 článku 11 Listiny je obsaženo pravidlo umožňující omezení vlastnického práva k určitým věcem v tom směru, že mohou být pouze ve vlastnictví vymezených subjektů. Konkrétně

⁵⁰ Ochrana vlastnictví, bez ohledu na druh a povahu subjektu, patří mezi základní znaky demokratického a právního státu. Blíže viz Nález Ústavního soudu ze dne 11.1.2000 sp. zn. III.ÚS 462/98.

⁵¹ Filip, J.: Vybrané kapitoly ke studiu ústavního práva., 2. vydání, Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2001 s. 119

⁵² Například nález Ústavního soudu z 11. listopadu 1997 č. 138/1997 Sb. nál. ÚS, svazek 9 nebo nález Ústavního soudu z 11. března 1998 č. 37/1998 Sb. nál. ÚS, svazek 10 vyhlášený pod č. 88/1998 Sb.

odstavec 2 stanoví, že na základě zákona může být určeno, 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.⁵³ Vedle státu a obcí mohou být těmito subjekty i vyšší územní samosprávné celky. Určené právnické osoby nemusí být pouze veřejnoprávní. Zákon může také stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů České republiky nebo právnických osob se sídlem v České republice. Listina sama nestanoví, který majetek má být ve vlastnictví státu. Vymezuje pouze účel, ke kterému má vyhrazený majetek sloužit. Z uvedeného vyplývá, že majetek, který může být pouze ve vlastnictví vymezených subjektů, musí určit právní předpis se silou zákona a nikoliv předpis podzákoný nebo rozhodnutí moci výkonné.

Vlastník může své vlastnické právo vykonávat dle vlastní vůle, jeho oprávnění však naráží na vlastnická práva jiných osob. Odstavec 3 článku 11 Listiny uvádí, že vlastnictví zavazuje. Tato zásada navazuje na pojetí francouzské a německé právní vědy přelomu 19. a 20. století. Obdobnou úpravu obsahoval i obecný zákoník občanský z roku 1811, když dovoľoval vykonávat vlastnické právo jen pokud to nevybočovalo ze zákonných mezí k zachování obecného blaha. Výslovně je Listinou zakázán takový výkon vlastnického práva, který by směřoval ke zneužití vlastnictví na újmu práv druhých. Co se rozumí újmou Listina nestanoví. Mohlo by například dojít k tomu, že by vlastník pozemku svým užíváním znemožňoval či nepřiměřeně omezoval zásobování vodou a elektrickou energií, případně omezoval dopravu. Vlastnictví dále nesmí být zneužito v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Právní základ pro možné omezení výkonu vlastnického práva k pozemku obsahuje i článek 35 odstavec 3 Listiny, který stanoví, že nikdo nesmí při výkonu svých práv ohrožovat ani poškozovat životní prostředí, přírodní zdroje, druhové bohatství přírody a kulturní památky nad míru stanovenou zákonem.

Zákaz zneužití práva je také obsažen v § 3 odstavci 1 občanského zákoníku.⁵⁴ Zneužitím práva se podle V. Pavlíčka rozumí „*takový jeho výkon, kterým se úmyslně působí újma někomu jinému nebo společnosti.*“⁵⁵ V. Pavlíček dále poukazuje na to, že „*nestačí vědomí takové škodlivosti výkonu práva, ale musí být dán i subjektivní vztah k jeho výsledku, tj. vůle jej způsobit (úmysl přímý, dolus directus).*“⁵⁶ Výkon práva nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.

⁵³ Příkladem takového majetku jsou ložiska vyhrazených nerostů nebo léčivé zdroje a zdroje přírodních minerálních vod stolních.

⁵⁴ Výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných a nesmí být v rozporu s dobrými mraví. § 3/1 občanského zákoníku.

⁵⁵ Pavlíček, V. a kolektiv : Ústava a ústavní řád České republiky. 2.díl: Práva a svobody. 2. vydání. Praha, Linde Praha a.s., 2002 s. 124

⁵⁶ Pavlíček, V. a kolektiv : Ústava a ústavní řád České republiky. 2.díl: Práva a svobody. 2. vydání. Praha, Linde Praha a.s., 2002 s. 124

Z uvedeného je patrné, že zakázáno není poškození jakékoliv, ale právě nad míru zákonem stanovenou. Toto omezení je logické, protože prakticky jakákoliv průmyslová či zemědělská činnost vede k poškozování životního prostředí. Účelem ustanovení je zabránit poškození, které by přesáhlo hranice zákonem povolené. Tuto hranici stanoví zejména právní předpisy, jejichž obsahem je ochrana životního prostředí.⁵⁷

Odstavec 4 článku 11 Listiny umožňuje vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva. Vzhledem k tomu, že jde o omezení jednoho ze základních lidských práv, stanoví pro tyto případy Listina tři základní podmínky. Omezení vlastnictví nebo vyvlastnění musí být ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu. Jak je již zmíněno výše, Listina pojem veřejný zájem blíže nespecifikuje, stejně tak jako povinnou náhradu za újmu na vlastnickém právu vyvlastněním či omezením vlastnického práva způsobenou. Právě ochrana veřejných zájmů často vyžaduje vyvlastnění nebo alespoň omezení vlastnického práva formou zákonného věcného břemene. Blíže upřesnění podmínek vyvlastnění upravuje občanský zákoník a stavební zákon, v němž je rovněž obsažena právní úprava účelů a vlastního vyvlastňovacího řízení. Další účely vyvlastnění jsou stanoveny zvláštními právními předpisy, které ale neobsahují samostatnou právní úpravu vyvlastňovacího řízení a odkazují v tomto směru na úpravu v rámci stavebního zákona. Speciální účel vyvlastnění i zvláštní vyvlastňovací řízení upravuje zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky. Za stavu ohrožení státu nebo za válečného stavu lze výjimečně vyvlastnit ve zkráceném řízení nezbytné pozemky a práva k nim pro účely zajišťování obrany státu, nelze-li je získat jinak. I v tomto případě je vyvlastnění možné pouze za náhradu, kterou vyplácí Ministerstvo financí. Návrh na vyvlastnění ve zkráceném řízení může podat jen správní úřad. Příslušným k vyvlastnění je obecní úřad obce s rozšířenou působností, v jehož obvodu se pozemek nachází. Vlastní rozhodnutí musí být vydáno do sedmi dnů od zahájení řízení.

Specifickou možnost omezení vlastnického práva k pozemku upravuje ústavní zákon č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky, který ukládá vládě v souvislosti s vyhlášením nouzového stavu vymezit, která práva stanovená ve zvláštním zákoně a v jakém rozsahu se v souladu s Listinou základních práv a svobod omezují a které povinnosti a v jakém rozsahu se ukládají. Typickým případem může být povinnost vlastníků pozemků strpět vstup osob provádějících záchranné práce při živelních pohromách.

Za omezení vlastnického práva považuje Listina v odstavci 5 článku 11 i uložení daní a poplatků.⁵⁸ Pro jejich ukládání platí, že mohou být uloženy pouze na základě zákona.

⁵⁷ Např. zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a změně některých dalších zákonů, zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu nebo zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

⁵⁸ V případě pozemků připadá v úvahu daň z nemovitostí, daň dědická, darovací a z převodu nemovitostí.

5. Věcná břemena

5.1. Pojem a základy právní úpravy

Institut věcných břemen vznikl na základě dřívějších služebností a reálných břemen⁵⁹ a byl u nás poprvé upraven občanským zákoníkem z roku 1950. Věcná břemena patří do skupiny věcných práv k věci cizí a omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch jiného subjektu. Základem současné právní úpravy je zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, který obsahuje úpravu věcných břemen v § 151n a následujících. Navazující právní úprava je obsažena v dalších speciálních právních předpisech.

Podstatou věcného břemene je omezení vlastníka nemovitosti v tom směru, že je povinen něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Oprávněným subjektem je vlastník určité nemovitosti (věcná břemena in rem) nebo konkrétní osoba (věcná břemena in personam). Věcná břemena spojená s vlastnictvím určitých nemovitostí přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele. Právo odpovídající věcnému břemeni se dle § 1 odstavce 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem zapisuje do katastru nemovitostí České republiky.

Podle současné právní úpravy mohou věcná břemena vznikat ze zákona, rozhodnutím příslušného orgánu, písemnou smlouvou, dohodou dědiců v dědickém řízení, na základě závěti a vydržením. K zániku věcných břemen dochází ex lege, rozhodnutím příslušného orgánu, smlouvou, smrtí nebo jiným zánikem oprávněné osoby⁶⁰, splnutím břemene a oprávnění v jednom subjektu, uplynutím doby a splněním rozvazovací podmínky.

Vzhledem k zaměření této práce je účelné věnovat se blíže věcným břemenům vznikajícím ze zákona a rozhodnutím příslušného orgánu, protože právě v těchto případech dochází k projevům veřejného zájmu.⁶¹ Následující část je zaměřena na obecnou problematiku věcných břemen vznikajících na základě zákona nebo rozhodnutí příslušného orgánu. Konkrétní omezení vlastníků pozemků je blíže rozebráno v kapitolách týkajících se omezení vlastnického práva na základě jednotlivých právních předpisů.

⁵⁹ Pozemkové služebnosti byly institutem opravňujícím vlastníka nemovitosti k určité činnosti na nemovitosti jiné. Reálná břemena stanovovala povinnost vlastníka nemovitosti poskytovat vlastníku jiné nemovitosti určité opakované plnění.

⁶⁰ V případě věcných břemen vázaných k osobě oprávněného.

⁶¹ Problematice věcných břemen se věnuje například publikace Fiala, J. a kolektiv: Občanské právo hmotné. 3. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2002 nebo Fiala, J. – Hrudík, J. – Sedláková, A.: Zástavní právo a věcná břemena. 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně – právnická fakulta, 1993.

5.2. Vznik věcných břemen ze zákona

Možnost vzniku věcných břemen ex lege je zachována po celou dobu existence institutu věcných břemen v československém a českém právním řádu. Ze zákona může dojít ke vzniku věcného břemene okamžikem účinnosti konkrétního právního předpisu nebo na základě nastoupení zákonem předpokládaných skutečností. V souvislosti se vznikem věcných břemen na základě právních předpisů poukazuje J. Fiala na to, že „*těchto předpisů je celá řada a většinou upravují určitá omezení vlastnického či obdobného práva s obsahem odpovídajícím věcnému břemenu, aniž by užívaly termín věcné břemeno.*“⁶² Ačkoliv tedy zákon výslovně pojem věcné břemeno nepoužívá, jsou jím zakotvená omezení obsahově shodná s věcnými břemeny a váží se k vlastnictví nemovitosti.

Dalším důležitým aspektem je skutečnost, že pokud dojde ke zrušení nebo novelizaci právních předpisů, na jejichž základě vznikla konkrétní věcná břemena, existují tato břemena i nadále, není-li možné dovést ze zákona jejich zánik. Příkladem uvedené situace jsou věcná břemena vzniklá na základě tzv. elektrizačního zákona č. 79/1957 Sb., který byl k 1.1. 1995 zrušen zákonem č. 222/1994 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a Státní energetické inspekci. K jeho nahrazení pak došlo zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon).

5.3. Věcná břemena vznikající na základě rozhodnutí příslušného orgánu

Ke vzniku věcných břemen rozhodnutím příslušného orgánu může docházet okamžikem právní moci rozhodnutí nebo okamžikem, který je v rozhodnutí výslovně uveden. Důvod zakotvení možnosti orgánu veřejné moci svým rozhodnutím zasahovat do vlastnického práva k pozemkům spatřuje I. Průchová v „*existenci veřejného zájmu, případně jinak vyjádřené nezbytné potřeby.*“⁶³ Veřejná prospěšnost a nezbytnost existence jsou tak jejich charakteristickými znaky. Oprávněným ke zřízení věcného břemena může být soud nebo jiný veřejnoprávní orgán.

5.3.1. Vznik věcného břemene rozhodnutím soudu

Na základě soudního rozhodnutí vznikají věcná břemena dle § 142 odstavce 3 občanského zákoníku v případě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nově

⁶² Fiala, J. a kolektiv: Občanské právo hmotné. 3. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2002 s. 167

⁶³ Průchová, I. – Chyba, J.: Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 1998, s. 41

vzniklé nemovitosti ve prospěch vlastníka jiné nově vzniklé nemovitosti. Typickým příkladem je rozdělení pozemku ve spoluvlastnictví na více pozemků samostatných.

Zřízení věcného břemene spočívajícího v právu cesty přes přilehlý pozemek umožňuje občanský zákoník v ustanovení § 151o odstavci 3. Ke zřízení práva cesty je oprávněn soud na návrh vlastníka stavby, za podmínky, že vlastník stavby není současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup k jeho stavbě nelze zajistit jinak.

Možnost zřízení věcného břemene soudem umožňuje občanský zákoník i v případě, že někdo zřídí stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo. Dospěje-li soud k názoru, že neoprávněnou stavbu není účelné odstranit a vlastník pozemku nesouhlasí s jejím přikázáním za náhradu do jeho vlastnictví, může uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby zřízením věcného břemene. Věcné břemeno se zřizuje za náhradu a v rozsahu nezbytném k výkonu vlastnického práva ke stavbě.

Další situací, kdy lze zřídit věcné břemeno rozhodnutím soudu upravuje § 36 odstavec 3 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Pro případ, kdy nelze bez neúměrných nákladů umístit vedení mimo silniční pozemek, lze povolit jako zvláštní užívání komunikace umístění tohoto vedení do silničního pomocného pozemku, středního dělicího pásu nebo na mosty a mostní objekty dotčené pozemní komunikace. Zákon předpokládá uzavření smlouvy mezi vlastníkem komunikace a vlastníkem vedení, jejímž předmětem bude zřízení věcného břemene k pozemní komunikaci za jednorázovou úhradu. Pro případ, kdy nedojde k dohodě, opravňuje zákon k rozhodnutí o zřízení věcného břemene soud.

5.3.2. Vznik věcného břemene na základě rozhodnutí dalších veřejnoprávních orgánů

Orgánem oprávněným k rozhodování o zřízení věcného břemene je v první řadě stavební úřad. Půjde o situace, kdy budou jinak splněny podmínky pro vyvlastnění pozemku, ale k dosažení cíle bude postačovat omezení práva. Ke zřízení věcného břemene k pozemku je rovněž oprávněn pozemkový úřad, a to na základě zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (dále „zákon o půdě“).

Dalšími právními předpisy umožňujícími zřizování věcných břemen rozhodnutím veřejnoprávního orgánu jsou například zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích nebo zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Podmínky a důvody pro omezení vlastnického práva zřizováním věcných břemen jsou podrobně rozebrány ve výkladu týkajícím se vyvlastnění pozemku a rozboru jednotlivých

právních předpisů umožňujících omezení vlastnického práva k pozemku. V podrobnostech tak odkazují na příslušné kapitoly.

6. Institut sousedských práv

Institut sousedských práv, upravený v § 127 občanského zákoníku, má základ v právní úpravě obsažené v Listině základních práv a svobod. Článek 11 odstavec 1 přiznává všem vlastníkům stejnou zákonnou ochranu a obsah jejich vlastnického práva, odstavec 3 pak zakazuje zneužití vlastnického práva na újmu práv druhých. Z rovného postavení vlastníků pozemků vyplývají rovněž určitá omezení. Vlastnické právo jednoho subjektu totiž naráží na vlastnické právo subjektu druhého. Účelem institutu sousedských práv je uspořádání vztahů mezi vlastníky pozemků tak, aby nedocházelo ke konfliktům při realizaci vlastnických práv a v případě vzniku konfliktu umožnit jeho řešení.

Regulace sousedských práv je typickým příkladem tzv. skutečného či vnějšího omezení⁶⁴ vlastnického práva určitého subjektu. Jde o takové omezení, které je spojeno s konkrétními vlastnickými vztahy a má svůj původ mimo daný vlastnický vztah. Důvod vzniku omezení vlastnických práv spadajících do kategorie skutečných spatřuje J. Fiala ve „*střetu konkrétního vlastnického práva s jinými právními vztahy (např. s jinými vlastnickými právy)*“.⁶⁵

Základ právní úpravy sousedských práv tvoří generální klauzule, obsažená v § 127 odstavci 1 občanského zákoníku, která přikazuje vlastníku věci (tedy i pozemku), zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Odborná literatura rozlišuje ohrožování a obtěžování v tom směru, že ohrožování se týká přímo výkonu práv chráněného vlastníka, zatímco obtěžování nebrání samotnému výkonu vlastnického práva, ale činí je nepříjemným nebo obtížným.⁶⁶ Na uvedenou generální klauzuli navazuje demonstrativní výčet případů, na které se omezení generální klauzulí vztahuje.

Vlastník nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami, které by zbavovaly sousedovu stavbu nebo pozemek náležité opory. Zpravidla se jedná o činnosti způsobující pohyby či sesuvy půdy.

Druhá část demonstrativního výčtu § 127 odstavce 1 občanského zákoníku obsahuje zákaz obtěžovat sousedy imisemi nad míru přiměřenou poměrům. Půjde o takovou činnost či nečinnost na vlastním pozemku, která obtěžuje souseda hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi, případně dochází ke vnikání chovných zvířat na sousední pozemek. Imise jsou považovány

⁶⁴ Druhou skupinu omezení vlastnického práva představují omezení pojmová, která platí za určitých podmínek pro všechny vlastníky, stanoví je právní předpisy a vyplývají přímo z pojmu vlastnického práva.

⁶⁵ Fiala, J. a kolektiv : Občanské právo hmotné. 3. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2002, s. 108

⁶⁶ Uvedené rozlišení shodně vymezují v odborné literatuře například J. Fiala, I. Průchová a M. Pekárek.

za nepřípustné v případě, že obtěžují nad míru přiměřenou poměrům. Jestliže není přiměřená míra a únosnost vyplývající z dobrých mravů překročena, nejedná se o neoprávněný zásah.

Vlastník pozemku také nesmí nešetrně a v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromů a větve přesahující na jeho pozemek.

Soud je oprávněn nařídít vlastníkovi oplocení jeho pozemku v případě, že je to potřebné a nebrání to účelnému využívání sousedních pozemků. Před vlastním rozhodnutím o povinnosti zřídit oplocení musí soud zjistit stanovisko stavebního úřadu, kterým ale není při svém rozhodování vázán.

Vyžaduje-li to nezbytně údržba a obhospodařování sousedních pozemků a staveb, je vlastník povinen umožnit v nezbytné míře vstup na svůj pozemek. Pokud by tím vlastníkovi vznikla škoda, má právo na její náhradu proti osobě, která škodu způsobila. Uvedená odpovědnost má objektivní charakter a není tak závislá na zavinění škůdce. V souvislosti s právem vstupu na cizí pozemek je nutné zmínit, že touto formou nelze zajišťovat opakovaný a pravidelný přístup k nemovitostem, za účelem jejich běžného užívání. Pro takovou situaci by bylo nutné zřízení věcného břemene.

7. Institut vyvlastnění a omezení práv k pozemku dle stavebního zákona

7.1. Pojem vyvlastnění a nástin jeho historického vývoje

Historicky se institut vyvlastnění v československé a české právní úpravě nenacházel v komplexní právní úpravě v rámci jednoho právního předpisu. Naopak bylo vyvlastnění zakotveno v řadě zákonů. Institut vyvlastnění znal a upravoval již právní řád Rakouska-Uherska.⁶⁷ Právní úprava vlastnictví jako jednoho ze základních lidských práv byla obsažena již v Deklaraci práv člověka a občana⁶⁸ z roku 1789. Na tuto úpravu navázal francouzský občanský zákoník z roku 1804, který umožňoval omezení vlastnického práva zákonem. V Rakousku-Uhersku bylo vlastnictví upraveno na ústavní úrovni základním státním zákonem č. 142 z roku 1867, který sice pojímal vlastnictví jako neporušitelné, zároveň však umožňoval jeho vyvlastnění proti vůli vlastníka na základě zákona a zákonným způsobem. Ústava Československé republiky z roku 1920 opět umožňovala omezení vlastnictví na základě zákona, navíc také umožňovala i vyvlastnění bez náhrady.⁶⁹ Nejvyšší soud první republiky považoval za nesporné, že zájmy soukromé jsou méně důležité než zájmy veřejné a také, že mezi veřejnými zájmy lze co do jejich důležitosti vymezit hierarchii. Ke hromadnému a protiústavnímu porušování vlastnického práva docházelo ve vztahu k určitým národnostním a rasovým skupinám obyvatelstva v období po roce 1939. Ústava z roku 1948 pak sice upravovala majetkovou svobodu a nedotknutelnost vlastnictví, ale nadále docházelo k protiústavnímu vyvlastňování majetku fyzických i právnických osob. Ústavou z roku 1960 bylo státní vlastnictví nadřazeno nad vlastnictví ostatní.

Vyvlastnění představuje nejzávažnější zásah do vlastnického práva subjektu, který je trvalého charakteru. Jedná se o institut, který mocenským zásahem vynucuje změnu vlastnických práv. K vyvlastnění dochází veřejnoprávním aktem, který má soukromoprávní účinky. Vyvlastnění je originárním způsobem nabytí vlastnického práva, protože vyvlastnitel své právo odvozuje od státu a ze zákona a nikoliv od vyvlastněného. Právní řád proto vymezuje řadu podmínek, které musí být splněny, aby mohlo k vyvlastnění dojít. Pokud by stanovené podmínky splněny nebyly, jednalo by se o neoprávněný zásah do vlastnického práva, proti němuž se vlastník může bránit.

⁶⁷ Jednalo se o zákon č. 30/1878 ř. z., o vyvlastnění k účelům železničním. Právní úprava vyvlastnění byla v této oblasti značně propracovaná a ovlivnila budoucí legislativu i právní praxi.

⁶⁸ Článek 17 stanoví, že vlastnictví je nedotknutelné a posvátné právo, nemůže ho být proto nikdo zbaven, leč v případě, že by to nutně a zřejmě vyžadoval v zákoně výslovně uvedený veřejný zájem, a pod podmínkou, že bude předem poskytnuta spravedlivá náhrada.

⁶⁹ Koncepce vyvlastnění bez náhrady koresponduje s prováděním tzv. první pozemkové reformy, která již byla zmíněna v kapitole týkající se historického vývoje pozemkového vlastnictví.

Od vyvlastnění pozemku je nutné odlišovat restituci. Rozdílem mezi oběma právními instituty se zabýval i Ústavní soud České republiky v nálezu ze dne 24. 5. 1994 č. 25/1994 Sb. nál. ÚS svazek I⁷⁰ :

„Rozdíl mezi restitucí a vyvlastněním lze obecně vymezit následovně:

- a) Restituce je odstraněním protiprávnosti při převodu vlastnictví, případně protiprávního zásahu do vlastnického práva, a to navrácením věci do původního právního stavu s právními účinky ex tunc.*
- b) Vyvlastnění je nuceným odejmutím vlastnického práva ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu a s právními účinky ex nunc.*
- c) Důvodem restituce je výlučně protiprávnost, zatímco důvodem vyvlastnění je veřejný zájem, tj. pojem odlišný. Z požadavku náhrady, který je definičním znakem vyvlastnění, plyne, že důvodem vyvlastnění odstranění protiprávnosti být nemůže, protože poskytování náhrady vyvlastněnému, jehož právní pozice je spojena s protiprávností, by bylo absurdní.*
- d) Právní účinky restituce nastávají ex tunc, právní účinky vyvlastnění ex nunc. Restituce tudíž není nuceným odejmutím vlastnictví, nýbrž povinností obnovit původní právní stav. Zákonná úprava restituce může však v ústavně odůvodněných případech vyloučit zpětné nároky osob, oprávněných žádat vydání věci.*
- e) Právní účinky restituce jsou také odlišné od právních účinků vyvlastnění z hlediska obsahu zápisu do katastru nemovitostí.“⁷¹*

Uvedené rozlišující znaky jsou ale podle mého názoru do jisté míry sporné. První problém lze spatřovat v definování účinků restituce ex tunc. Účelem restituce je sice snaha o obnovení vlastnického práva v původním rozsahu, ale k tomuto obnovení dochází až právní mocí rozhodnutí o restituci, které má účinky ex nunc. Rozhodnutím dochází k obnovení původního vlastnictví, ale restituci vlastnictví nelze pojímat tak, že od právní moci se stává osoba vlastníkem ke dni odnětí vlastnictví a v mezidobí zde žádný jiný vlastník neexistoval. Druhý a zásadní rozpor spatřuji v odlišujícím znaku veřejného zájmu, neboť i na provedení restitucí majetku je veřejný zájem, který vedl i k samotnému vydání zákonů, které restituci umožňují.

7.2. Základy právní úpravy obsažené v Listině a občanském zákoníku

Právo vlastnit majetek je jedním ze základních lidských práv chráněných Listinou základních práv a svobod. Sama Listina obsahuje možnost vyvlastnění nebo omezení

⁷⁰ Nález Ústavního soudu byl vyhlášen pod č. 131/1994 Sb.

⁷¹ Ústavní soud České republiky: Sbirka nálezů a usnesení – svazek I, C.H. Beck, Praha 1994, s. 189

vlastnického práva k majetku v článku 11 odstavci 4. Vyvlastnění či omezení je možné pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu. Uvedené podmínky musí být splněny kumulativně. Listina blíže nevymezuje předmět vlastnického práva, který lze vyvlastnit a používá pouze obecný pojem vlastnické právo. Osoba, které bylo vyvlastněno, má podle článku 36 odstavce 2 právo na soudní ochranu.⁷² Navazující právní úprava je obsažena na úrovni zákona v občanském zákoníku, stavebním zákoně a dalších speciálních právních předpisech.

Institutem vyvlastnění se zabýval ve své judikatuře i Evropský soud pro lidská práva. Evropský soud nepovažuje za nezbytné, aby nucený převod vlastnictví nesl užitek celé společnosti. K otázce náhrady za vyvlastnění konstatoval, že veřejná prospěšnost, vyplývající z ekonomické reformy nebo soudní spravedlnosti může být důvodem pro nižší odškodnění než je tržní hodnota. Vymezení pojmu veřejný zájem bylo předmětem rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva ve věci James a jiní proti Spojenému království z roku 1982. Soud zde uvedl, že považuje za přirozené, že rámec volné úvahy ponechaný zákonodárci při uskutečňování sociální politiky by měl být široký, proto Soud bude respektovat zákonodárce v jeho představě, co je veřejný zájem, ledaže by zjevně postrádal rozumný základ.

Občanský zákoník upravuje podmínky vyvlastnění a omezení vlastnického práva v části druhé, hlavě první, týkající se vlastnického práva.

V § 128 odstavci 1 umožňuje použití cizí věci v případě stavu nouze nebo naléhavého veřejného zájmu. Za stav nouze nebo naléhavý veřejný zájem je zpravidla možno považovat situace živelních pohrom, ohrožení života a zdraví občanů či pronásledování pachatelů zvláště závažné trestné činnosti. Podmínkou tohoto použití je, že věc bude použita v nezbytné době, nezbytné míře a za náhradu, nelze-li účelu dosáhnout jinak. Použití věci tak bude vždy dočasným opatřením. Míra použití věci bude závislá na situaci každého konkrétního případu. Podle komentáře k § 128/1 občanského zákoníku „*způsob použití nemusí být shodný s účelem, ke kterému věc slouží.*“⁷³ Vlastník dotčené věci má právo na náhradu za její použití a případně také nárok na náhradu škody, která by mu při použití věci vznikla. Účelem náhrady je vyvážit vlastníkovu újmu, která mu použitím věci byla způsobena. Výše náhrady není občanským zákoníkem stanovena, ale lze použít cenové předpisy.⁷⁴ Nárok na náhradu škody při poškození nebo zničení věci by se uplatňoval dle

⁷² Podle článku 36/2 Listiny základních práv a svobod se může ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech zkrácen rozhodnutím orgánu veřejné správy, obrátit na soud, aby přezkoumal zákonnost takového rozhodnutí.

⁷³ Plecítý, V. – Kocourek, J. : Občanský zákoník. 3. vydání. Praha, Eurounion Praha a.s., 2004 s. 149. Shodnou právní argumentaci obsahuje i komentář k občanskému zákoníku autorů Holuba, Fialy a Bičovského. Holub, M. – Fiala, J. – Bičovský, J. : Občanský zákoník. Poznámkové vydání s judikaturou. 10. vydání. Praha, Linde Praha a.s. 2005 s. 175

⁷⁴ Cenovými předpisy jsou zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhláška 540/2002 Sb.

obecných ustanovení o náhradě škody.⁷⁵ V tomto případě je nutné nahradit hodnotu věci, i když nedošlo k porušení právní povinnosti. Nárok na náhradu škody může existovat i vedle nároku na náhradu za použití věci.

Paragraf 128 odstavec 2 rozšiřuje podmínky pro vyvlastnění a omezení vlastnického práva uvedené v Listině. Vyvlastnit věc je dle občanského zákoníku možné ve veřejném zájmu, nelze-li dosáhnout účelu jinak, pouze pro tento účel, na základě zákona a za náhradu. Náhradu lze poskytnout až po vyvlastnění, není-li ve speciálním právním předpisu odlišná úprava. Občanský zákoník nepoužívá pojem vlastnické právo, ale hovoří o vyvlastnění věci. Žádné bližší vymezení veřejného zájmu či účelu vyvlastnění občanský zákoník neobsahuje. Podmínka provedení vyvlastnění na základě zákona je projevem zásady legality, která je jednou ze základních zásad demokratického právního státu.

7.3. Právní úprava vyvlastnění dle stavebního zákona

Základním právním předpisem upravujícím vyvlastnění je zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), považovaný za tzv. obecný vyvlastňovací předpis. Úprava vyvlastnění je obsažena v části čtvrté, nazvané Vyvlastnění. Stavební zákon obsahuje i speciální právní úpravu vyvlastňovacího řízení. Úprava obsažená ve stavebním zákoně sice rozlišuje vyvlastnění a omezení vlastnických práv, ale používá pro ně legislativní zkratku „vyvlastnění“. Případem trvalého omezení vlastnického práva je například zřízení věcného břemene, umístění sloupu vysokého napětí na pozemek vlastníka nebo položení podzemního potrubí či kabelů pod povrch pozemku.

7.3.1. Podmínky pro vyvlastnění

Podmínky vyvlastnění jsou upraveny v § 110 stavebního zákona. Vyvlastnit pozemek lze pouze tehdy, pokud cíle vyvlastnění nelze dosáhnout jinak, tedy dohodou s vlastníkem nebo jiným způsobem. Podle názoru B. Sakaře je v zákoně „*preferována nejenom dohoda s vlastníkem věci, která má být vyvlastněna, ale důležitým předpokladem pro přípustnost vyvlastnění je také, že věc nelze získat jiným způsobem, např. zrušením spoluvlastnictví k věci soudem nebo soudním uspořádáním poměrů mezi vlastníkem stavby postavené na cizím pozemku a vlastníkem tohoto pozemku.*“⁷⁶ M. Pekárek k tomu dále uvádí, že „*navrhovatel vyvlastnění musí v řízení předložit důkaz o tom, že vlastníkovi předložil kvalifikovaný návrh dohody (smlouvy) a že tento jeho návrh byl vlastníkem odmítnut.*“⁷⁷

⁷⁵ § 420 a následující občanského zákoníku.

⁷⁶ Sakař, B.: Ve veřejném zájmu, Právní rádce č. 2/1993, s. 23

⁷⁷ Pekárek, M. – Průchová, I.: Pozemkové právo. 2. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2003 s. 149

Odmítnutí návrhu musí navrhovatel prokázat již při předložení návrhu na vyvlastnění. Podle komentáře ke stavebnímu zákonu se odmítnutí vlastníka dokazuje „*odmítnutým písemným návrhem, doporučeně zaslaným vlastníkovi, s nabídkou koupě a návrhem ceny. Za odmítnutí se považuje i prokázaná nečinnost.*“⁷⁸ Z uvedených názorů vyplývá, že vyvlastnění má zásadně subsidiární povahu. Samotné vyvlastnění musí být v souladu s cíli a záměry územního plánování. Tento soulad se dle § 110 odstavce 2 stavebního zákona prokazuje územním rozhodnutím. Pokud účel vyvlastnění nevyžaduje vydání územního rozhodnutí, potom se soulad zkoumá přímo ve vyvlastňovacím řízení. Stavební zákon dále stanoví, že vyvlastnění může být provedeno pouze v nezbytném rozsahu.⁷⁹ Rozsahem se rozumí nejen rozsah záboru dotčených pozemků, ale také intenzita zásahu do vlastnického práva. Rozsah vyvlastnění pozemku musí být přiměřený účelu, pro který se vyvlastňuje. Pokud by bylo možné dosáhnout účelu vyvlastnění i pouhým omezením vlastnického práva k pozemku, pak nelze právo odejmout v plném rozsahu.

Z tohoto základního principu zná stavební zákon výjimku, jejíž uplatnění je v dispozici vlastníka vyvlastňovaného pozemku. Pokud by se převádělo vlastnické právo jen k části pozemku nebo by se omezovalo jiné právo k pozemku a vlastník (případně jiný oprávněný) by nemohl využívat zbývající části pozemku nebo omezeného práva k pozemku, popřípadě by je mohl užívat jen s nepřiměřenými obtížemi, rozšíří se vyvlastnění i na zbývající část.

Podmínka vyvlastnění ve veřejném zájmu je pak obsažena v § 108 odstavci 1. K vyvlastnění lze přistoupit jen tehdy, pokud veřejný zájem na vyvlastnění převažuje nad oprávněným zájmem dosavadního vlastníka pozemku nebo toho, komu náleží jiné právo, které má být vyvlastněním dotčeno. Stavební zákon obsah veřejného zájmu blíže nevymezuje. Zda došlo k naplnění veřejného zájmu na vyvlastnění, se prokazuje vždy pro konkrétní případ přímo ve vyvlastňovacím řízení. Zda je či není naplněna podmínka veřejného zájmu na provedení vyvlastnění pozemku posoudí stavební úřad, který o vyvlastnění rozhoduje. Pro určení veřejného zájmu není rozhodné, zda osoba, v jejímž zájmu má být vyvlastněno, je subjektem veřejným či soukromým. Veřejným zájmem, pro který lze pozemek vyvlastnit není pouze zájem státu nebo jeho institucí, ve věcech a záležitostech sloužících všem členům společnosti. Veřejným zájmem na vyvlastnění může být i zájem jednotlivce, pokud v konkrétním případě převáží nad zájmem samotného vlastníka.⁸⁰

⁷⁸ Doležal, J. – Mareček, J. – Vobořil, O.: Stavební zákon v teorii a praxi. 11. vydání. Praha, Linde Praha a.s., 2005 s. 201

⁷⁹ § 110/3 stavebního zákona.

⁸⁰ Blíže rozhodnutí Okresního soudu v Jablonci nad Nisou 9C 1167/93-26

Cíle vyvlastnění upravuje v obecné míře § 109 stavebního zákona. Cílem vyvlastnění má být dosažení přechodu vlastnického práva k pozemku nebo případně jeho omezení. Vyvlastnění může také směřovat ke zřízení, zrušení či omezení věcného břemene k pozemku.

Předmětem vyvlastnění nebo případného omezení se mohou podle stavebního zákona stát pozemky, stavby a práva k nim, potřebné pro uskutečnění staveb nebo opatření ve veřejném zájmu.⁸¹ Tyto stavby a opatření jsou blíže specifikovány v § 108 odstavci 2. Jedná se o tyto případy :

- a) veřejně prospěšné stavby podle schválené územně plánovací dokumentace
- b) vytvoření hygienických, bezpečnostních a jiných ochranných pásem a chráněných území a pro zajištění podmínek jejich ochrany
- c) provedení asanace sídelního útvaru⁸² nebo jeho asanačních úprav podle schválené územně plánovací dokumentace
- d) vytvoření podmínek pro nezbytný přístup k pozemku a stavbě⁸³
- e) vytvoření podmínek pro umístění nebo řádný provoz zařízení státní pozorovací sítě, kterou se zjišťuje stav životního prostředí
- f) účely stanovené zvláštními zákony.

Veřejně prospěšné stavby blíže vymezuje přímo stavební zákon. Podle § 108 odstavce 3 se jedná o stavby určené pro veřejně prospěšné služby a pro veřejné technické vybavení území podporující jeho rozvoj a ochranu životního prostředí, které vymezí schvalující orgán v závazné části územně plánovací dokumentace. V tomto případě jsou to například stavby pro veřejnou dopravu, zásobování vodou či veřejné školství. Další důvody pro vyvlastnění pozemku obsahují zvláštní právní předpisy.

Veřejný zájem na vyvlastnění pro tyto účely musí být prokázán ve vyvlastňovacím řízení. Zkoumá se zda stavby byly jako veřejně prospěšné vymezeny i v závazné části územně plánovací dokumentace. Paragraf 29 odstavec 2 stavebního zákona přímo požaduje vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze pozemky a práva k nim vyvlastnit, v závazné části územně plánovací dokumentace. Závazná část územně plánovací dokumentace⁸⁴ je závazným podkladem jak pro zpracování a schvalování navazující územně plánovací dokumentace, tak i pro rozhodování v území.

⁸¹ § 108 stavebního zákona.

⁸² Sídelním útvarem je „každá jednotka osídlení, která tvoří uzavřený, od jiných jednotek osídlení prostorově oddělený útvar.“ Hendrych, D. a kolektiv. : Správní právo. Obecná část. 5. vydání. Praha, C.H.Beck, 2003 s. 278

⁸³ Ve veřejném zájmu může být nejen vyvlastnění v zájmu státu a státních institucí, ale i umožnění realizace práv soukromých vlastníků.

⁸⁴ Územně plánovací dokumentaci tvoří územní plán velkého územního celku, schvalovaný krajem, a územní plán obce a regulační plán, které schvaluje obec.

7.3.2. Vyvlastňovací řízení

Vyvlastňovací řízení je speciálním správním řízením, které se řídí správním řádem⁸⁵, pokud stavební zákon nestanoví jinak. Orgánem příslušným k provedení vyvlastnění je dle stavebního zákona stavební úřad.⁸⁶ Místní příslušnost stavebního úřadu se určuje dle územního obvodu, v němž se nachází pozemek, který je předmětem vyvlastnění. Pokud by daný pozemek zasahoval do územních obvodů více stavebních úřadů, docházelo by zde k tzv. kompetenčnímu konfliktu.⁸⁷ Řešení kompetenčních konfliktů je upraveno v § 119 stavebního zákona. V případě, že pozemek, který je předmětem vyvlastnění, zasahuje do územního obvodu dvou nebo více stavebních úřadů, provede řízení a vydá rozhodnutí nejbližší společně nadřízený správní orgán. Tento orgán ale může také stanovit, že řízení provede a rozhodnutí o vyvlastnění vydá některý ze stavebních úřadů, v jehož územním obvodu se vyvlastňovaný pozemek nachází.

Účastníky vyvlastňovacího řízení stavební zákon blíže nevymezuje. Ačkoliv pojem účastníci používá, vymezuje pouze osobu navrhovatele. Řízení o vyvlastnění je zásadně řízením návrhovým a návrh na vyvlastnění podává osoba, která má předmět vyvlastnění využít k účelu, pro který se vyvlastňuje. Tuto osobu označuje právní teorie za exproprianta. Dle ustanovení § 112 odstavce 2 stavebního zákona jím může být orgán státní správy, právnická osoba nebo fyzická osoba. Navrhovatelem vyvlastnění tedy může být nejen osoba veřejného práva, jako například stát, kraj či obec, ale také osoba soukromého práva. D. Hendrych k osobě navrhovatele uvádí, že jím „*zřejmě nemůže být soukromá osoba, která má být pouze zhotovitelem veřejně prospěšné stavby, aniž by jinak realizovala účel vyvlastnění.*“⁸⁸ Pokud by byl navrhovatelem sám orgán příslušný k provedení vyvlastňovacího řízení, pak stanoví odvolací orgán jiný stavební úřad ve své působnosti, který provede řízení o vyvlastnění a vydá rozhodnutí. Vzhledem k tomu, že stavební zákon blíže nevymezuje náležitosti návrhu na vyvlastnění, použije se úprava obsažená v § 45 a následujících správního řádu. Správní řád účinný od 1.1.2006 používá místo původního termínu „návrh“ označení „žádost“ a místo „navrhovatel“ termín „žadatel“. Z žádosti musí

⁸⁵ 1. ledna 2006 nabyl účinnosti zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, který nahradil původní právní úpravu správního řízení, obsaženou v zákoně č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád).

⁸⁶ Stavební úřady vymezuje stavební zákon v části páté. Dle § 117 jsou stavebními úřady :

- a) obecní úřad obce s rozšířenou působností,
- b) krajské úřady,
- c) Magistrát hlavního města Prahy a úřady městských částí určené statutem,
- d) magistráty územně členěných statutárních měst a úřady městských částí nebo městských obvodů určené statutem,
- e) magistráty, městské a obecní úřady, které vykonávaly působnost stavebního úřadu ke dni 31. prosince 1997 nebo byla jejich působnost k tomuto datu schválena.

Speciální, vojenské a jiné stavební úřady jsou vymezeny v §§ 120 a 121 stavebního zákona.

⁸⁷ Kompetenční konflikt může být pozitivní a negativní. K pozitivnímu dochází tehdy, pokud existuje více orgánů, které chtějí v dané věci rozhodnout. O negativní kompetenční konflikt se naopak jedná v případě, že ani jeden z orgánů, které připadají v úvahu, rozhodnout v dané věci nechce.

⁸⁸ Hendrych, D. a kolektiv : Správní právo. Obecná část. 5. vydání, Praha, C.H.Beck, 2003, s. 280 - 281

být patrné, kdo ji činí, které věci se týká a co se navrhuje. Žadatel je dále povinen označit další jemu známé účastníky. Návrh musí obsahovat označení vyvlastňovacího orgánu, označení pozemku, kterého se vyvlastnění týká, uvedení účelu, pro který má být pozemek vyvlastněn a uvedení skutečností, které prokazují veřejný zájem na vyvlastnění. Řízení je pak zahájeno dnem, kdy žádost dojde věcně a místně příslušnému správnímu orgánu.⁸⁹ Osobu, jejíž vlastnické právo má být odňato nebo omezeno, nazývá teorie expropriátem. Může jím být jak osoba soukromého práva, tak práva veřejného. V souladu s rovností vlastnického práva všech vlastníků, obsaženou v článku 11 odstavci 1 Listiny, je možné vyvlastnění i proti státu nebo územně samosprávnému celku.

Ostatní účastníky vyvlastňovacího řízení stavební zákon nespécifikuje, použije se proto subsidiárně správní řád. Správní řád obsahuje právní úpravu účastníků řízení v §§ 27 a 28. Na rozdíl od původní právní úpravy rozděluje správní řád účastníky do dvou kategorií. Do první skupiny patří tzv. neopomenutelní neboli hlavní účastníci. V případě řízení o žádosti jsou hlavními účastníky žadatel (expropriant) a další dotčené osoby, na které se pro společenství práv nebo povinností s žadatelem musí vztahovat rozhodnutí správního orgánu.⁹⁰ Druhou skupinu účastníků tvoří další dotčené osoby, pokud mohou být rozhodnutím přímo dotčeny ve svých právech a povinnostech. Jejich slabší postavení ve správním řízení je dáno tím, že se na ně nevztahují některá procesní oprávnění a postupy správního orgánu, které jsou založeny pouze pro účastníky hlavní.⁹¹ Účastníky řízení jsou rovněž osoby, které vymezi zvláštní zákon. Tyto osoby obecně nemají postavení účastníků hlavních, pokud to zvláštní zákon nestanoví. Výjimku tvoří situace, kdy jim má rozhodnutí správního orgánu založit, změnit nebo zrušit právo nebo povinnost nebo prohlásit, že právo nebo povinnost mají či nemají. V tom případě mají postavení účastníků hlavních. V pochybnostech bude za účastníka řízení považován i ten, kdo tvrdí, že je účastníkem, dokud se neprokáže opak. Správní orgán vydá rozhodnutí, kterým určí, zda osoba je či není účastníkem a doručí jej pouze osobě, o jejímž účastenství v řízení se rozhodovalo. Ostatní účastníky o rozhodnutí vyrozumí. Proti usnesení, kterým bylo rozhodnuto, že osoba není účastníkem, může dotčená osoba podat odvolání. Pokud bude odvolání vyhověno a osoba mezitím zmešká úkon, který by jako účastník mohla učinit, je podle § 28 odstavce 2 správního řádu oprávněna učinit tento úkon do patnácti dnů od oznámení rozhodnutí o odvolání.

⁸⁹ V případě vyvlastnění půjde o již zmíněný stavební úřad.

⁹⁰ Vzhledem k tomu, že vyvlastňovací řízení je vždy řízením zahajovaným na návrh, použije se pro ně právě zmíněné vymezení hlavních účastníků. Pro řízení zahajovaná z moci úřední obsahuje správní řád zvláštní výčet hlavních účastníků v § 27/2.

⁹¹ Tyto rozdíly se ale neprojeví v zásadních procesních právech ani podáváníí řádných opravných prostředků.

Pro vyvlastňovací řízení je typická zásada ústnosti a zásada koncentrace řízení. Obě zásady jsou vymezeny v § 113 stavebního zákona. Stavební úřad nařídí k projednání návrhu na vyvlastnění vždy ústní jednání, jehož konání oznámí účastníkům písemně alespoň patnáct dnů předem. Námitky proti vyvlastnění mohou účastníci uplatnit nejpozději při ústním jednání. K později uplatněným námitkám již stavební úřad nepřihlíží. Totéž platí i o námitkách, které mohl účastník uplatnit již v územním řízení, nebo které byly v územním řízení zamítnuty. Na tyto skutečnosti musí být účastník vyvlastňovacího řízení stavebním úřadem výslovně upozorněn. Po provedení vyvlastňovacího řízení vydá na základě jeho výsledků stavební úřad rozhodnutí o vyvlastnění. Rozhodnutí je individuálním správním aktem a je proti němu možné podat odvolání. Odkladný účinek tohoto odvolání nelze dle § 114 odstavce 2 stavebního zákona vyloučit.

Rozhodnutí o vyvlastnění musí obsahovat veškeré obecné náležitosti správního rozhodnutí dle správního řádu.⁹² Další náležitosti rozhodnutí o vyvlastnění upravuje § 47 vyhlášky č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona. Podle této vyhlášky musí rozhodnutí o vyvlastnění obsahovat zejména⁹³ účel, pro který se pozemek vyvlastňuje, předmět a rozsah vyvlastnění⁹⁴ a lhůtu ve které musí být započato s využíváním pozemku k vymezenému účelu. Tato lhůta může být maximálně dvouletá. Dalšími náležitostmi jsou označení osoby, proti které vyvlastnění směřuje a osoby, v jejíž prospěch se vyvlastňuje. Vyhláška rovněž požaduje, aby v rozhodnutí stavebního úřadu byla stanovena náhrada za vyvlastnění a způsob její úhrady, včetně označení soudu, pokud u něho má být náhrada složena. Výčet obsahových náležitostí uzavírá § 47 vyhlášky požadavkem na poučení o možnosti a podmínkách podání žádosti o zrušení rozhodnutí o vyvlastnění dle § 116 odstavce 1.⁹⁵

Dojde-li k vyvlastnění, potom vlastnické právo k pozemku přechází na nabyvatele a zanikají všechna ostatní práva k vyvlastněnému pozemku, není-li v rozhodnutí o vyvlastnění stanoveno jinak. Jedinou zákonnou výjimku zde tvoří právo užívat byty a nebytové prostory, které vyvlastněním nezaniká. Proto nejsou uživatelé bytů a nebytových prostor účastníky vyvlastňovacího řízení.

⁹² Náležitosti správního rozhodnutí upravuje § 68 správního řádu. Rozhodnutí musí obsahovat část výrokovou, odůvodnění a poučení účastníků. Ve výrokové části se uvede řešení otázky, která je předmětem řízení (tj. vyvlastnění pozemku), právní ustanovení, podle nichž bylo rozhodováno, označení účastníků, lhůta ke splnění ukládané povinnosti a popřípadě další údaje nutné k jejímu plnění. Odůvodnění obsahuje důvody výroku, podklady pro jeho vydání, úvahy orgánu a informace o vypořádání námitek a návrhů účastníků. V poučení správní orgán uvede možnost odvolání, lhůtu, způsob jejího výpočtu, u kterého orgánu se odvolání podává, a který orgán o něm rozhoduje. Náležitosti písemného vyhotovení rozhodnutí blíže upravuje § 69 správního řádu.

⁹³ Výčet náležitostí v § 47 vyhlášky č. 132/1998 Sb. je výčtem demonstrativním. Rozhodnutí o vyvlastnění tak může obsahovat i náležitosti jiné.

⁹⁴ Obdobně viz rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 12. 5. 1999 sp. zn. 10 Ca 67/99 – 32.

⁹⁵ B. Sakař k náležitostem rozhodnutí o vyvlastnění dále uvádí, že musí „*obsahovat i výrok, na koho přechází vlastnické právo.*“ Sakař, B.: Ve veřejném zájmu. Právní rádce č. 2/1993 s. 23

7.3.3. Užívání vyvlastněného pozemku a zrušení vyvlastňovacího rozhodnutí

Stavební zákon stanoví v § 115 povinnost užívat vyvlastněný pozemek pouze pro účely, ke kterým byl vyvlastněn. Užívání musí být započato nejpozději ve lhůtě určené v rozhodnutí stavebního úřadu o vyvlastnění. Jak již bylo zmíněno, tato lhůta nesmí být delší než dva roky. Pokud by vyvlastněný pozemek byl využíván k jinému účelu nebo nebylo ve stanovené lhůtě vůbec započato s užíváním k vymezenému účelu, je původní vlastník oprávněn podat žádost o zrušení rozhodnutí o vyvlastnění.⁹⁶ Žádost lze podat kdykoliv⁹⁷ po uplynutí stanovené lhůty k využívání vyvlastněného pozemku nebo po použití k jinému než stanovenému účelu. Zákon upravuje i možnost původního vlastníka podat žádost o zrušení vyvlastnění ještě před uplynutím stanovené lhůty. Pouze však v situaci, že bylo zrušeno územní rozhodnutí určující využití pozemku pro daný účel nebo pozbylo platnosti. O právu nárokovat zrušení rozhodnutí o vyvlastnění musí být účastník řízení stavebním úřadem poučen.

V případě, že dojde ke zrušení rozhodnutí o vyvlastnění, má podle stavebního zákona⁹⁸ ten, kdo poskytl náhradu na vyvlastnění, nárok na její vrácení. Nároku na vrácení náhrady odpovídá nárok toho, komu bylo vyvlastněno na náhradu újmy způsobené vyvlastněním. Náhradu poskytne podle obecných předpisů o náhradě škody⁹⁹ ten, v jehož prospěch bylo vyvlastněno. Pokud by nedošlo k dohodě o výše zmíněných nárocích a jejich výši, odkazuje stavební zákon na rozhodnutí soudu.

V souvislosti s vydáním rozhodnutí o vyvlastnění může dojít k pochybení ze strany stavebního úřadu. V takovéto situaci přichází v úvahu odpovědnost státu za nesprávný úřední postup nebo vydání nezákonného rozhodnutí. Uvedenou problematiku upravuje zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti státu za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem (dále jen „zákon o odpovědnosti státu“).¹⁰⁰ Podle tohoto zákona odpovídá stát za škodu způsobenou státními orgány rozhodnutím, jež bylo ve správním řízení vydáno. Právo na náhradu škody způsobené nezákonným rozhodnutím mají účastníci řízení, jimž byla rozhodnutím způsobena škoda. Právo na náhradu škody má také ten, s nímž nebylo jednáno jako s účastníkem řízení,

⁹⁶ M. Pekárek označuje tuto situaci termínem „revokace vyvlastňovacího rozhodnutí“. Pekárek, M. – Průchová, I.: Pozemkové právo. 2. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2003 s. 151

⁹⁷ Právní úprava před novelizací stavebního zákona zákonem č. 262/1992 Sb. obsahovala pro podání žádosti o zrušení rozhodnutí o vyvlastnění prekluzivní tříměsíční lhůtu, která počala běžet po uplynutí lhůty stanovené dle § 115/2 stavebního zákona pro započetí užívání vyvlastněného pozemku.

⁹⁸ § 116/2 stavebního zákona.

⁹⁹ § 420 a následující občanského zákoníku.

¹⁰⁰ V plném názvu zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti státu za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád).

ačkoliv s ním tak jednáno být mělo.¹⁰¹ Tento nárok lze ale uplatnit jen tehdy, pokud bylo předmětné pravomocné rozhodnutí zrušeno pro nezákonnost nebo změněno. Další podmínkou pro přiznání nároku je využití možných opravných prostředků poškozeným. Výjimku tvoří případy zvláštního zřetele hodné. Stát rovněž odpovídá za škodu způsobenou nesprávným úředním postupem. Za nesprávný úřední postup považuje zákon o odpovědnosti státu i porušení povinnosti učinit úkon nebo vydat rozhodnutí ve stanovené lhůtě.¹⁰² Právo na náhradu škody má opět ten, komu byla škoda nesprávným úředním postupem způsobena. Pro uplatnění nároku na náhradu škody stanoví zákon objektivní a subjektivní lhůtu. K promlčení nároku dojde za tři roky ode dne, kdy se poškozený dozvěděl o škodě a o tom, kdo za ni odpovídá. Nejpozději se nárok promlčí za deset let ode dne, kdy bylo poškozenému doručeno nezákonné rozhodnutí, kterým byla škoda způsobena. Na vztahy neupravené se subsidiárně použije občanský zákoník.

7.3.4. Náhrada za vyvlastnění pozemku

Listina základních práv a svobod i občanský zákoník stanoví povinnost náhrady za vyvlastnění. Blíže ale tuto náhradu nespecifikují. Rámcově je právní úprava náhrady za vyvlastnění pozemku upravena v § 111 stavebního zákona. Náhrada se poskytuje primárně v penězích, ale zvláštní zákon může připustit způsob jiný. Stavební zákon odkazuje na obecně závazný právní předpis, který stanoví kdo a komu náhradu poskytuje, jakým způsobem a případně i maximální výši náhrady.

Odstavec 3 zmíněného paragrafu upravuje situaci, kdy nedojde v průběhu vyvlastňovacího řízení k dohodě o rozdělení náhrady mezi dosavadním vlastníkem a těmi, kterým na vyvlastňovaném pozemku vážnou práva zanikající vyvlastněním. V tomto případě složí navrhovatel náhradu u soudu, v jehož obvodu pozemek leží. Soud pak rozhodne o uspokojení nároků jednotlivých osob.

Právní úprava poskytování náhrady za vyvlastnění je obsažena ve vyhlášce federálního ministerstva financí č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim. V otázce výše náhrady odkazuje vyhláška na platný cenový předpis, kterým je v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhláška č. 540/2002 Sb.

Vyhláška č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim se vztahuje na poskytování náhrad v případě vyvlastnění pozemku i zrušení, omezení či zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku.

¹⁰¹ § 7 zákona o odpovědnosti státu.

¹⁰² § 13 zákona o odpovědnosti státu.

Při zrušení nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu, spojeného s pozemkem a zajišťujícího řádné užívání jiného pozemku nebo stavby, se poskytne přiměřená náhrada odpovídající nákladům, které bude nutné vynaložit na zajištění řádného užívání předmětné stavby nebo pozemku. Při zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu se pak poskytne za omezení vlastnického práva k pozemku náhrada odpovídající rozsahu tohoto omezení.

Náhrady za pozemky se stanoví ve výši ceny zjištěné podle cenových předpisů. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku upravuje postup pro oceňování pozemků v § 9 a následujících. Pro účely oceňování člení pozemky na stavební, zemědělské, lesní, pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky a pozemky jiné. Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného katastru nemovitostí. V případě nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a stavem skutečným se vychází ze stavu skutečného.¹⁰³ Náhrada se poskytuje v penězích, za právo odpovídající věcnému břemenu však lze poskytnout i věcné plnění.

7.3.5. Oceňování jednotlivých pozemků

Pokud v obci, v níž se nachází pozemek, existuje platná cenová mapa, oceňuje se stavební pozemek násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě. Cenová mapa je metodickou pomůckou, která slouží k určování cen pozemků. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách. Nejsou-li sjednané ceny při zpracování cenové mapy v dané obci k dispozici nebo nelze-li je použít, protože již neodpovídají úrovni sjednaných cen porovnatelných pozemků ke dni vypracování cenové mapy, zjistí se ceny na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci nebo v jiných srovnatelných obcích, spadajících do stejné skupiny podle počtu obyvatel. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků.¹⁰⁴

Za zemědělské pozemky považuje zákon o oceňování majetku pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina. Zemědělský pozemek se oceňuje cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek. Nebyl-li zemědělský pozemek bonitován, použije se k jeho ocenění základní cena pozemků v katastrálním území uvedená ve vyhlášce č. 456/2005 Sb., kterou se stanoví seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými

¹⁰³ § 9/3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování nemovitostí.

¹⁰⁴ Způsobem výpočtu se podrobně zbývá například Žitek, V. : Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů. 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita, 2004, s. 35 a násl.

základními cenami zemědělských pozemků. Tato cena se dále upraví o speciální koeficienty.¹⁰⁵

Lesními pozemky jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky. Při ocenění se použije výnosový a porovnávací způsob, vymezené v § 2 odstavci 3 zákona o oceňování majetku. Jejich základní cena se zjistí podle ceny plošně převládajících souborů lesních typů v porostní skupině. Takto zjištěná cena se opět upraví speciálními srážkami a koeficienty.

Pozemky vodních nádrží, vodních toků a jiné pozemky se oceňují cenami stanovenými vyhláškou. Právní úprava oceňování trvalých porostů je obsažena v § 14 a následujících zákona o oceňování majetku.

7.4. Další omezení vlastníka pozemku podle stavebního zákona¹⁰⁶

7.4.1. Územní plánování

Územní plánování je procesem, který řeší funkční využití území, zásady jeho organizace a koordinuje výstavbu i jiné činnosti. Jednotlivé úkoly a činnosti územního plánování vymezuje § 2 stavebního zákona. Patří sem například stanovení limitů využití území, vymezení chráněných území, pásem a objektů či koordinace výstavby. Územně plánovací dokumentaci tvoří územní plán velkého územního celku, územní plán obce a regulační plán.¹⁰⁷ Schválená územně plánovací dokumentace obsahuje část směrnou a část závaznou. V závazné části vymezí schvalující orgán veřejně prospěšné stavby, po které lze pozemky a práva k nim vyvlastnit. Schválená územně plánovací dokumentace představuje předpoklad možného budoucího vyvlastnění pozemků. Tím do značné míry ovlivňuje a omezuje vlastníky pozemků, kteří jsou vázáni schválenou územně plánovací dokumentací a na ni navazujícími pravomocnými rozhodnutími.

V procesu schvalování územně plánovací dokumentace má veřejnost možnost se k dokumentaci vyjádřit v jednotlivých fázích přípravy a schvalování formou podnětů a připomínek. Vlastníci dotčených pozemků mají navíc možnost vyjádřit se formou námitek ke konceptu řešení územně plánovací dokumentace. Námitky proti konceptu mohou podat do 30 dnů od veřejného jednání. Pořizovatel konceptu je povinen sdělit vlastníkům pozemků, kteří včas podali námítka, do třiceti dnů od schválení souborného stanoviska, zda

¹⁰⁵ V podrobnostech oceňování zemědělských pozemků opět odkazují na publikaci Žitek, V. : Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů. 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita, 2004

¹⁰⁶ Předmětem této části není podání vyčerpávajícího výkladu týkajícího se jednotlivých procesů a řízení dle stavebního zákona, ale uvedení povinností, kterými jsou vlastníci pozemků dle stavebního zákona omezeni. V podrobnostech odkazují na vlastní znění stavebního zákona o odbornou literaturu zabývající se tímto tématem.

¹⁰⁷ Bližší vymezení obsahují §§ 9 až 11 stavebního zákona.

bylo jejich námitkám vyhověno či nikoliv. Pokud by námitkám vyhověno nebylo, musí pořizovatel sdělit vlastníkům dotčených pozemků důvody, pro které jim nebylo vyhověno. Možnost aktivní účasti na projednávání a schvalování územně plánovací dokumentace dává vlastníkům pozemků stavební zákon i ve vztahu k návrhu územně plánovací dokumentace. V § 22 odstavci 4 umožňuje stavební zákon opět podání námitek¹⁰⁸ ze strany vlastníků dotčených pozemků, případně nesouhlasu s vyřízením svých námitek podaných ke konceptu řešení. Lhůta pro podání je stanovena na 15 dnů od posledního dne vystavení návrhu.¹⁰⁹ Do třiceti dnů od schválení návrhu územně plánovací dokumentace sdělí pořizovatel vlastníkům dotčených pozemků, kteří podali námitky, že jim bylo vyhověno, nebo důvody, pro něž jim vyhověno nebylo.

7.4.2. Územní rozhodnutí

Vlastníci pozemků jsou v možnostech a způsobu využívání pozemků vedle územně plánovací dokumentace výrazně ovlivněni územními rozhodnutími. Územní rozhodnutí navazuje na schválenou územně plánovací dokumentaci a je předpokladem pro umístění staveb, změnu využití území a ochranu důležitých zájmů v území. Právní úprava stavebního zákona rozlišuje pět druhů územního rozhodnutí, jejichž výčet je obsažen v § 32 odstavci 1. Jedná se o rozhodnutí o umístění stavby, o využití území, o chráněném území nebo ochranném pásmu, o stavební uzávěře a o dělení nebo scelování pozemků. V druhém odstavci § 32 jsou pak vymezeny činnosti, které ke své realizaci provedení územního řízení s vydáním územního rozhodnutí nevyžadují.¹¹⁰ Ochrana práv vlastníků dotčených pozemků je zajišťována prostřednictvím jejich účastenství v územním řízení. V řízení o umístění stavby a o využití území jsou účastníky řízení mimo jiných i osoby, jejichž vlastnická práva k pozemkům, včetně sousedních pozemků, mohou být rozhodnutím přímo dotčena. V řízení o chráněném území nebo ochranném pásmu, o stavební uzávěře a o dělení nebo scelování pozemků budou účastníky i osoby, jejichž vlastnická nebo jiná práva k pozemkům mohou být rozhodnutím přímo dotčena. Jako účastníci řízení mohou tyto osoby využít veškerých oprávnění, která jim přiznává stavební zákon a případně správní řád, který je dle § 140

¹⁰⁸ Námitky se mohou vztahovat k návrhu regulačního plánu, územního plánu obce a k vymezení veřejně prospěšných staveb v návrhu územního plánu velkého územního celku.

¹⁰⁹ Návrh územně plánovací dokumentace je vystaven u pořizovatele a popřípadě i na dalších místech po dobu 30 dnů k veřejnému nahlédnutí.

¹¹⁰ § 32/2 stanoví, že územní rozhodnutí nevyžadují :

- a) stavební úpravy a udržovací práce,
- b) drobné stavby,
- c) stavby umístěvané v uzavřených prostorech existujících staveb, pokud se nemění vnější půdorysné ohraničení a výškové uspořádání prostoru,
- d) informační, reklamní a propagační zařízení,
- e) dělení nebo scelování pozemků, pokud podmínky pro ně jsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

stavebního zákona subsidiárním právním předpisem. Bez souhlasu vlastníka dotčeného pozemku nelze vydat rozhodnutí o umístění stavby nebo rozhodnutí o využití území. Výjimkou je situace, kdy je možné pro navrhovaný účel pozemek vyvlastnit nebo má-li se stát vlastníkem pozemku podle zvláštního právního předpisu navrhovatel. Pro ostatní druhy územního rozhodnutí pak není souhlas vlastníka dotčeného pozemku nutný.

7.4.3. Provádění staveb a terénních úprav

Provádět stavby, jejich změny a udržovací práce na nich lze jen na základě stavebního povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu. V § 56 stavebního zákona jsou vymezeny činnosti, pro které se nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení. Vlastníci dotčených a sousedních pozemků a osoby mající jiná práva k pozemkům, jsou účastníky stavebního řízení a mohou nejpozději při ústním jednání uplatnit svoje námitky. Ve stavebním povolení stanoví stavební úřad závazné podmínky pro provedení a užívání stavby a rozhodne o námitkách účastníků řízení.

Vlastníci sousedících pozemků a osoby s jinými právy k těmto pozemkům mohou mít povinnost strpět provedení vymezených prací z dotčených pozemků. Tuto povinnost může uložit stavební úřad pro případ uskutečnění stavby nebo její změny, provedení nezbytných úprav, udržovacích nebo zabezpečovacích prací a pro odstranění stavby a informačních, propagačních nebo reklamních zařízení. Při provádění vymezených činností je provádějící osoba povinna co nejméně zasahovat do užívání sousedních pozemků a dbát na to, aby nevznikly škody, kterým lze zabránit. Po provedení je povinna navrátit pozemek do původního stavu. Pokud by to nebylo možné nebo hospodářsky účelné, poskytne vlastníkovvi náhradu.

Dokončenou stavbu lze užívat pouze na základě a k účelu stanovenému kolaudačním rozhodnutím.

Terénní úpravy, práce a zařízení, které podstatně mění vzhled prostředí a odtokové poměry, těžební a jim podobné a související práce neprováděné hornickým způsobem vyžadují stavební povolení. Pro umístění reklamních a propagačních zařízení na pozemek požaduje stavební zákon stavební povolení, pokud jejich plocha přesahuje 0,6 m² a jsou viditelná z veřejných prostorů.

7.4.4. Vstup na cizí pozemky

Právní úprava vstupu na cizí pozemky je ve stavebním zákoně upravena v § 134. Vlastník pozemku je povinen strpět vstup :

- a) pověřených zaměstnanců krajů a obcí,

- b) pověřených členů komisí obecních rad,
- c) zaměstnanců dalších orgánů státní správy,
- d) v případě, že je to nezbytné, i přizvaných znalců a účastníků řízení.

Oprávněné osoby mohou na pozemky vstupovat pouze s vědomím jejich vlastníků a pouze v případech, kdy plní úkoly dle stavebního zákona, které souvisejí s daným pozemkem. Bez vědomí vlastníka mohou na pozemek vstoupit pouze v případech vymezených stavebním zákonem¹¹¹, za účelem odvrácení nebezpečí. O provedených úkonech musí vlastníka neprodleně vyrozumět. Při své činnosti jsou povinni dbát, aby nedocházelo k nadměrnému rušení užívání pozemků a nedocházelo ke škodám, kterým je možno zabránit. Doba výkonu oprávnění musí být omezena na nezbytnou dobu a pozemek musí být poté uveden do původního stavu nebo nahrazena způsobená škoda. Stavební zákon v souvislosti se vstupem na cizí pozemek výslovně stanoví, že touto úpravou nejsou dotčeny zvláštní předpisy týkající se obrany státu nebo jiného důležitého zájmu státu.

¹¹¹ § 134/3 stavebního zákona odkazuje na úkony dle §§ 91 (odstranění stavby po ústním nařízení), 94 (nařízení zabezpečovacích prací) a 96 (vyklizení stavby).

8. Omezení vlastníka pozemku na základě zákona o ochraně přírody a krajiny

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále jen „ZOPK“) obsahuje značné množství ustanovení omezujících vlastníka pozemku ve výkonu jeho práv z důvodu ochrany přírody a krajiny. Ochrana přírody a krajiny je dle § 58 ZOPK veřejným zájmem a každý je povinen při užívání přírody a krajiny strpět omezení ze zákona vyplývající.¹¹² Zákon omezuje vlastníka pozemku jednak zákazy a povinnostmi, které jsou stanoveny přímo vlastníkům pozemků nebo všem subjektům obecně, a dále tím, že provádění určitých činností váže na souhlas či povolení orgánu ochrany přírody. Pokud vlastníkům zemědělské půdy, lesního pozemku nebo rybníka s chovem ryb či vodní drůbeže vznikne nebo trvá v důsledku omezení, rozhodnutí, stanoviska nebo souhlasu dle zákona o ochraně přírody a krajiny újma, mají nárok na její finanční náhradu. Právo náhrady se vztahuje i na nájemce pozemku nebo osobu, která pozemek oprávněně užívá. Nelze ji však poskytnout vlastníkovi i nájemci dotčeného pozemku současně. Pokud o ni zažádají oba, bude vyplacena vlastníkovi. Finanční náhradu poskytuje ze státních prostředků orgán ochrany přírody.¹¹³

8.1. Omezení vlastníka pozemku ve vztahu k obecné ochraně přírody a krajiny

Základní povinnosti vlastníka pozemku upravuje § 4 a následující ZOPK. Jako veřejný zájem vymezuje v odstavci 1 ochranu systémů ekologické stability¹¹⁴, která je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků. Ochrana se dle § 59 ZOPK zajistí v dohodě s vlastníkem pozemku. Pokud by byla nutná změna v užívání pozemku, se kterou vlastník nesouhlasí, nabídne mu pozemkový úřad výměnu jeho pozemku za jiný. Zákon tedy nestanoví povinnost výměny pozemku, ale pouze povinnost nabídky ze strany orgánu ochrany přírody. Zda bude vlastník s výměnou pozemku souhlasit záleží na jeho volné úvaze. Podle M. Pekárka „*tento závěr posiluje i skutečnost, že je-li prvním mechanismem takovéto výměny institut pozemkových úprav, pak i v něm je výměna pozemků podmíněna souhlasem vlastníků.*“¹¹⁵ Před poškozením, ohrožením či zničením jsou chráněny i

¹¹² Vzhledem k faktu, že zákon je obecně závazným právním předpisem, lze toto ustanovení považovat za nadbytečné.

¹¹³ Orgány ochrany přírody jsou dle § 75/1 ZOPK obecní úřady, pověřené obecní úřady, obecní úřady obcí s rozšířenou působností, krajské úřady, správy národních parků a chráněných krajinných oblastí, Česká inspekce životního prostředí, Ministerstvo životního prostředí, újezdní úřady a Ministerstvo obrany.

¹¹⁴ Legální definici obsahuje § 3/1 písm. a) ZOPK. Územním systémem ekologické stability je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišují se na místní, regionální a nadregionální.

¹¹⁵ Pekárek, M. a kolektiv : Zákon o ochraně přírody a krajiny a předpisy související. Komentované znění. 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2000, s. 148

významné krajinné prvky.¹¹⁶ K provedení zásahů, jejichž demonstrativní výčet obsahuje § 4 odstavec 2, vyžaduje zákon o ochraně přírody a krajiny závazné stanovisko orgánu ochrany přírody.

Další povinností vlastníka pozemku je postupovat při provádění zemědělských, lesnických a stavebních pracích, vodohospodářských úpravách, v dopravě a energetice tak, aby nedocházelo k nadměrnému úhynu rostlin a živočichů, jejich zraňování a ničení biotopů. Rozšiřování nepůvodních nebo křížených druhů je vázáno na povolení orgánu ochrany přírody a krajiny.

Vlastník je omezen i v nakládání s dřevinami nacházejícími se na jeho pozemku. Zákon o ochraně přírody a krajiny upravuje povinnost vlastníka o dřeviny pečovat, udržovat je a provádět ošetřování. V případě nálezů může navíc orgán ochrany přírody uložit vlastníkům provedení nezbytných zásahů. Kácení dřevin povoluje orgán ochrany přírody, pokud se nejedná o zákonné výjimky vymezené v § 8 odstavci 2 až 4. V těchto případech postačí učinit patnáct dnů předem oznámení orgánu ochrany přírody a krajiny, který může kácení pozastavit, omezit nebo zakázat. V případě bezprostředně hrozícího nebezpečí ohrožení života či zdraví nebo škody značného rozsahu, je možné kácení provést a orgán ochrany přírody je oznámit do patnácti dnů od provedení. Orgán ochrany přírody je oprávněn uložit v rozhodnutí o povolení kácení dřevin žadateli přiměřenou náhradní výsadbu a současně i následnou péči o dřeviny, nepřesahující období pěti let. Pro případy, kdy není náhradní výsadba uložena, stanoví zákon o ochraně přírody a krajiny povinnost toho, kdo kácí z důvodu výstavby a s povolením orgánu ochrany přírody, zaplatit odvod do rozpočtu obce. Pro případ nezákonného kácení stanoví zákon povinnost zaplatit odvod do Státního fondu životního prostředí. Výši odvodů a podmínky pro jejich ukládání i případné prominutí má dle § 9 odstavce 3 stanovit zvláštní zákon. Nelze je tedy stanovit rozhodnutím orgánu ochrany přírody ani podzákonným právním předpisem (například obecně závaznou vyhláškou obce).

Do oblasti obecné ochrany přírody a krajiny řadí ZOPK také ochranu jeskyní a paleontologických nálezů. Původní právní úprava otázku vlastnictví jeskyní výslovně neřešila a jeskyně proto byly součástí pozemku. V současné době nejsou jeskyně dle § 63 ZOPK součástí pozemku a nejsou předmětem vlastnictví. Pro vlastníka pozemku, pod kterým se jeskyně nachází, platí stejné zákazy a omezení jako pro ostatní subjekty. Paragraf 10 ZOPK zakazuje ničení, poškozování a provádění úprav nebo změn jeskyní, pokud nebyla

¹¹⁶ Významným krajinným prvkem je dle § 3/1 písm. b) ZOPK ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny, utvářející její typický vzhled nebo přispívající k udržení její stability. Zákon je dále dělí na významné krajinné prvky ex lege (lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera a údolní nivy) a významné krajinné prvky vznikající registrací dle § 6 ZOPK.

orgánem ochrany přírody udělena výjimka nebo nepřevažuje jiný veřejný zájem. Průzkum a výzkum jeskyně váže zákon na povolení orgánu ochrany přírody, které ale nepotřebují vymezené osoby. Pokud dojde k objevení jeskyně při dobývání nerostů nebo provádění geologických prací, je povinností provádějící osoby informovat orgán ochrany přírody, zastavit dobývací činnosti a na své náklady zajistit dokumentaci jeskyně, kterou je povinna orgánu ochrany přírody předat. Obdobnou povinnost, týkající se zajištění ochrany a opatření dokumentace, stanoví zákon i pro osobu, která učiní paleontologický nález. Vlastník pozemku, na němž byl paleontologický nález učiněn je povinen na žádost orgánu ochrany přírody umožnit provedení záchranného paleontologického výzkumu a zdržet se činností, které by mohly nález poškodit nebo zničit. Po provedení výzkumu musí umožnit pověřeným osobám odborný paleontologický dohled nad dalšími pracemi.

Poslední část obecné ochrany tvoří ochrana krajinného rázu a přechodně chráněných ploch. Krajinný ráz představuje charakteristiku určité oblasti, která má být chráněna před nepřiměřenými zásahy. Pro vlastníka pozemku vyplývá omezení v možnosti umístování staveb a případně i jiných činností, které by mohly krajinný ráz změnit nebo snížit. Takové zásahy nejsou zákonem vyloučeny, ale k jejich realizaci je nutný souhlas orgánu ochrany přírody. Pokud krajinný ráz v dané oblasti nespadá pod zvláště chráněná území, může orgán ochrany přírody zřídit obecně závazným právním předpisem přírodní park a stanovit omezení využití jeho území. V případě dočasného či nepředvídaného výskytu významných rostlin, živočichů nerostů a paleontologických nálezů může orgán ochrany přírody rozhodnutím vyhlásit na předem stanovenou dobu přechodně chráněné plochy. V rozhodnutí opět stanoví omezení pro využití dotčeného území. Pokud by tím vznikla vlastníku (nájemci) pozemku újma nikoliv nepatrná, přísluší mu dle zákona finanční náhrada. Náhradu poskytne orgán ochrany přírody, který přechodně chráněnou plochu vyhlásil.

8.2. Omezení pozemkových vlastníků ve vztahu k zvláště chráněným územím

Zvláště chráněná území, jejichž výčet je obsažen v § 14 odstavci 2 ZOPK, můžeme členit na území velkoplošná a maloplošná. Velkoplošnými zvláště chráněnými územími jsou národní parky a chráněné krajinné oblasti. Maloplošné tvoří národní přírodní rezervace, přírodní rezervace, národní přírodní památky a přírodní památky.

Návrh na vyhlášení těchto území oznamuje orgán ochrany přírody písemně známým vlastníkům pozemků, které mají být zamýšlenou ochranou dotčeny. Dotčení vlastníci mohou proti návrhu podat orgánu ochrany přírody námitky do 60 dnů od jeho zveřejnění na

portálu veřejné správy. Již od doby zveřejnění návrhu jsou vlastníci dotčených pozemků omezeni zákazem zásahů, které by negativně měnily či poškozovaly dochovaný stav přírody na navrhovaném území. Zákaz zásahů platí až do vyhlášení zvláště chráněného území, nejdéle však po dobu jednoho roku.

Pro evropsky významné lokality¹¹⁷ lze na základě § 39 ZOPK namísto vyhlášení ochrany formou vymezených zvláště chráněných území prohlásit území za chráněné, popřípadě strom za památný. Prohlášení se provádí na základě písemné smlouvy mezi vlastníkem dotčeného pozemku a orgánem ochrany přírody. Smluvně lze chránit i další území a stromy, pokud již nejsou dle ZOPK chráněna. Ochrana na základě smlouvy se váže k pozemku formou věcného břemene.

8.2.1. Národní parky a národní přírodní rezervace

Národní parky představují rozsáhlá chráněná území, jejichž využití je podřízeno zachování a zlepšení jejich přírodních poměrů. Zákon o ochraně přírody a krajiny stanoví na území národních parků řadu zákazů a omezení prováděných činností. Výčet zákazů dle § 16 ZOPK představuje významný zásah do práv vlastníka pozemku. Na území národního parku je například zakázáno hospodaření s použitím intenzivních technologií, intenzivní chovy zvířete, stavba silnic, dálnic a železnic či umístění nových staveb. Obdobné zákazy jsou stanoveny i pro chráněné krajinné oblasti v § 26 ZOPK. Zákon dále stanoví možnost omezení nebo zákazu výkonu práva myslivosti a rybářství na území národních parků. Lesy, pozemky určené k plnění funkcí lesa, vodní plochy a vodní toky, které se nacházejí na území národních parků a jsou ve vlastnictví státu nemohou být zcizeny. Lesy v národních parcích navíc nelze zařazovat do kategorie lesů hospodářských.

V § 44 vymezuje ZOPK rozhodnutí, která nelze pro území národních parků a přírodních rezervací vydat bez souhlasu orgánu ochrany přírody.

8.2.2. Národní přírodní rezervace a přírodní rezervace

Národní přírodní rezervace představují menší území mimořádné přírodní hodnoty. Jejich využívání váže ZOPK na uchování a zlepšení dosavadního stavu přírodního prostředí. Pro činnosti v národních přírodních rezervacích stanoví zákon v § 29 řadu zákazů, které svou podstatou omezují vlastníka dotčených pozemků. Jedná se o obdobná omezení v hospodaření a dalších činnostech, jako u národních parků a chráněných krajinných oblastí. Podobně jako v případě národních parků, nelze zcizit lesy, pozemky určené k plnění funkcí lesa, vodní plochy a vodní toky a nezastavěné pozemky, které jsou ve vlastnictví státu a

¹¹⁷ Evropsky významné lokality blíže vymezuje § 45a ZOPK.

nacházejí se na území národní přírodní rezervace. Výkon práva myslivosti a rybářství je v národních přírodních rezervacích vázán na souhlas orgánu ochrany přírody.

Přírodní rezervace jsou menší plochy, na nichž se soustřeďují přírodní hodnoty. I pro ně zákon stanoví zákazy, které mají sloužit k jejich ochraně.¹¹⁸ Další omezení se týká nezastavěných pozemků na území přírodních rezervací, které jsou ve vlastnictví státu. Tyto pozemky lze zcizit jen se souhlasem Ministerstva životního prostředí. Co se týká výkonu práva myslivosti a rybářství, může být omezen, pokud by byl v rozporu s podmínkami ochrany území přírodní rezervace.

8.2.3. Národní přírodní památky a přírodní památky

Národní přírodní památky a přírodní památky jsou útvary menší rozlohy, jejichž změna, poškozování nebo hospodářské využívání vedoucí k poškození je zakázáno. V jejich případě zákon neobsahuje přímý výčet zakázaných činností. Stanoví pouze zákaz zcizení lesů, pozemků určených k plnění funkcí lesa, vodních ploch, vodních toků a nezastavěných pozemků, které jsou ve vlastnictví státu a nacházejí se na území národních přírodních památek. U přírodních památek je omezení menší, protože zákon pouze váže zcizení nezastavěných pozemků ve vlastnictví státu na souhlas Ministerstva životního prostředí.

8.2.4. Ochranná pásma

Vlastníci dotčených pozemků mohou být dále omezeni ve výkonu svých práv stanoveným ochranným pásmem zvláště chráněných území. Tato pásma vyhláší orgán ochrany přírody a stanoví v nich činnosti a zásahy, k jejichž provádění je nutný jeho souhlas. Pokud by toto pásmo nebylo pro národní přírodní rezervace, přírodní rezervace, národní přírodní památky nebo přírodní památky vyhlášeno, bude jím ze zákona území do vzdálenosti padesáti metrů od hranice zvláště chráněného území. V § 37 odstavci 2 pak zákon vymezuje činnosti, k nimž je v ochranném pásmu nutný souhlas orgánu ochrany přírody.¹¹⁹

8.3. Památné stromy, zvláště chráněné druhy rostlin, živočichů a nerostů

Samostatnou právní úpravu ochrany památných stromů a zvláště chráněných rostlin, živočichů a nerostů obsahuje ZOPK v části páté. Pro vlastníky dotčených pozemků vyplývá

¹¹⁸ Tento výčet zakázů je podstatně kratší než ve výše zmíněných případech a omezuje se na nejzávažnější zásahy do přírodní rezervace.

¹¹⁹ Jde o stavební činnosti, terénní a vodohospodářské úpravy, použití chemických prostředků, změny kultur pozemků a stanovení způsobu hospodaření v lesích.

povinnost zdržet se takových zásahů a činností, které by vedly k poškození, ničení či jiného narušení uvedených předmětů ochrany. Výjimky z těchto zákazů může v mezích stanovených § 56 ZOPK povolit orgán ochrany přírody.

8.4. Některá další omezení vlastníků pozemků na základě zákona o ochraně přírody a krajiny

Zákon o ochraně přírody a krajiny upravuje, vedle již zmíněných omezení souvisejících s jednotlivými druhy ochrany přírody a krajiny, další omezení spočívající v možnosti vyvlastnění, předkupním právem státu, vstupu na pozemky, právu volného průchodu a možnosti omezení a zákazu dalších činností.

Vyvlastnění za účelem ochrany přírody a krajiny¹²⁰ může navrhnout orgán ochrany přírody. Problematika vyvlastnění je v ZOPK řešena odkazem na použití stavebního zákona a je tedy možné odkázat na výklad provedený v kapitole týkající se vyvlastnění.

Vlastníci pozemků vymezených v § 61 ZOPK¹²¹ jsou povinni nabídnout v případě prodeje tyto pozemky přednostně orgánu ochrany přírody. Zamýšlený prodej je možné uskutečnit, pokud orgán ochrany přírody do 60 dnů od obdržení nabídky neprojeví písemně svůj zájem. K dotčeným pozemkům se tedy váže předkupní právo státu, které má charakter zákonného věcného práva. Spornou se jeví situace, kdy bude předkupní právo státu porušeno. Zákon o ochraně přírody a krajiny uvedenou situaci výslovně neřeší. V úvahu přichází použití postupu dle § 603 odstavce 3 občanského zákoníku, podle něhož se oprávněný může na nabyvateli domáhat, aby mu věc nabídl ke koupi, anebo mu zůstane předkupní právo zachováno. Na uvedený postup odkazuje v komentáři k zákonu o ochraně přírody a krajiny i M. Pekárek s tím, že „*sama převodní smlouva však bude platná.*“¹²² Druhou možností je postup dle ustanovení § 39 občanského zákoníku, který sankcionuje neplatností takový právní úkon, který svým obsahem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přiči dobrým mravům. Tento názor zastává H. Borovičková, která uvádí, že „*nesplnění nabídkové povinnosti by odporovalo tomuto ustanovení a smlouva o převodu vlastnictví by tak byla neplatná.*“¹²³ S uvedenou konstrukcí se však nemohu ztotožnit a přikláním se k názoru M. Pekárka, protože občanský zákoník obsahuje v § 603 odstavci 3 přímou právní úpravu

¹²⁰ Vyvlastnění v zájmu ochrany přírody a krajiny je ale do značné míry omezeno, protože je možné pouze v případech stanovených v § 108/2 stavebního zákona.

¹²¹ Předkupní právo se vztahuje na nezastavěné pozemky ležící mimo sídelní útvary na území národních parků, národních přírodních rezervací, národních přírodních památek a na pozemky související s jeskyněmi.

¹²² Pekárek, M. a kolektiv : Zákon o ochraně přírody a krajiny a předpisy související. Komentované znění. 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2000, s. 148

¹²³ Miko, L. a kolektiv. : Zákon o ochraně přírody a krajiny. Komentář. 1. vydání. Praha, C. H. Beck, 2005, s. 258, autorka dále odkazuje na rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové č.j. 30 Ca 4/99-22 ze dne 26.10. 1999, SJS 561/2000.

situace, kdy dojde k porušení předkupního práva a spojuje ji s již zmíněnou možností domáhat se prodeje uvedené věci. V případě postupu podle § 603 odstavce 3 tak nedochází k obcházení zákona nebo jeho účelu, a tedy ani k neplatnosti kupní smlouvy.

V souvislosti s možností přístupu do krajiny upravuje zákon možnost každého volně procházet přes pozemky ve vlastnictví či nájmu státu, obce nebo jiných právnických osob. V uvedené výčtu nejsou obsaženy osoby fyzické. Článek 11 odstavec 1 Listiny stanoví, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Rozlišovat pozemky, na které se právo volného průchodu vztahuje, podle osoby vlastníka se jeví jako neopodstatněné a v rozporu s uvedeným článkem Listiny. Právo volného průchodu není neomezené. Procházející osoby nesmějí působit škodu, zasahovat do práv na ochranu osobnosti a rušit sousedská práva. Právo průchodu je dále omezeno zákonným určením pozemků, na něž se nevztahuje. Dle § 63 odstavce 3 ZOPK není volný průchod možný přes zastavěné a stavební pozemky, dvory, zahrady, sady, vinice, chmelnice a pozemky určené k faremním chovům zvířat. Omezení jsou stanovena i pro ornou půdu, louky a pastviny. Vlastník dotčeného pozemku musí průchod nejen strpět, ale ze zákona mu rovněž vyplývá zákaz rušit i zřizovat veřejně přístupné účelové komunikace, stezky a pěšiny, pokud k tomu nedá souhlas orgán ochrany přírody. Pokud by vlastník volně přístupné pozemky oplocoval nebo ohrazoval, má povinnost zajistit na vhodném místě možnost volného průchodu. Vedle obecného přístupu do krajiny upravuje ZOPK možnost vstupu na pozemky pro pracovníky orgánů ochrany přírody. Ti mohou na pozemky vstupovat v nezbytných případech, souvisejících s ochranou přírody a krajiny. Při vstupu mohou provádět měření, sledování a dokumentaci, ale musí zároveň šetřit dotčené pozemky a práva vlastníka. Pokud by při své činnosti způsobili vlastníkovu pozemku škodu, odpovídá za ni stát.

Vlastník pozemku má povinnost zlepšovat přírodní a krajinné prostředí. Orgány ochrany přírody mohou z tohoto důvodu uzavírat s vlastníky pozemků písemné dohody, ve kterých lze rovněž upravit způsob hospodaření ve zvláště chráněných územích a ptačích oblastech. Vlastník se tak může zavázat ke konání činností ve prospěch přírody a krajiny i nad rámec svých zákonných povinností. Pokud by na výzvu orgánu ochrany přírody neučinil přiměřené zásahy na svých pozemcích, mohou tyto zásahy provést samy orgány ochrany přírody nebo jimi stanovená osoba. Spornou shledává odborná literatura otázku, kdo v tomto případě hradí náklady na provedení zásahu. Podle M. Pekárka „*nesou tyto náklady vlastníci (nájemci) sami.*“¹²⁴ Opačný názor uvádí H. Borovičková, podle níž tyto

¹²⁴ Pekárek, M. a kolektiv : Zákon o ochraně přírody a krajiny a předpisy související. Komentované znění. 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2000, s. 172

náklady „*nehradí vlastník nebo nájemce, ale nese je orgán ochrany přírody*.“¹²⁵ Vlastník dotčeného pozemku je povinen provedení zásahů strpět, má však právo na náhradu případné způsobené škody.

Vedle uvedených zákonných omezení zmocňuje ZOPK orgán ochrany přírody k oprávnění stanovit podmínky nebo zakázat výkon činností, které by mohly způsobit nedovolenou změnu obecně nebo zvláště chráněných částí přírody. Jedná se o jeden z nejsilnějších nástrojů ochrany přírody a krajiny, kterým může dojít k významnému omezení vlastníka dotčeného pozemku. Vztahuje se totiž na činnosti, které jinak nejsou zákonem zakázány, i na činnosti, které byly již dříve rozhodnutím správního orgánu povoleny. Omezení vlastníků by pak mělo být stanoveno v co nejmenším rozsahu, který ještě zajišťuje dostatečnou ochranu přírody.

8.5. Natura 2000

Právní úprava soustavy Natura 2000, obsažená v § 45a a následujících zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, představuje provedení směrnice 79/409/EEC o ochraně volně žijících ptáků (směrnice o ptácích) a 92/43/EEC o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin (směrnice o stanovištích). Natura 2000 je celistvou evropskou soustavou území, na níž je stanovena ochrana umožňující zachovat přírodní stanoviště a stanoviště druhů v příznivém a přirozeném stavu. Na území České republiky je tvořena ptačími oblastmi a evropsky významnými lokalitami. Podmínky ochrany těchto území mohou pro vlastníky dotčených pozemků znamenat značné omezení ve využívání pozemku. Další omezení představují zvláštní podmínky pro koncepcie a záměry, které mohou vymezené lokality a oblasti ovlivnit.

Výjimky ze stanovených zákazů smí udělit orgán ochrany přírody v případě, že bude vyloučeno závažné nebo nezvratné poškození a nedojde k soustavnému či dlouhodobému vyrušování chráněných druhů, k jejichž ochraně jsou uvedena území určena. V souvislosti s omezením vlastníků dotčených pozemků je potřebné zmínit náhradu újmy dle § 58 ZOPK, která se vztahuje i na případy vyplývající z právní úpravy Natury 2000.

8.5.1. Evropsky významné lokality

Evropsky významná lokalita je dle § 45a zákona o ochraně přírody a krajiny území, které významně přispívá k udržení nebo obnově příznivého stavu alespoň jednoho typu

¹²⁵ Miko, L. a kolektiv. : Zákon o ochraně přírody a krajiny. Komentář. 1. vydání. Praha, C. H. Beck, 2005, s. 271.

evropských stanovišť nebo alespoň jednoho evropsky významného druhu z hlediska jejich ochrany anebo k udržení biologické rozmanitosti biogeografické oblasti. K zařazení těchto lokalit do národního seznamu je zmocněna vláda, která tak učiní formou nařízení. V souvislosti s uvedeným vládním nařízením je důležité zmínit, že zákon ukládá při vyhlášení lokality povinnost stanovit, v jaké kategorii zvláště chráněných území dle § 14 zákona o ochraně přírody a krajiny bude navrženo lokalitu po zařazení do evropského seznamu vyhlásit, pokud nebude smluvně chráněna dle § 39 ZOPK. Navržená kategorie totiž odráží míru předpokládané ochrany a lze z ní rovněž usuzovat na případná omezení vlastníků pozemků nacházejících se v oblasti evropsky významné lokality. U smluvní ochrany dle § 39 ZOPK dochází ke zřízení ochrany, která je vázána k pozemku formou věcného břemene. O možnosti smluvní ochrany vyrozumí orgán ochrany přírody vlastníky pozemků. Pokud vlastník neučiní ve stanovené lhůtě písemný úkon směřující k uzavření smlouvy dle § 39 ZOPK, bude lokalita vyhlášena jako zvláště chráněné území. V souvislosti s omezením vlastnického práva k dotčeným pozemkům je možné odkázat na předcházející části, týkající se omezení vlastníků v rámci jednotlivých zvláště chráněných územích.

Do doby vyhlášení za zvláště chráněná území nebo uzavření zmíněné smluvní ochrany platí pro evropsky významné lokality tzv. předběžná ochrana. Základní podmínkou je zákaz poškozování lokality, avšak za toto poškozování se nepovažuje řádné hospodaření v souladu s právními předpisy. V případě převažujícího veřejného zájmu může ze zákazu poškozování udělit výjimku z naléhavých důvodů orgán ochrany přírody.

8.5.2. Ptačí oblasti

Zákon o ochraně přírody a krajiny vymezuje v § 45e odstavci 1 ptačí oblasti jako území nejvhodnější pro ochranu z hlediska výskytu, stavu a početnosti populací těch druhů ptáků, které se vyskytují na území České republiky a stanovených právními předpisy Evropských společenství. Ptačí oblasti stanoví vláda nařízením, ve kterém může vymezit činnosti, ke kterým je třeba souhlasu orgánu ochrany přírody. O konkrétním způsobu hospodaření je možné s vlastníky dotčených pozemků uzavřít smlouvu.

9. Omezení vlastníků pozemků dle vodního zákona

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon) si klade za cíl chránit povrchové a podzemní vody, upravit podmínky pro jejich hospodárné užívání a zajistit zlepšování jakosti a bezpečnost vodních děl. Vodní zákon stanoví subjektům řadu povinností, z nichž značná část omezuje právě výkon práv vlastníků dotčených pozemků. Výkon některých práv dále váže na povolení nebo souhlas vodohospodářského úřadu. Pro účely této práce považuji za vhodné zaměřit se na ty oblasti vodního zákona, které se významně dotýkají práv pozemkových vlastníků. Jedná se o problematiku nakládání s vodami, ochrany vodních poměrů a vodních zdrojů, vodních toků, vodních děl a povinností vlastníků při ochraně před povodněmi.

9.1. Nakládání s vodami

Základní povinností při nakládání s povrchovými i podzemními vodami je účelnost a hospodárnost jejich užívání.

Odebírání povrchových vod není obecně vázáno na povolení či souhlas vodoprávního úřadu. Institut obecného nakládání s povrchovými vodami je ale vázán na splnění zákonných podmínek. Odebírat a jinak nakládat s povrchovými vodami může každý, a to i za použití jednoduchého zařízení, nesmí však docházet k ohrožování jakosti a zdravotní nezávadnosti vod, zhoršování odtokových poměrů či poškozování vodních děl a dalších zařízení. Pokud by to veřejný zájem vyžadoval, může vodoprávní úřad obecné nakládání s vodami upravit, omezit nebo i úplně zakázat, a to bez náhrady. Povrchové vody lze volně užívat i k plavbě, ale úprava vodního zákona obsahuje omezení pro užívání plavidel se spalovacími motory.¹²⁶ Vodní zákon vymezuje řadu činností, pro něž je nutné povolení, souhlas nebo vyjádření vodoprávního úřadu.

Povolení při nakládání s vodami je nutné například pro nakládání s podzemními vodami, vypouštění odpadních vod nebo užívání vod k získání tepelné energie. Výčet dalších činností je obsažen v § 14 vodního zákona. Jde o vysazování stromů a keřů ve vymezených oblastech, těžbu z pozemků, na nichž leží vodní koryto, geologické práce, zasypávání odstavených ramen a vracení vodního toku do původního koryta.

Souhlas vodoprávního úřadu je třeba ke stavbám, zařízením a činnostem, k nimž není nutné povolení, ale mohou ovlivnit vodní poměry a jsou vymezeny v § 17 vodního zákona.

¹²⁶ Zakaz platí pro povrchové vody v ochranných pásmech vodních zdrojů I. stupně a vymezené vodní nádrže.

Vyjádření vydává vodoprávní úřad ke stavbám, zařízením a činnostem, které mohou ovlivnit vodní poměry, energetický potenciál a jakost nebo množství vod. Vyjádření určuje, zda je uvedený záměr přípustný z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem. Není však správním rozhodnutím a nemůže nahradit vydání povolení nebo udělení souhlasu.

9.2. Ochrana vodních poměrů a vodních zdrojů

Povinností vlastníků pozemků je zabránit zhoršování vodních poměrů. Významná omezení stanoví vodní zákon pro chráněné oblasti přirozené akumulace vod, ve kterých je zakázáno odvodňování zemědělských a lesních pozemků, zmenšování rozsahu lesních pozemků, těžba rašeliny či ukládání radioaktivních odpadů. Výjimku může povolit po předchozím souhlasu vlády Ministerstvo životního prostředí. Pro vlastníky pozemků je významný § 28 odstavec 4, který jim přiznává nárok na náhradu škody, která jim vznikne již zmíněným zákazem odvodňování a zákazem zmenšování rozsahu lesních pozemků.

K ochraně vodních zdrojů stanoví vodoprávní úřad ochranná pásma, v nichž vymezi zakázané činnosti, nutná technická opatření a případně i omezení užívání pozemků a staveb. Stanovení ochranných pásem považuje vodní zákon za veřejný zájem. Pokud vlastník dotčeného pozemku prokáže omezení v užívání, náleží mu dle § 30 odstavce 9 vodního zákona náhrada.

K ochraně vod slouží také vymezení citlivých a zranitelných oblastí, které vymezuje vláda nařízením a upraví v nich podmínky pro hospodaření. Vodní zákon dále obsahuje právní úpravu povinností při nakládání s odpadními vodami, závadnými látkami a při vzniku havárie. Vlastníci pozemků, na nichž vážne závadný stav nebo jejichž pozemky je nutno použít při odstranění závadného stavu, jsou povinni strpět opatření vedoucí k nápravě. Jejich povinností je strpět vstup a vjezd na své pozemky a případně i omezení běžného užívání. Subjekty, jimž bylo provedení opatření k nápravě závadného stavu uloženo, jsou povinni uvést pozemky do původního stavu a poskytnout vlastníkům pozemků náhradu za způsobené omezení či majetkovou újmu. Pokud by však vlastník získal pozemek s vědomím ekologické zátěže a byla o tom s ním uzavřena zvláštní smlouva nebo poskytnuta sleva, uloží mu vodoprávní úřad nebo Česká inspekce životního prostředí opatření k nápravě.

9.3. Vodní toky

Vodní zákon zakazuje měnit směr, sklon a profil vodního koryta, poškozování břehů, těžbu z koryt a ukládání nebezpečných předmětů v korytech nebo splavitelných předmětů na březích. Tyto zákazy se vztahují i na vlastníky pozemků. Další povinnosti vlastníků pozemků, související s vodními toky upravuje vodní zákon v § 50 a § 51. Vlastníci pozemků, na nichž se nachází koryta vodních toků, jsou povinni strpět břehové porosty a obecné nakládání s vodami, udržovat břehy, odstraňovat překážky a cizorodé předměty, strpět již vybudovaná vodní díla, ohlašovat správci toku zjevné závady, strpět sledovací zařízení, umožnit vymezeným orgánům výkon jejich oprávnění a strpět průchod osob podél vodních toků. Vlastníci pozemků sousedících s koryty vodních toků jsou povinni umožnit správci toku výkon jeho oprávnění, strpět průchod osob a umístění sledovacích zařízení a plavebních znaků. Vodoprávní úřad může vlastníky těchto pozemků dále omezit zákazem kácení stromů a keřů zabezpečujících stabilitu vodního koryta. Pokud by v důsledku těchto omezení vznikla vlastníkům dotčených pozemků škoda, mají dle § 51 odstavce 3 vodního zákona nárok na její úhradu. Omezení vlastníka pozemku vyplývá i z oprávnění správců vodních toků upravených v § 49. Závažným zásahem do vlastnického práva je možnost správce vodního toku užívat při výkonu správy v nezbytném rozsahu pozemky sousedící s korytem vodního toku, avšak nejvýše v zákonné šíři od břehové čáry. Pokud by správce způsobil při výkonu své činnosti škodu, má vlastník pozemku opět nárok na její náhradu.

Dojde-li k situaci, kdy vodní tok opustí vlivem přírodních sil při povodni své přirozené koryto, jsou vlastníci pozemků oprávněni žádat vodoprávní úřad o povolení navrátit tok do původního koryta na svůj náklad. Pokud vodoprávní úřad změnu nepovolí, mají vlastníci možnost nabídnout své pozemky státu, který je povinen je vykoupit.

9.4. Vodní díla

V souvislosti s vodními díly¹²⁷ jsou vlastníci pozemků omezeni ve vztahu ke stavbám k vodohospodářským melioracím. Jedná se o stavby k závlaze a odvodnění pozemků a k ochraně pozemků před erozní činností vody. Vlastník pozemku je povinen strpět stavby a jejich části umístěné na jeho pozemek před účinností vodního zákona a užívat pozemek tak, aby neovlivnil negativně jejich funkci. Dále je povinen ohlašovat zjevné závady a strpět užití pozemku k údržbě stavby. V případě pochybností je o povinnostech vlastníků pozemků, na nichž je stavba k vodohospodářským melioracím umístěna, a vlastníků

¹²⁷ Definice vodních děl, obsahující jejich demonstrativní výčet, je obsažena v § 55 vodního zákona.

sousedících pozemků oprávněn rozhodnout vodoprávní úřad. Na návrh vlastníka vodního díla může vodoprávní úřad vymezit ochranná pásma a zakázat či omezit v nich provádění určitých staveb a činností. Vlastníci takto omezených pozemků mají nárok na náhradu majetkové újmy vůči vlastníku vodního díla.

9.5. Povinnosti vlastníků pozemků související s ochranou před povodněmi

Vlastníci pozemků jsou povinni umožnit vstup a vjezd na své pozemky osobám, které koordinují a provádějí zabezpečovací a záchranné práce, poskytnout osobní a věcnou pomoc a řídit se příkazy povodňových orgánů. Pokud tím vznikne vlastníku pozemku škoda, má nárok na její náhradu. V souvislosti s povodněmi jsou omezeni vlastníci pozemků nacházejících se v aktivní zóně záplavových území a v území určeném k rozlivům povodní. V aktivní zóně je zakázáno umisťovat, povolovat a provádět stavby, které nejsou vymezeny v § 67 odstavci 1 vodního zákona. Zakázána je těžba zeminy a nerostů a terénní úpravy zhoršující odtok. Nelze zde skladovat odplavitelné objekty, zřizovat oplocení, tábory, kempy a ubytovací zařízení. Omezující podmínky může vodoprávní úřad stanovit i v záplavovém území mimo aktivní zónu. Území určená k rozlivům povodní určí vodoprávní úřad rozhodnutím, v němž omezí právo užívání pozemků. Vlastníkům dotčených pozemků náleží náhrada. Ve veřejném zájmu je vodoprávní úřad oprávněn podat návrh na vyvlastnění dotčených pozemků nebo na vyhlášení stavební uzávěry. Při povodňových prohlídkách jsou povodňové orgány oprávněny vyzvat vlastníky pozemků k odstranění předmětů a zařízení, které mohou způsobit zhoršení odtokových poměrů. Pokud vlastníci výzvu neuposlechnou, stanoví tuto povinnost povodňový orgán rozhodnutím.

10. Omezení vlastníka pozemku na základě lesního zákona

Podrobná právní úprava týkající se ochrany lesa platila na našem území již v polovině 19. století. Tehdejší lesní zákon č. 250 ř. z. z roku 1852 ukládal vlastníkovu pozemku například povinnost řádného hospodaření či provádění opatření proti škůdcům a požárům.

Účelem v současnosti platného zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon) je ochrana lesa, péče o něj a podpora trvale udržitelného rozvoje v něm. V souvislosti s těmito cíli obsahuje lesní zákon řadu omezení a povinností, z nichž některé jsou stanoveny přímo vlastníkovu pozemků určených k plnění funkcí lesa.¹²⁸

10.1. Specifická úprava týkající se lesů ve vlastnictví státu

Speciální právní úpravu obsahuje lesní zákon pro hospodaření a nakládání s lesy ve vlastnictví státu. Nakládání se státními lesy je dle § 4 odstavce 2 lesního zákona vázáno na předběžný souhlas Ministerstva zemědělství. Výjimku tvoří smlouvy o nájmu či výpůjčce pozemků určených k plnění funkcí lesa, o jejichž omezení pro plnění funkcí lesa nebo o dočasném odnětí plnění funkcí lesa rozhodl orgán státní správy lesů. Zákon dále zakazuje nájem a podnájem státního lesa za účelem hospodaření v lese. Účelem tohoto zákazu je zřejmě snaha zabránit spekulativním nájům a podnájům lesů ve vlastnictví státu.

10.2. Povinnosti a omezení při nakládání a hospodaření v lese

Základní povinností každého, a tedy i vlastníka, je počínat si tak, aby nedocházelo k ohrožování nebo poškozování lesů a dále objektů a zařízení sloužících hospodaření v lese.

10.2.1. Institut obecného užívání lesa

Lesní zákon upravuje v § 19 tzv. institut obecného užívání lesa. Každý má právo vstupovat do lesa a sbírat zde pro vlastní potřebu lesní plody a suchou na zemi ležící klest. Nesmí ale přitom les poškozovat a narušovat a je povinen dodržovat pokyny vlastníka lesa (popřípadě nájemce) a jeho zaměstnanců. V souvislosti se zajištěním volného vstupu do lesa zákon výslovně zakazuje les oplocovat.¹²⁹ Volný vstup do lesa může být omezen orgánem státní správy lesa z důvodu ochrany lesa nebo v zájmu zdraví a bezpečnosti, maximálně

¹²⁸ Bližší vymezení pozemků určených k plnění funkcí lesa obsahuje § 3 lesního zákona.

¹²⁹ Zákaz oplocování v lese není absolutní. Lesní zákon připouští v § 32/7 oplocení k ochraně lesních školek, lesních porostů před zvěří či oplocení obor a farmových chovů zvěře.

však na dobu tří měsíců, s možností prodloužení o další tři měsíce. Se souhlasem vlastníka mohou chovatelé včel umisťovat včelstva na lesních pozemcích.

10.2.2. Povinnosti a omezení vlastníka lesa

Vlastník lesa je povinen při hospodaření vyvíjet snahu k tomu, aby zůstaly zachovány funkce lesa a genofond lesních dřevin. Při své činnosti musí pozemky účelně obhospodařovat a nesmí poškozovat zájmy jiných vlastníků lesů. V případě, že orgán státní správy lesů rozhodne o omezení hospodaření v lese, je vlastník povinen se tímto rozhodnutím řídit, má však právo na náhradu újmy, která mu v důsledku rozhodnutí vznikne. Vlastník je povinen oznámit orgánu státní správy lesů vznik nájmu, výpůjčky nebo podnájmu pozemků určených k plnění funkcí lesa, pokud mají trvat méně než pět let. Smlouva musí být uzavřena písemně, jinak je stížena sankcí neplatnosti. Pokud není v nájemní smlouvě stanoveno jinak, je podnájem lesa zakázán.¹³⁰ Vlastník lesa je také omezen při dělení pozemků, pokud by výměra jednoho dílu klesla pod 1 ha. V tom případě je nutný souhlas orgánu státní správy lesů, který jej nevydá za situace, kdy by dělením vznikly pozemky nevhodného tvaru a velikosti, jež by neumožňovaly řádné hospodaření.

Lesní zákon obsahuje v § 20 výčet zakázaných činností v lese. Nejedná se ale o zákazy absolutní, protože pouze některé z nich se vztahují i na vlastníka. Vlastník lesa nesmí :

- odhazovat hořící nebo doutnající předměty
- narušovat vodní režim a hrabat stelivo
- pást dobytek, umožňovat výběh hospodářským zvířatům a prohánět dobytek lesními porosty
- znečišťovat les odpady a odpadky

Vlastník lesa je navíc oprávněn poskytnout z ostatních zákazů výjimku, a to i ústně. Některé zákazy se ze zákona nevztahují na zaměstnance orgánu státní správy lesů a se souhlasem vlastníka také na výkon práva myslivosti. Lesní zákon omezuje i konání organizovaných a sportovních akcí, jejichž uskutečnění váže na oznámení orgánu státní správy lesů, který může stanovit doplňující podmínky.

Vlastník pozemků určených k plnění funkcí lesa je povinen strpět provedení nutných opatření, kterými budou pozemky, stavby a zařízení na sousedních pozemcích zabezpečeny před škodami z jeho pozemků. Pokud by zajištění bezpečnosti vyžadovalo i změnu ve způsobu hospodaření v lese nebo omezení ve využívání pozemků určených k plnění funkcí

¹³⁰ Právní úprava podnájmu dle § 5/2 lesního zákona je odlišná od obecné úpravy obsažené v § 666 občanského zákoníku, podle níž je nájemce oprávněn dát pronajatou věc do podnájmu, nestanoví-li nájemní smlouva jinak.

lesa, rozhodne orgán státní správy lesů o dalších opatřeních. V rozhodnutí určí, kdo ponese náklady a kdo nahradí vlastníku lesa případnou újmu.

10.2.3. Použití pozemků určených k plnění funkcí lesa k jiným účelům

Lesní zákon výslovně zakazuje použití lesních pozemků k jiným než stanoveným účelům, pokud zákon nestanoví jinak. Tento zákaz se týká nejen vlastníků, ale i všech ostatních subjektů. O výjimce z uvedeného zákazu může rozhodnout orgán státní správy lesů, a to na základě žádosti vlastníka nebo ve veřejném zájmu. Pokud mají být pozemky určené k plnění funkcí lesa použity k jiným účelům, musí být přednostně použity pozemky méně významné a nesmí docházet ke zvýšenému ohrožení a nevhodnému dělení lesa a narušování lesních cest, meliorací a hrazení bystřin a jiných zařízení v lese. Pokud subjekty provádějí stavební, těžební a průmyslovou činnost, jsou povinny počínat si tak, aby škody na pozemcích a porostech byly co nejmenší. Lesní zákon vymezuje konkrétní povinnosti v § 13 odstavci 3.¹³¹ Uvedená omezení musí dodržovat i subjekty provádějící geologický a hydrogeologický průzkum. Pokud k těmto průzkumům není nutné povolení, musí investoři alespoň podat oznámení a předložit písemný souhlas vlastníka lesa orgánu státní správy lesů.

10.2.4. Odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa a omezení jejich využívání

Odnětím rozumí lesní zákon uvolnění pozemků pro jiné využití než plnění funkcí lesa, omezením pak situaci, kdy na dotčených pozemcích nemohou být plněny některé funkce lesa v obvyklém rozsahu. Za odnětí je, až na stanovené výjimky, žadatel povinen zaplatit poplatek, jehož výnos se dělí mezi obec v jejímž katastrálním území došlo k odnětí (40%) a Státní fond životního prostředí (60%). Pokud je subjekt žadatele o odnětí odlišný od vlastníka lesa, je povinen nahradit mu vzniklou újmu. Zákon v § 15 odstavci 3 vymezuje činnosti, které lze realizovat i bez odnětí pozemků, jako je například umístování značek pro geodetické účely, vrtů, studen a stanic sloužících k monitorování životního prostředí.

10.2.5. Plány hospodaření

Lesní zákon rozlišuje několik nástrojů pro plánované hospodaření v lese. Jsou jimi oblastní plány rozvoje lesů, lesní hospodářské plány, lesní hospodářské osnovy a inventarizace lesů. Z hlediska vlastníka lesů jsou významné lesní hospodářské plány, lesní hospodářské osnovy a inventarizace lesů.

¹³¹ Například povinnost ukládat odklizované hmoty ve vytěžených prostorech, vytvářet předpoklady pro rekultivaci, používat vhodnou techniku a zabraňovat úniku škodlivých látek.

Lesní hospodářské plány jsou nástrojem vlastníka lesa. Obsahují závazná ustanovení, kterými se vlastník musí při hospodaření řídit. Jedná se o maximální celkovou výši těžeb a minimální podíl melioračních a zpevňujících dřevin při obnově porostu, při jejichž výsadbě má vlastník právo na částečnou úhradu zvýšených nákladů.¹³² Zpracování lesních hospodářských plánů je povinné pro právnické a fyzické osoby vlastníci více než 50 ha lesa. Pro ostatní vlastníky menších lesů je zpracování dobrovolné. Náklady na zpracování plánů hradí vlastníci a jsou povinni předložit plán ke schválení orgánu státní správy lesů. Návrh plánu je vlastník povinen předložit nejpozději do 60 dnů po skončení platnosti plánu předchozího. Pokud orgán státní správy lesů návrh neschválí, musí vlastník lesa předložit upravený návrh nebo podat písemné námitky. Pokud schvalující orgán námitky neuzná, musí vlastník upravený návrh předložit. Pokud by došlo v průběhu platnosti plánu ke změnám podmínek, je vlastník lesa povinen požádat o změnu příslušného závazného ustanovení plánu.

Lesní hospodářské osnovy se zpracovávají pro lesy ve vlastnictví fyzických a právnických osob, jejichž výměra je menší než 50 ha, pokud pro ně není zpracován lesní hospodářský plán. Náklady na zpracování osnov hradí stát. Vlastníci lesa obdrží osnovu od orgánu státní správy lesů týkající se jejich lesů bezplatně. Vlastníci lesa o výměře větší než 3 ha převezmou osnovu protokolem, čímž se pro ně stává závazná celková výše těžeb, která je nepřekročitelná, a podíl melioračních a zpevňujících dřevin při obnově porostu. Pokud osnovu převezme vlastník lesa do výměry 3 ha, stává se pro něj závaznou celková výše těžeb. Vlastník lesa není povinen osnovu převzít. K převzetí osnov jsou podle I. Průchové „*vlastníci lesů motivováni ekonomicky. Zejména mají po protokolárním převzetí osnovy nárok na částečnou úhradu zvýšených nákladů na výsadbu minimálního podílu melioračních a zpevňujících dřevin (§ 24 odst. 2 z. č. 289/1995 Sb.)*“.¹³³

Inventarizace slouží ke zjišťování skutečného stavu lesů. Náklady na provedení hradí stát a vlastník je povinen strpět provádění úkonů spojených s inventarizací a poskytovat nezbytné údaje orgánům státní správy lesů.

10.2.6. Omezení vlastníků při hospodaření v lesích

Hospodaření v lesích je vázáno na řadu pravidel a povinností, které musí vlastník podle zákona o lesích dodržovat. Vlastník je obecně povinen les chránit před znečištěním, škodlivými činiteli a posilovat odolnost a stabilitu lesa. Hospodaření v lesích je povinen

¹³² Pro státní lesy a lesy ve vlastnictví obcí je dle § 24/2 lesního zákona závazný též plošný rozsah výchovných zásahů v porostech do 40 let věku.

¹³³ Průchová, I. – Chyba, J. : Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 1998

zajišťovat v součinnosti s odborným lesním hospodářem.¹³⁴ Pokud si odborného lesního hospodáře zvolí vlastník sám, potom hradí náklady na jeho činnost. V případě, že si nevybere ho sám nevybere, pak tuto činnost vykonává právnická osoba, která v určeném území vykonává právo hospodaření ve státních lesích a její náklady hradí stát. Vlastník nesmí při svém hospodaření ohrožovat lesy sousedních vlastníků. Pro hospodaření v lese stanoví lesní zákon podrobná pravidla v § 29 až § 36.

Vlastníci pozemků jsou povinni lesní porost včas a soustavně obnovovat vhodnými dřevinami. Cílem obnovy má být zlepšení stavu lesa, jeho odolnosti a funkcí. Vlastník je povinen provádět opatření k zabránění působení škodlivých činitelů. Mezi tato opatření řadí zákon v demonstrativním výčtu § 32 například zajišťování a evidenci výskytu a rozsahu škodlivých činitelů, zabránění jejich šíření a přemnožení či opatření proti požárům. Pokud by v lese došlo k mimořádným situacím, provede vlastník nutná opatření k jejich odstranění a zmírnění negativních následků. Orgán státní správy lesů je v této situaci zmocněn provedení některých opatření nařídít.

Těžba v lese nemůže být prováděna libovolně. Lesní zákon stanoví v § 33 řadu podmínek a omezení, která je vlastník povinen dodržovat. Zákon limituje rozsah i způsob provádění těžby. V odůvodněných případech může při provádění těžby a lesní dopravy¹³⁵ dojít i k omezení práv vlastníků jiných pozemků, kdy k lesní dopravě mohou být jejich pozemky použity. Musí jít o případy odůvodněné, na nezbytnou dobu, v nezbytném rozsahu, ve vhodné době a za náhradu. Tyto podmínky je subjekt provádějící lesní dopravu povinen předem dohodnout s vlastníkem dotčených pozemků. Pokud k dohodě nedojde, rozhodne o podmínkách využití cizích pozemků pro lesní dopravu orgán státní správy lesů. Vlastníci použitých pozemků mají právo na náhradu případné škody. Významnou povinností vlastníka lesa je provádění meliorací a hrazení lesních bystřín. Provedení těchto opatření je orgán státní správy lesů oprávněn vlastníkovi uložit nebo je nechat na jeho náklad provést. Může ale také rozhodnout, že tato opatření budou provedena ve veřejném zájmu, a potom hradí náklady stát. Při budování meliorací a hrazení bystřín je vlastník povinen strpět jejich přípravu, provedení a údržbu. Pokud by mu vznikla újma z důvodu omezeného výnosu nebo užitku z pozemku, má nárok na její náhradu. Stát rovněž hradí preventivní činnost k předcházení nebezpečí lavin, svahových sesuvů, strží, povodňových vln a odstraňování následků živelních pohrom. Případně se mohou na úhradě nákladů podílet osoby, které mají z těchto opatření prospěch. I v těchto případech je zákonnou

¹³⁴ Odborným lesním hospodářem je osoba s licencií podle lesního zákona. V případě, že vlastník lesa splňuje podmínku lesnického vzdělání a odborné lesnické praxe, pak může ve svých lesích vykonávat činnost odborného lesního hospodáře sám, i bez udělené licence.

¹³⁵ Lesní dopravou zákon rozumí dopravu související s těžbou v lese, tedy přibližování, uskladnění a odvoz dříví.

povinností vlastníka provedení zmíněných opatření strpět. Možnost přijmout zvláštní opatření pro hospodaření upravuje lesní zákon pro les zvláštního určení a lesy ochranné.¹³⁶ Opatření ukládá orgán státní správy lesů a vlastník je povinen je zajistit. Za jejich provedení mu přísluší náhrada zvýšených nákladů. V lesích ochranných musí být při hospodaření prioritně zajištěny jejich ochranné funkce. V lesích zvláštního určení jsou vlastníci povinni strpět omezení při hospodaření v nich, za což jim rovněž přísluší náhrada zvýšených nákladů.

Povinností vlastníka při hospodaření je rovněž vedení evidence o plnění závazných ustanovení lesního hospodářského plánu a o provedené obnově lesa, jejíž údaje předává každý rok orgánu státní správy lesů.

¹³⁶ Lesy ochranné vymezuje lesní zákon v § 7, lesy zvláštního určení v § 8.

11. Omezení vlastníka pozemku v souvislosti s ochranou zemědělského půdního fondu

Zemědělský půdní fond¹³⁷ je jednou z významných složek životního prostředí. Z důvodu jeho ochrany a racionálního využívání stanoví zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu povinnosti a omezení. Obecně jsou subjektům stanoveny povinnosti pro zpracování návrhů na stanovení dobývacích prostorů, zpracování zadání staveb nebo při vlastní stavební, těžební, průmyslové a průzkumné činnosti. Zákon rovněž obsahuje ustanovení, která omezují v nakládání se zemědělským půdním fondem přímo vlastníky pozemků.

11.1. Základní povinnosti při hospodaření na zemědělském půdním fondu

Základní povinnosti obsahuje zákon v § 3, který zakazuje při hospodaření na zemědělském půdním fondu znečišťovat půdu a tím potravní řetězec a zdroje pitné vody škodlivými látkami ohrožujícími zdraví nebo život, poškozovat okolní pozemky a příznivé vlastnosti půdy. Povinností vlastníků je rovněž chránit obdělávané pozemky podle schválených projektů pozemkových úprav. Uvedené povinnosti kontrolují orgány ochrany zemědělského půdního fondu, jejichž pracovníci jsou za účelem provedení kontroly a dozoru oprávněni ke vstupu na pozemky. Po předchozím projednání s vlastníky je orgán ochrany zemědělského půdního fondu oprávněn uložit odstranění zjištěných závad, jsou-li pro to závažné důvody. Pojem závažných důvodů zákon blíže nevymezuje a bude tak záležet na uvážení orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, zda odstranění závad v konkrétním případě uloží či nikoliv. Pokud dojde při kontrole ke zjištění, že dotčený pozemek je kontaminovaný škodlivými látkami pro zdraví a život lidí, může orgán ochrany zemědělského půdního fondu rozhodnout o zákazu jeho použití pro produkci zemědělských výrobků vstupujících do potravního řetězce. Zmíněné ustanovení tak navazuje na článek 11 odstavec 3 Listiny, který zakazuje výkon vlastnictví poškozující lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Maximální přípustné hodnoty rizikových prvků a znečištění půdy obsahuje příloha č. 1 a příloha č. 2 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu. Určitá možnost

¹³⁷ Zemědělský půdní fond tvoří :

- a) půda zemědělsky obhospodařovaná,
- b) půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není,
- c) půda nezemědělská, kterou tvoří rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby.

Blíže viz § 1 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

kompenzace újmy, vzniklé vlastníkově z důvodu provedení uloženého opatření, je obsažena v § 3 odstavci 5 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Po provedení uložených opatření má totiž vlastník možnost požádat Státní fond životního prostředí České republiky o příspěvek na zmírnění ekonomických důsledků. Na příspěvek ale není právní nárok a jeho poskytnutí je dále vázáno na skutečnost, že odstraňované závady nebyly zaviněny samotným vlastníkem.

11.2. Změna kultur zemědělské a nezemědělské půdy

Přeměna nezemědělské půdy na půdu zemědělskou je vázána na rozhodnutí v řízení o využití území dle § 32 a násl. stavebního zákona, které musí mimo běžných náležitostí obsahovat i konkrétní účelovou kategorii. Pokud by vlastník pozemku zamýšlel změnit na ornou půdu louky nebo pastviny, je vedle rozhodnutí o využití území nutný i souhlas orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Účel tohoto souhlasu spatřuje I. Průchová v posouzení „*nakolik je taková změna vhodná zejména ve vztahu k ekologickým funkcím, které v zemědělsky využívané krajině plní trvale zatravněné plochy, v tomto případě louky a pastviny.*“¹³⁸

Ke změně kultury zemědělské půdy může dojít i na základě rozhodnutí orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který ji může uložit z důvodu ochrany životního prostředí. Důvody pro uložení změny kultury blíže upravuje vyhláška č. 113/1994 Sb. v § 1. Jde o případy, kdy při obhospodařování pozemku dochází k ohrožení půdy erozí, zhoršování čistoty a jakosti vody a ohrožení vymezených vodních zdrojů, porušování práv a povinností na úseku ochrany přírody a krajiny, poškozování okolních pozemků a vlastností půdy a ohrožení potravinového řetězce. V případě, že orgán ochrany zemědělského půdního fondu rozhodne o uložení změny kultury, má vlastník dotčeného pozemku nárok na úhradu vzniklých nákladů a ztráty. Náhradu je povinen poskytnout orgán ochrany zemědělského půdního fondu, který o uložení změny rozhodl. Na tuto úhradu lze použít prostředky ze Státního fondu životního prostředí České republiky. M. Pekárek uvádí, že se jedná o „*problém orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, kde tyto prostředky sežene. Jejich nedostatek nemůže být důvodem pro jejich neposkytnutí dotčenému subjektu.*“¹³⁹ V případě neprovedení uložené změny kultury je dle § 20 možné uložit pokutu až do výše pětinasobku minimální mzdy.

¹³⁸ Průchová, I. – Chyba, J. : Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 1998, s. 90

¹³⁹ Pekárek, M. – Průchová, I. : Pozemkové právo. 2. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2003, s. 257

11.3. Odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu

Zákon vychází ze zásady přednostního využití zemědělského půdního fondu pro zemědělské účely. Pro účely nezemědělské má být použita především půda nezemědělská. Základní zásady odnětí zemědělského půdního fondu vymezuje § 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. K odnětí má docházet v nezbytných případech a jen pro nejnutnější plochu, přičemž je nutno zejména co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry a síť zemědělských účelových komunikací. Při umístování směrových a liniových staveb je třeba co nejméně zatěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti provést terénní úpravy směřující k rekultivaci.

Odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu může být trvalé nebo dočasné, které však zákon váže na rekultivaci dotčené plochy po ukončení účelu jejího odnětí a následné vrácení do zemědělského půdního fondu. K odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu požaduje zákon v § 9 odstavci 1 souhlas orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.¹⁴⁰ V odstavci 2 je pak uveden výčet případů, pro něž není souhlas k odnětí nutný. Souhlas k odnětí půdy není sám o sobě rozhodnutím, ale pouze závaznou součástí rozhodnutí, která budou vydána podle zvláštních předpisů (typicky dle stavebního zákona). Platnost souhlasu je vázána na platnost rozhodnutí, jehož je součástí. V souvislosti s odnětím zemědělské půdy nebo půdy dočasně neobdělávané stanoví zákon o ochraně zemědělského půdního fondu povinnost odvodů¹⁴¹, jejichž výši upravuje příloha zákona. Za trvalé odnětí se platí odvody jednorázově a jsou splatné do třiceti dnů od právní moci rozhodnutí o odvodu. Za odnětí dočasné jsou odvody placeny každoročně až do doby ukončení rekultivace a jejich splatnost je nejpozději do konce každého kalendářního roku, v němž odnětí trvá. Výnos z odvodů je ze 40 % příjmem obce¹⁴², v jejímž obvodu se odnímaná půda nachází, a zbytek příjmem Státního fondu životního prostředí České republiky. Povinnost odvodů se nevztahuje na všechny situace odnětí a zákon vymezuje množství případů, kdy se odvody nepředepisují.

¹⁴⁰ Souhlas s odnětím uděluje u pozemků do výměry 1 ha obecní úřad obce s rozšířenou působností, výměry od 1 ha do 10 ha krajský úřad a nad 10 ha Ministerstvo životního prostředí. Na území národních parků má tuto působnost správa národního parku.

¹⁴¹ Podle rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 22. 10. 2003 sp. zn. 28 Ca 294/2001 – 38 je k odvodu povinen žadatel, v jehož zájmu došlo k vydání souhlasu s odnětím. Není rozhodné, zda na dotčených pozemcích budou realizovány i stavby v zájmu osob jiných.

¹⁴² Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu váže v § 11/2 použití těchto příjmů obce na zlepšení životního prostředí v obci pro ochranu a obnovu přírody a krajiny.

12. Omezení vlastnického práva k pozemku v důsledku pozemkových úprav

12.1. Vývoj právní úpravy

Procesy pozemkových úprav mají u nás dlouhou tradici, která sahá až do 19. století. Účelem tehdejších agrárních operací bylo odstraňování překážek pro racionální využití půdy. V roce 1955 byl pojem agrárních úprav nahrazen pojmem hospodářsko-technické úpravy, které byly založeny na principu výměny užívacích práv. Základem tehdejší právní úpravy bylo nařízení vlády č. 47/1955 Sb., o opatřeních v oboru hospodářsko-technických úprav pozemků. K jeho zrušení došlo až zákonem č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, čímž byl princip výměny užívacích práv nahrazen principem výměny práv vlastnických. Současnou právní úpravu tvoří zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále „zákon o pozemkových úpravách“) a prováděcí vyhláška 545/2002 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav. Oba v současnosti platné právní předpisy nabyly účinnosti k 1.1. 2003.

12.2. Účel a předmět pozemkových úprav

Účelem pozemkových úprav je prostorové a funkční uspořádání pozemků, jejich scelování a dělení, zabezpečení přístupnosti a využití a vyrovnání hranic tak, aby byly vytvořeny podmínky pro racionální hospodaření jejich vlastníků. Dochází tak k uspořádávání vlastnických práv k dotčeným pozemkům a s nimi souvisejících věcných břemen. Dále má být pozemkovými úpravami zajištěno zlepšení životního prostředí, zúrodnění půdního fondu, zvýšení ekologické stability krajiny a zajištěny podmínky pro vodní hospodářství. V souvislosti s uvedenými činnostmi zdůrazňuje zákon o pozemkových úpravách výslovně aspekt veřejného zájmu.

Předmět pozemkových úprav představují veškeré pozemky v obvodu pozemkových úprav, a to bez ohledu na existující vlastnické a užívací vztahy nebo na způsob jejich využívání. Obvod pro provádění pozemkových úprav vymezuje § 3 odstavec 2 zákona o pozemkových úpravách jako území dotčené pozemkovými úpravami, které je tvořeno jedním nebo více celky v jednom katastrálním území. Dovoluje ale zahrnout do pozemkových úprav i pozemky v navazující části sousedního katastrálního území, pokud je to k dosažení účelu pozemkových úprav vhodné a účelné. Pro určité druhy pozemků však

zákon váže možnost jejich zahrnutí do pozemkových úprav na souhlas vlastníka a příslušného správního úřadu. Jedná se o pozemky určené pro těžbu vyhrazených nerostů, obranu státu, zastavěné stavbou ve vlastnictví státu, pozemky vodních toků a pozemky chráněné podle zvláštních právních předpisů.¹⁴³ Další skupina pozemků je vázána pouze na souhlas jejich vlastníka. Mezi ně zákon o pozemkových úpravách řadí pozemky zastavěné stavbou, která není ve vlastnictví státu, pozemky funkčně související s touto stavbou, pozemky v současně zastavěném a zastavitelném území obce a pozemky na nichž se nacházejí hřbitovy. Vlastník pozemku dotčeného pozemkovými úpravami je ze zákona účastníkem řízení o jejich provádění, stejně jako osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva mohou být řešením pozemkových úprav přímo dotčena.

12.3. Jednotlivá omezení vyplývající pro vlastníky dotčených pozemků

Při provádění pozemkových úprav jsou vlastníci dotčených pozemků povinni strpět vstup a vjezd písemně pověřených osob na své pozemky a výkon činností vyplývajících ze zákona o pozemkových úpravách. Pověřené osoby mohou na pozemky vstupovat a činnosti zde vykonávat pouze po předchozím oznámení¹⁴⁴ a v nezbytném rozsahu. V případě, že vznikne vlastníkovu pozemku újma na majetku v důsledku prováděných činností pro pozemkové úpravy, přiznává mu zákon nárok na její úhradu v penězích.¹⁴⁵

V řízení o pozemkových úpravách zabezpečí pozemkový úřad soupis nároků vlastníků pozemků podle jejich ceny¹⁴⁶, výměry, vzdálenosti a druhu, včetně omezení vyplývajících z práva zástavního, předkupního, věcného břemene a nájemního vztahu na dobu určitou. K tomuto soupisu mohou vlastníci dotčených pozemků uplatnit námitky, které pozemkový úřad projedná se sborem vlastníků, popřípadě s katastrálním úřadem, a vlastníky o nich vyrozumí. Před vypracováním samotného návrhu pozemkových úprav zajistí pozemkový úřad zpracování plánu společných zařízení, který schvaluje zastupitelstvo obce. Mezi ně řadí zákon o pozemkových úpravách například zařízení sloužící ke zpřístupnění pozemků, ochranu zemědělského půdního fondu a ochranu životního prostředí.¹⁴⁷ V případě, že je nutné vymezit pro společná zařízení pozemky, použijí se nejprve pozemky ve vlastnictví státu, pak ve vlastnictví obce. Nelze-li tyto pozemky použít, podílejí se na vyčlenění potřebné výměry ostatní vlastníci pozemků. Vlastníkem společných

¹⁴³ Příkladem je zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

¹⁴⁴ Oznámení se podle § 6/9 zákona o pozemkových úpravách provádí na úřední desce příslušné obce.

¹⁴⁵ Pro uplatnění nároku u pozemkového úřadu stanoví zákon prekluzivní lhůtu jednoho roku ode dne vzniku újmy, pro případ újmy na porostech pak lhůtu 30 dnů od vzniku újmy.

¹⁴⁶ Nejedná se však o cenu tržní, ale cenu stanovenou dle platných cenových předpisů.

¹⁴⁷ V podrobnostech viz § 9/8 zákona o pozemkových úpravách.

zařízení se stává obec, v jejímž obvodu se nacházejí, pokud z rozhodnutí o schválení návrhu společných zařízení nevyplývá jinak. V souvislosti s určením vlastnictví společných zařízení poukazuje I. Průchová na to, že „*obce nemají o vlastnictví těchto zařízení zájem a naopak jako účastníci řízení o pozemkových úpravách požadují, aby pozemkový úřad jako vlastníka společných zařízení určil osoby, jimž společná zařízení budou přímo při obhospodařování zemědělsky využívané krajiny sloužit.*“¹⁴⁸ Důvodem těchto snah je patrně otázka financování následné údržby a péče o zmíněná zařízení. Vlastníkem společného zařízení se může stát i jiná osoba než obec. Pokud ale má získat vlastnictví bezúplatně, musí společné zařízení sloužit veřejnému zájmu.

V souvislosti s dosažením cíle pozemkových úprav je pozemkový úřad oprávněn vykupovat se souhlasem vlastníků pozemky pro stát, vypořádávat spoluvlastnictví k pozemkům a zvýšit nárok státu o pozemky, jejichž vlastník není znám.

Vlastní návrh pozemkových úprav¹⁴⁹ zpracuje pozemkový úřad nebo zajistí jeho zpracování u oprávněné osoby. Nové pozemky navrhne úřad tak, aby původním odpovídaly přiměřeně svou cenou, výměrou, vzdáleností a podle možností i druhem.¹⁵⁰ O jeho schválení úřad rozhodne, pokud s ním souhlasí vlastníci alespoň tři čtvrtin výměry půdy pozemků, které jsou předmětem pozemkových úprav. U podílového spoluvlastníka odpovídá váha hlasu jeho podílu na celkové výměře pozemků. Schválený návrh je závazným podkladem pro rozhodnutí úřadu o výměně a přechodu vlastnických práv k pozemkům, určení výše úhrady, zřízení a zrušení věcných břemen¹⁵¹ a přechodu vlastnických práv k pozemkům, na nichž se nacházejí společná zařízení. Na základě těchto rozhodnutí zanikají dosavadní nájemní vztahy, zatímní bezplatné užívání a časově omezený nájem. V období mezi rozhodnutím o schválení návrhu pozemkových úprav a vydání navazujících realizačních rozhodnutí existují specifická omezení a povinnosti vlastníků:

- a) Pokud nebylo dědictví projednáno do rozhodnutí o přechodu vlastnických práv, stávají se předmětem dědictví pozemky v souladu se schváleným návrhem, namísto původních pozemků zůstavitele.
- b) V uvedeném mezidobí je právní stav podle schváleného návrhu závazný i pro právní nástupce vlastníků a jednotlivé pozemky nemůže vlastník po schválení návrhu bez souhlasu pozemkového úřadu zatížit nebo zcizit.

¹⁴⁸ Průchová, I. – Chyba, J. : Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 1998, s. 97

¹⁴⁹ Náležitosti návrhu pozemkových úprav jsou obsaženy v příloze k vyhlášce č. 545/2002 Sb.

¹⁵⁰ Cena je přiměřená, pokud se od původní neodchyluje o více jak 4 %, u přiměřené výměry nepřesahuje rozdíl výměry původních a navrhovaných pozemků 10 % a přiměřená vzdálenost je zachována, pokud se rozdíl ve vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků neliší o více jak 20 %. Snižování nebo zvýšení uvedených kritérií nad zákonem stanovený rámec lze provést jen se souhlasem dotčeného vlastníka.

¹⁵¹ Zřídí-li pozemkový úřad věcné břemeno, poskytne vlastníkově zatíženého pozemku náhradu stanovenou dle oceňovacího předpisu, pokud vlastník neobdržel náhradu v jiném pozemku.

- c) Zástavní právo váznoucí na pozemku zahrnutém do úprav přechází na pozemek, který přešel podle schváleného návrhu do vlastnictví zástavce.
- d) Schválením návrhu dochází k zániku předkupního práva s věcnými účinky, které vázne na pozemku zahrnutém do pozemkových úprav (s výjimkou odlišné úpravy zvláštního zákona nebo ujednání oprávněné osoby a vlastníka pozemku).

12.4. Specifický postup v územích s nedokončeným scelovacím řízením

Předmětem pozemkových úprav jsou v této situaci všechny pozemky nacházející se v katastrálním území s nedokončených scelovacím řízením podle dříve platné právní úpravy.¹⁵² Pozemky, které nejsou k dosažení účelu pozemkových úprav třeba, může po projednání s katastrálním úřadem pozemkový úřad z úprav vyloučit.

Pokud některý účastník scelování neobdržel náhradu za své pozemky, může mu, popřípadě jeho dědici, stanovit nárok na pozemky v odpovídající výměře pozemkový úřad.

Jsou-li v katastru nemovitostí zapsáni jako vlastníci dvě nebo více osob a nejde o spoluvlastnictví, je vlastníkem osoba nebo její právní nástupce, která pozemek nepřetržitě užívá od doby jeho převzetí ve scelování, nebo které vlastnické právo k pozemkům náleželo před zahájením scelování. Pro osoby, kterým není vlastnické právo založeno, stanoví zákon o pozemkových úpravách nárok na náhradu. Za pozemek v současně zastavěném nebo zastavitelném území obce náleží náhrada peněžitá, nebude-li možné poskytnout jako náhradu jiný přiměřený pozemek. Za pozemek zemědělský nebo lesní bude poskytnuta náhrada ve formě jiného přiměřeného pozemku, nebude-li to možné, pak náhrada peněžitá. Došlo-li k prodeji nebo vyvlastnění pozemku a náhrada byla vyplacena jen jedné z osob, zapsané jako vlastník nebo uživatelí pozemku, upraví se nároky vlastníků tak, že nárok se zvýší osobě, která náhradu neobdržela a sníží se osobě, jež náhradu obdržela.

Pro schválení návrhu na provedení pozemkových úprav v územích s nedokončeným scelovacím řízením se na rozdíl od běžných pozemkových úprav nevyžaduje souhlas vlastníků dotčených pozemků.

¹⁵² Nařízení vlády č. 171/1940 Sb., o scelování hospodářských pozemků a jiných úpravách pozemkové držby, zákon č. 47/1948 Sb., o některých technickohospodářských úpravách pozemků.

13. Kulturní památky a archeologické nálezy

13.1. Kulturní památky a omezení vlastnického práva k pozemku

Ochrana kulturních památek a kulturního dědictví představuje veřejný zájem, na jehož základě může dojít k omezení vlastnického práva k pozemku.

Základem právní úpravy kulturních památek jsou články 34 a 35 Listiny základních práv a svobod. Na ně navazují zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči a vyhláška č. 66/1988 Sb., kterou se provádí zákon České národní rady č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči (dále jen „prováděcí vyhláška“).

13.1.1. Pojem kulturní památka a její vyhlášení

Kulturní památkou mohou být věci movité i nemovité, případně jejich soubory. Jedná se o věci, které jsou významnými doklady historického vývoje, životního způsobu a prostředí společnosti nebo které mají přímý vztah k významným osobnostem a historickým událostem. Kulturními památkami jsou v případě nemovitých věcí především stavby, u pozemků půjde nejčastěji právě o vztah k významným osobnostem a událostem. V této souvislosti je důležité zmínit, že pokud je za kulturní památku prohlášena stavba, nestává se automaticky kulturní památkou i pozemek, na němž se předmětná stavba nachází. Komentář k zákonu o státní památkové péči uvádí, že pozemek a stavba na něm stojící se stávají současně kulturní památkou „*pouze tehdy, jsou-li za kulturní památku výslovně prohlášeny oba tyto statky podle § 3 zákona o památkové péči, a to zpravidla jako soubor věcí.*“¹⁵³ Za kulturní památku prohlašuje pozemek Ministerstvo kultury (dále jen „ministerstvo“) z vlastního nebo jiného podnětu, přičemž si vyžádá vyjádření krajského úřadu a obecního úřadu obce s rozšířenou působností. O záměru prohlásit pozemek za kulturní památku vyrozumí ministerstvo vlastníka a umožní mu vyjádřit se k návrhu nebo podnětu. Od okamžiku doručení vyrozumění je vlastník povinen až do rozhodnutí ministerstva chránit pozemek před poškozením a oznámit ministerstvu každou zamýšlenou i uskutečňovanou změnu jeho vlastnictví, správy nebo užívání. Dále je vlastník povinen na vyzvání poskytnout požadované údaje, umožnit prohlídku pozemku a případně pořízení vědecké dokumentace.

Vedle kulturních památek upravuje zákon o státní památkové péči v § 4 až 6 ochranu národních kulturních památek, památkových rezervací a památkových zón. Národní kulturní

¹⁵³ Zidek, M. – Klusoň, J. : Zákon o státní památkové péči a jeho prováděcí předpisy s komentářem. 1. vydání. Praha, ABF, 2005. s. 13

památku představuje nejvýznamnější součást bohatství národa a prohlašuje ji vláda nařízením, ve kterém zároveň stanoví podmínky ochrany. Památkové rezervace tvoří území se souborem nemovitých kulturních památek, popřípadě archeologických nálezů, které opět prohlašuje nařízením vláda a stanoví podmínky pro zabezpečení ochrany. Takto vymezené podmínky ochrany se mohou vztahovat i na nemovitosti na území památkové rezervace, které nejsou kulturními památkami. Památková zóna je území sídelního útvaru nebo jeho části s menším podílem kulturních památek, historické prostředí nebo část krajinného celku, které vykazují významné kulturní hodnoty a prohlašuje je ministerstvo po projednání s krajským úřadem. V prohlášení opět vymezí podmínky ochrany.

Podmínky ochrany stanovené při vyhlášení či vyplývající přímo ze zákona představují významná omezení pro vlastníky dotčených pozemků.

13.1.2. Ochranné pásmo

Obecní úřad obce s rozšířenou působností je v § 17 zákona o státní památkové péči zmocněn vymezit po vyjádření odborné organizace státní památkové péče¹⁵⁴ ochranné pásmo, vyžaduje-li to ochrana nemovité kulturní památky nebo jejího prostředí. V ochranném pásmu po dohodě s dotčenými správními úřady může zakázat nebo omezit určité činnosti nebo učinit jiná vhodná opatření. Obdobně může obecní úřad obce s rozšířenou působností vymezit na návrh krajského úřadu a po vyjádření odborné organizace státní památkové péče ochranné pásmo nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace, památkové zóny nebo jejich prostředí. Je-li k vytvoření ochranného pásma nutné získat některé pozemky a nedojde-li k dohodě s vlastníkem, lze dotčené pozemky vyvlastnit nebo nařídít jejich nezbytné úpravy. Problém uvedeného ustanovení spatřuji v to, že nevymezuje, kdo má s vlastníkem dohodu uzavírat ani kdo je oprávněn navrhnout vyvlastnění. Rovněž nelze přesvědčivě dovést, v čí prospěch má být vyvlastněno. Uvedené nejasnosti způsobují praktickou nepoužitelnost institutu vyvlastnění v případě vytváření ochranných pásem dle § 17 zákona o státní památkové péči. Pokud vznikne vlastníkům dotčených pozemků, které nejsou ve státním vlastnictví, v souvislosti s vymezením ochranného pásma majetková újma, mají nárok na přiměřenou náhradu od obce s rozšířenou působností.

¹⁵⁴ Odbornou organizací státní památkové péče je Národní památkový ústav. Bližší viz § 32 a násl. zákona o státní památkové péči.

13.1.3. Oznamovací povinnost

V souvislosti s evidencí kulturních památek ukládá zákon v § 7 odstavci 5 vlastníkovu povinnost oznamovat odborné organizaci památkové péče každou změnu vlastnictví, správy nebo užívání kulturní památky. Dojde-li k ohrožení nebo poškození kulturní památky, je vlastník dle § 12 povinen učinit bez zbytečného odkladu oznámení obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností a vyžádat si rozhodnutí o způsobu odstranění závady. Předem je rovněž povinen oznámit zamýšlenou změnu užívání.

13.1.4. Užívání a nakládání s kulturní památkou

Výrazným zásahem do vlastnictví je pro vlastníka pozemku, prohlášeného za kulturní památku, povinnost péče o kulturní památku stanovená v § 9 a následujících zákona o státní památkové péči. Vlastník je povinen na vlastní náklad¹⁵⁵ pečovat o zachování, údržbu a ochranu památky a užívat ji pouze způsobem odpovídajícím jejímu významu, hodnotě a technickému stavu.¹⁵⁶ Uvedené povinnosti blíže specifikuje § 8 prováděcí vyhlášky. V případě převodu, přenechání k dočasnému užívání nebo předání kulturní památky k obnově je vlastník povinen uvědomit druhý subjekt tohoto vztahu o skutečnosti, že věc je kulturní památkou. Pokud by vlastník uvedené povinnosti neplnil, vydá příslušný úřad¹⁵⁷ rozhodnutí o nápravných opatřeních a stanoví lhůtu, v níž je vlastník povinen stanovená opatření vykonat. Souběžně s nápravným opatřením nebo samostatně lze uložit sankci za správní delikty dle § 35 a 39 zákona o státní památkové péči. Jestliže vlastník v určené lhůtě uložená opatření neprovede, je obecní úřad obce s rozšířenou působností, u národních kulturních památek Ministerstvo kultury, oprávněn dle § 15 odstavce 1 rozhodnout o provedení nezbytných opatření pro zabezpečení kulturní památky na náklad vlastníka. Je-li památka bezprostředně ohrožena, provede obec s předchozím souhlasem obecního úřadu obce s rozšířenou působností nutná opatření k její ochraně. Uvedená opatření jsou prováděna na náklady vlastníka, i když to zákon výslovně nestanoví. Povinností vlastníka je totiž chránit památku na své náklady. Pokud tak nečiní, neplní svoji zákonnou povinnost a provedením opatření ji za něj plní obec. Tím dochází k bezdůvodnému obohacení dle § 454 občanského zákoníku, které je vlastník povinen v celém rozsahu vydat, případně poskytnout peněžitou náhradu. Pokud by vlastník trvale kulturní památku zanedbával a ohrožoval tak její zachování nebo ji užíval v rozporu s jejím významem, památkovou hodnotou či

¹⁵⁵ Vlastník má právo na příspěvek na zachování a obnovu kulturní památky dle § 16 zákona o státní památkové péči a na bezplatnou odbornou pomoc Národního památkového ústavu dle § 32 odstavce 2 písmeno f). Další možnosti jsou potom pro vlastníka různá daňová osvobození.

¹⁵⁶ Ústavním základem tohoto omezení je právní úprava obsažená v článku 11 odstavci 3 Listiny, podle nějž vlastnictví zavazuje, a ustanovení článku 35 odstavce 3 Listiny zakazující poškozování kulturních památek nad míru stanovenou zákonem.

¹⁵⁷ U kulturních památek obecní úřad s rozšířenou působností, v případě národních kulturních památek krajský úřad.

technickým stavem, je možné její vyvlastnění. Vyvlastnění se však týká pouze památek, které nejsou státním majetkem a je vázáno na neúspěšný pokus o dohodu o prodeji státu s jejím vlastníkem a společenský zájem na vyvlastnění. Při vyvlastnění se postupuje dle úpravy ve stavením zákoně.

Paragraf 11 odstavec 2 zákona o státní památkové péči navíc zmocňuje obecní úřad obce s rozšířenou působností, popřípadě krajský úřad, zakázat či stanovit podmínky pro činnost, která by mohla způsobit nepříznivé změny stavu kulturní památky nebo jejího prostředí¹⁵⁸ anebo ohrožuje její zachování a společenské uplatnění. Jedná se o činnosti provozované jakoukoliv fyzickou či právnickou osobou, tedy i vlastníkem.

Obnova kulturní památky nebo jejího prostředí¹⁵⁹ je vázána na předchozí žádost vlastníka o závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností, v případě národní kulturní památky krajského úřadu. Vyžádat si závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností ke stavbám, stavebním změnám a udržovacím pracím je rovněž povinen vlastník pozemku, který sice nebyl prohlášen za kulturní památku, ale nachází se v památkové rezervaci, památkové zóně nebo ochranném pásmu. V závazném stanovisku příslušný orgán určí, zda jsou uvedené práce přípustné a stanoví základní podmínky pro jejich přípravu a provedení.¹⁶⁰ Přípravnou a projektovou dokumentaci projedná vlastník nebo projektant s odbornou organizací státní památkové péče v průběhu zpracování. Vyhotovenou dokumentaci je vlastník povinen odevzdat odborné organizaci na její žádost.

Vlastník je dále povinen umožnit pověřeným osobám vědecký výzkum památky a popřípadě pořízení její dokumentace.

13.1.5. Předkupní právo státu

Vlastník pozemku, který byl prohlášen za národní kulturní památku, je podle ustanovení § 13 odstavce 1 zákona o státní památkové péči povinen v případě zamýšleného prodeje či úplatného převodu vlastnictví dotčeného pozemku jej přednostně nabídnout Ministerstvu kultury. Předkupní právo státu se v případě nemovitostí vztahuje na nemovité národní kulturní památky. V této souvislosti se jeví poněkud zavádějící § 13 odstavec 3,

¹⁵⁸ Prostředí kulturní památky představuje tzv. neurčitý pojem. K jeho bližšímu vymezení odkazují na komentář Zidek, M. – Klusoň, J. : Zákon o státní památkové péči a jeho prováděcí předpisy s komentářem. 1. vydání. Praha, ABF, 2005, s. 33

¹⁵⁹ Jako příklad zásahu do prostředí pozemku, který je kulturní památkou, uvádí komentář k zákonu o státní památkové péči situaci údržby drobných staveb, nacházejících se na pozemku, které ale samy kulturní památkou nejsou (např. plot). Blíže viz Zidek, M. – Klusoň, J. : Zákon o státní památkové péči a jeho prováděcí předpisy s komentářem. 1. vydání. Praha, ABF, 2005, s. 42

¹⁶⁰ V závazném stanovisku nemůže obecní úřad obce s rozšířenou působností stanovit oprávnění organizace státní památkové péče, aby v budoucnu ukládala vlastníkově konkrétní povinnosti při obnově. Uvedený postup by byl protiústavní, zejména v rozporu s článkem 4 odstavcem 1 Listiny (rozsudek Vrchního soudu v Praze sp. zn. 6 A 139/94).

který vymezuje šestiměsíční lhůtu pro přijetí nabídky ze strany ministerstva. Užívá totiž pojem nemovitá kulturní památka, jejichž okruh je ale nutno vymezovat dle § 13 odstavce 1 jako nemovité národní kulturní památky.

Předkupní právo státu podle zákona o státní památkové péči se odlišuje od obecné právní úpravy obsažené v § 602 a následujících občanského zákoníku. V případě právní úpravy v občanském zákoníku musí ten, kdo předkupní právo uplatňuje, zaplatit cenu, kterou nabízí původní kupující, zatímco u práva státu na přednostní koupi hradí ministerstvo cenu dle zvláštních právních předpisů, popřípadě cenu obvyklou. Nesplní-li vlastník vůči ministerstvu svou nabídkovou povinnost, je právní úkon převodu vlastnictví neplatný. Jedná se o neplatnost relativní, které se musí ministerstvo dovolat ve lhůtě tří let ode dne provedení uvedeného úkonu. Konstrukce obsažená v občanském zákoníku nepočítá s neplatností, ale oprávněný se může na nabyvateli domáhat, aby mu věc nabídl ke koupi.

Výjimku z práva státu na přednostní koupi představují převody mezi osobami blízkými, spoluvlastníky a převody bezúplatné.

13.2. Omezení vlastníka pozemku archeologickými výzkumy a nálezy

Před vlastním prováděním archeologických výzkumů jsou Archeologický ústav Akademie věd České republiky (dále jen „Archeologický ústav“) a oprávněné organizace¹⁶¹ povinny uzavřít s vlastníkem dotčeného pozemku, na kterém se mají výzkumy provádět, smlouvu o podmínkách výzkumu. V případě, že se nepodaří tuto dohodu s vlastníkem uzavřít, rozhodne krajský úřad o povinnostech vlastníka pozemku strpět provedení archeologického výzkumu a o podmínkách, za kterých může být výzkum proveden. Povinnost strpět provedení výzkumu vyplývá přímo ze zákona, je-li vlastník stavebníkem a jde o záchranný archeologický výzkum. I v tomto případě je však nutné uzavření výše zmíněné smlouvy nebo rozhodnutí krajského úřadu o podmínkách provedení výzkumu. Dojde-li k učinění archeologického nálezu mimo výzkum, musí být informován Archeologický ústav nebo nejbližší muzeum. Archeologický nález i naleziště musí být ponechány beze změny až do prohlídky Archeologickým ústavem nebo muzeem, nejméně však po dobu pěti dní.

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

¹⁶¹ Oprávněnou organizací může být dle § 21 odstavce 1 zákona o státní památkové péči vysoká škola, muzeum nebo jiná fyzická či právnická osoba, která má pro provádění archeologických výzkumů odborné předpoklady. Uvedeným osobám povoluje v odůvodněných případech provádění archeologických výzkumů na žádost Ministerstvo kultury.

oprávněné organizace. Po ukončení prací uvede Archeologický ústav či oprávněná organizace pozemek do původního stavu. Není-li to možné nebo účelné, poskytně vlastníkově peněžitou náhradu.

14. Některá další významná omezení vlastníka pozemku

K omezení vlastnického práva k pozemku může docházet i na základě jiných právních předpisů se silou zákona. Následující kapitola nepředstavuje vyčerpávající výklad právní úpravy obsažené v uvedených zákonech, ale spíše stručný exkurz a upozornění na ustanovení zákonů, které mohou být rovněž základem pro omezení práv pozemkových vlastníků.

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

Základní omezení ve využívání pozemků představují silniční ochranná pásma dle § 30 a následujících zákona o pozemních komunikacích. Zákon zde omezuje umístování reklamních zařízení, provádění staveb a terénních úprav či vysazování stromů a zřizování dalších objektů. V nezbytných případech je rovněž umožněn vstup na cizí pozemky a použití cizího pozemku.

Zákon o pozemních komunikacích upravuje možnost omezení vlastnického práva k pozemkům zřízením věcného břemene. Podle § 17 odstavce 1 zákona o pozemních komunikacích je speciální stavební úřad¹⁶² oprávněn vydat rozhodnutí o zřízení věcného břemene, umožňujícího využití nezastavěného pozemku nezbytného pro stavbu dálnice, silnice nebo místní komunikace. Uvedené rozhodnutí je přípustné, pokud jsou splněny všechny podmínky pro vyvlastnění a vyvlastňovací řízení nelze zahájit nebo ukončit rozhodnutím o vyvlastnění, protože vlastník dotčeného pozemku není znám, není určen nebo je nedosažitelný či nečinný. Součástí rozhodnutí o zřízení věcného břemene je i stanovení výše náhrady za jeho zřízení. Zřízené právo věcného břemene pak opravňuje stavebníka zřídit na dotčeném pozemku požadovanou stavbu.

Možnost zřízení věcného břemene je obsažena i v § 17 odstavci 3 zákona o pozemních komunikacích. Věcné břemeno, nezbytné pro výkon vlastnického práva ke stavbě dálnice, silnice nebo místní komunikace, zřízené na cizím pozemku, je oprávněn zřídit speciální stavební úřad na návrh vlastníka stavby, pokud se prokazatelně nepodařilo dosáhnout majetkoprávního vypořádání s vlastníkem dotčeného pozemku. Za zřízení tohoto věcného břemene náleží vlastníkovi pozemku jednorázová náhrada ve výši, která náleží za vyvlastnění.

¹⁶² Speciální stavební úřady blíže specifikuje § 120 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Vlastník pozemku sousedícího s průjezdním úsekem komunikace v zastavěném území obce je dle § 35 odstavce 3 zákona o pozemních komunikacích povinen strpět zřízení věcného břemene, spočívajícího v umístění veřejného osvětlení, dopravních značek a zařízení a tabulek s označením místních názvů. Věcné břemeno se zřizuje pouze v nezbytně nutných případech a za náhradu.

Zákon o pozemních komunikacích obsahuje další omezení vlastníků pozemků sousedících s dálnicí, silnicí nebo místní komunikací v ustanovení § 35 a § 36. Vlastníci jsou povinni strpět provedení nezbytných opatření k zajištění komunikací před sesuvy půdy, padáním kamenů, lavin a stromů nebo jejich částí, vzniknou-li přírodními vlivy nebo výstavbou a provozem komunikace. Pokud by uvedené nebezpečí vzniklo na základě jednání vlastníka pozemku, je povinen učinit nezbytná opatření na svůj náklad.

V situacích, kdy nelze bez neúměrných nákladů umístit vedení¹⁶³ mimo silniční pozemek, je dle § 36 odstavce 3 zákona o pozemních komunikacích možné povolit umístění tohoto vedení do silničního pomocného pozemku, středního dělicího pásu nebo na mosty a mostní objekty. Na základě tohoto povolení uzavře vlastník vedení s vlastníkem dotčeného pozemku smlouvu o zřízení věcného břemene za jednorázovou úhradu. Nedojde-li k uzavření dohody, rozhodne o zřízení věcného břemene a výši úhrady soud.

14.2. Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách

Ustanovení § 8 zákona o drahách stanoví ochranná pásma pro jednotlivé druhy drah v rozmezí od deseti metrů do sta metrů, v nichž váže určité činnosti na souhlas drážního správního úřadu. Vlastník pozemku nacházejícího se v ochranném pásmu je povinen strpět v nezbytné míře a na nezbytnou dobu vstup provozovatele dráhy a dopravce na svůj pozemek za účelem oprav, údržby a provozování dráhy a odstraňování následků nehod, poškození dráhy a překážek omezujících provozování drážní dopravy. Oprávněné osoby jsou při vstupu povinny co nejméně rušit užívání dotčených pozemků a předcházet vzniku škod. V nouzových situacích nebo v naléhavém veřejném zájmu na provozu dráhy či drážní dopravy je provozovatel nebo dopravce oprávněn použít pozemek vlastníka v ochranném pásmu. Použití pozemku je možné pouze v nezbytné míře, na nezbytnou dobu a za náhradu. Za jednorázovou úhradu je vlastník pozemku přilehlého k dráze tramvajové nebo trolejbusové povinen strpět omezení spočívající v umístění a provozování pevných trakčních, signalizačních a zabezpečovacích zařízení. Uvedené omezení je opět přípustné pouze v nezbytné míře a na nezbytně nutnou dobu.

¹⁶³ Jedná se například o vedení energetické, telekomunikační, vodovodní či kanalizační.

V souvislosti s ochranou dráhy upravuje zákon o drahách v § 10 povinnost vlastníků pozemků v sousedství dráhy strpět provedení nezbytných opatření na svých pozemcích k zabránění nebezpečí ohrožení dráhy.¹⁶⁴ V případě, že nebezpečí vznikne v důsledku činnosti vlastníka dotčeného pozemku, je povinen realizovat zajišťovací opatření na svůj náklad. I. Průchová se v souvislosti se zajišťováním dráhy proti nebezpečí zabývá otázkou, zda v případě ohrožení dráhy lesním pozemkem postupovat podle zákona o lesích nebo zákona o drahách. Uvedenou situaci považuje za nejasnou, avšak uvádí, že „*v každém případě je nezbytné, aby drážní správní orgán a orgán státní správy lesů postupovaly ve vzájemné dohodě. Je-li nařizované opatření spojeno s užíváním lesa, pak je zřejmě na místě vydat rozhodnutí dle lesního zákona (§ 22 odst. 2 z. č. 289/1995 Sb.) a současně rozhodnout o podílu na úhradě nezbytných nákladů.*“¹⁶⁵

14.3. Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví

Zákon o civilním letectví vymezuje v § 37 a následujících ochranná pásma v okolí letišť a leteckých staveb¹⁶⁶, ve kterých omezuje provádění určitých činností, zejména zřizování staveb. Provozovatel letiště nebo jiných leteckých staveb smí podle § 42 zákona o civilním letectví vstupovat na cizí pozemky, a to i mimo ochranné pásmo, za účelem zajištění provozování letišť a jiných leteckých staveb, případně odstraňování dalších překážek. Vstup na cizí pozemek lze uskutečnit pouze na nezbytnou dobu, v nezbytné míře a po předchozím vyrozumění vlastníka dotčeného pozemku. Při výkonu uvedeného oprávnění musí být vlastník pozemku co nejméně rušen a je třeba dbát, aby nevznikaly škody, jimž lze zabránit.¹⁶⁷

14.4. Zákon č. 449/2001 Sb., o myslivosti

Předmětem právní úpravy, obsaženým v zákoně o myslivosti, je výkon práva myslivosti. Právo myslivosti představuje souhrn práv a povinností týkajících se ochrany zvěře, lovu, převlastňování si ulovené zvěře a s tím související užívání honebních pozemků. Soubor souvislých honebních pozemků jednoho či více vlastníků vymezený v rozhodnutí

¹⁶⁴ Jedná se o prakticky totožné ustanovení jako v případě pozemních komunikací. Jeho účelem je opět ochrana dráhy před sesuvy půdy, padáním kamenů, lavin a stromů nebo jejich částí v případech, kdy toto nebezpečí vzniká provozem nebo výstavbou dráhy či přírodními vlivy.

¹⁶⁵ Průchová, I. – Chyba, J. : Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 1998, s. 137

¹⁶⁶ Právní definice letiště je obsažena v § 2/5, letecké stavby v § 36 zákona o civilním letectví.

¹⁶⁷ Uvedená ustanovení se podle § 43 zákona o civilním letectví použijí i v případě vojenských letišť, vojenských leteckých staveb a jejich ochranných pásem.

orgánu státní správy myslivosti je honitbou, v níž lze provádět právo myslivosti.¹⁶⁸ Návrh na uznání honitby podává vlastník honebních pozemků nebo přípravný výbor honebního společenstva orgánu státní správy myslivosti. Honitbu je oprávněn využívat a právo myslivosti v ní vykonávat držitel honitby (tj. vlastník honebních pozemků či honební společenstvo) sám nebo ji může pronajmout. Pro užívání honitby a její obhospodařování stanoví zákon o myslivosti řadu pravidel a povinností.

Významnou možností omezení vlastnického práva k pozemkům upravuje zákon o myslivosti v § 30, který umožňuje orgánu státní správy myslivosti přiřadit k existující honitbě i další honební pozemky, i když netvoří vlastní nebo společenstevní honitbu. Vlastníkům takto přiřazených pozemků náleží náhrada od držitele honitby, případně honebního společenstva. Určení výše náhrady závisí primárně na dohodě zúčastněných osob. V případě, že k dohodě nedojde, rozhodne o náhradě orgán státní správy myslivosti s přihlédnutím k velikosti přiřazených pozemků a předpokládanému výnosu z výkonu práva myslivosti na těchto pozemcích. Náhradu však zákon nepřiznává v případě přiřazení pozemků, jejichž vlastník se stal členem honebního společenstva. Uvedená konstrukce je logická, protože vstup vlastníka pozemku do honebního společenstva je jeho právním úkonem a nedochází tak k omezování vlastnického práva.

Další povinnosti vlastníků pozemků obsahuje ustanovení § 10 zákona o myslivosti. Při obhospodařování pozemků jsou vlastníci povinni dbát, aby nebyla zvěř usmrcována a zraňována. Obdobná povinnost platí i pro případ obhospodařování honebních pozemků.

14.5. Zákon č. 99/2004 Sb., o rybářství

Podle § 11 odstavce 8 zákona č. 99/2004 Sb., o rybářství jsou vlastníci pobřežních pozemků povinni strpět vstup uživatele rybářského revíru, rybářského hospodáře a jeho zástupce, držitele povolenky k lovu a rybářské stáže. Pokud uvedené osoby způsobí vlastníkově při vstupu na jeho pozemek škodu, jsou povinny ji nahradit. Vlastník pobřežního pozemku je rovněž povinen strpět na svém pozemku označení rybářského revíru nebo chráněné rybí oblasti (§ 11 odstavec 9 zákona o rybářství).

¹⁶⁸ Pojem souvislé honební pozemky jakož i další pojmy související s výkonem práva myslivosti jsou blíže vymezeny v § 2 zákona o myslivosti.

14.6. Předpisy o těžbě nerostů a geologických pracích

Základními právními předpisy v oblasti těžby nerostů a provádění geologických prací jsou zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), zákon č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě a zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích.

Podle horního zákona se nerosty rozlišují na vyhrazené a nevyhrazené. Vyhrazené nerosty jsou taxativně vyjmenovány v § 3 horního zákona a jejich ložiska jsou vlastnictvím státu. Ostatní nerosty jsou dle zákona považovány za nevyhrazené. Ložiska nevyhrazených nerostů jsou součástí pozemku.

Vstup na pozemek za účelem provádění geologických prací je dle § 14 zákona o geologických pracích možný pouze po dohodě s vlastníkem pozemku. Pokud však k dohodě nedojde, rozhodne o omezení vlastnického práva k pozemku krajský úřad uložením povinnosti strpět provedení geologických prací. Uvedené rozhodnutí je možné vydat jen ve veřejném zájmu, v nezbytném rozsahu, na dobu určitou, za náhradu a pokud není v rozporu se státní surovinovou politikou. V § 14 odstavci 2 je navíc obsažen taxativní výčet účelů, pro které lze rozhodnutí vydat. Vyhledávání a průzkum ložisek nevyhrazených nerostů ale váže § 4c zákona o geologických pracích na souhlas vlastníka pozemku, který nemůže být rozhodnutím krajského úřadu nahrazen. Podle I. Průchové tak představuje dohoda s vlastníkem pozemku v tomto případě „*conditio sine qua non pro vstup na pozemek*.“¹⁶⁹ Vlastník nemovitosti je rovněž povinen strpět vyznačení a uchovávání významných výzkumných děl a zdržet se všeho, co by tato díla mohlo poškodit, zničit nebo učinit nepoužitelnými. Další postup při využívání ložiska je odlišný pro ložisko výhradní a nevýhradní. U ložisek nevyhrazených nerostů je podkladem pro těžbu rozhodnutí o využití území a bez souhlasu vlastníka dotčeného pozemku není těžba možná. Případnou výjimku by mohlo představovat vyvlastnění ve veřejném zájmu. Odlišná je situace u ložisek výhradních. Omezení pro vlastníka pozemku představuje již stanovení chráněného ložiskového území, jehož účelem je ochrana výhradního ložiska proti znemožnění nebo ztížení jeho dobývání. V chráněném ložiskovém území je dle § 18 horního zákona až na zákonem stanovené výjimky zakázáno zřizování staveb a zařízení, které nesouvisí s dobýváním výhradního ložiska. Při otvírce, přípravě, dobýváním výhradních ložisek a dalších navazujících činnostech mohou oprávněné osoby po předchozím oznámení vlastníkovi v nezbytném rozsahu vstupovat na cizí pozemek a provádět zde obhlídku,

¹⁶⁹ Průchová, I. – Chyba, J. : Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 1998, s. 112

zaměřování a používat značky, signály a měřická zřízení. Pokud tak neučiní na jejich žádost vlastník dotčeného pozemku, mohou rovněž v nezbytném rozsahu provést na vlastní náklady úpravy půdy, odvětvení a odstranění porostů. Vlastníci jsou povinni strpět umístění signálů, značek a jiných měřických zařízení a zdržet se všeho, co by je mohlo poškodit či zničit. Pokud by byl vlastník podstatně omezen v obvyklém užívání pozemku, má nárok na přiměřenou jednorázovou náhradu. Nejvýraznější zásah do vlastnického práva k dotčenému pozemku představuje samotná těžba. V souvislosti s dobýváním výhradního ložiska může subjekt oprávněný k dobývání zřizovat stavby a provozní zařízení a nabývat nemovitosti nebo práva k nim na základě rozhodnutí o vyvlastnění dle stavebního zákona.

14.7. Zákon č. 133/1958 Sb., o požární ochraně

Vlastníci pozemků jsou podle § 22 zákona o požární ochraně povinni umožnit vstup na nemovitost k provedení opatření nutných ke zdoání požáru nebo k zamezení jeho šíření, popřípadě k provedení jiných záchranných prací, zejména vyklidit nebo strpět vyklizení pozemku, odstranit nebo strpět odstranění staveb, jejich částí nebo porostů. Je-li to nezbytně nutné pro cvičení jednotky požární ochrany, je vlastník povinen umožnit vstup na svůj pozemek. O tomto vstupu musí hasičský záchranný sbor kraje nebo obec, která cvičení jednotky požární ochrany organizuje, vlastníka pozemku uvědomit nejméně 24 hodiny před zahájením cvičení. Pokud by vlastník pozemku se vstupem nesouhlasil, rozhodne hasičský záchranný sbor kraje nebo obec, které cvičení jednotky požární ochrany organizují, o tom, zda vstup na nemovitost je pro cvičení této jednotky nutný.

14.8. Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví

Zákon o zeměměřictví ukládá v § 7 vlastníkovi povinnost umožnit v nezbytném rozsahu a po předchozím oznámení vstup a vjezd oprávněných osob na své pozemky. Tyto osoby také mohou, po předchozím upozornění, v nezbytném rozsahu provádět na vlastní náklad nutné úpravy terénu, oklešťovat a odstraňovat porosty překážející zeměměřickým činnostem a využívání značek. Vlastník dotčeného pozemku je povinen strpět umístění značek a zdržet se všeho, co by tyto značky mohlo poškodit, učinit nepoužitelnými nebo co by je mohlo zničit. V případě poškození, zničení či odstranění značek je vlastník pozemku povinen učinit oznámení správci značky.

Není-li možné nemovitost uvést do původního stavu a vznikla-li vlastníkovi pozemku majetková újma v důsledku výkonu zeměměřických činností, má právo na její náhradu. Je-li

vlastník nebo oprávněný uživatel nemovitosti omezen umístěním značky v obvyklém využívání nemovitosti, má právo na přiměřenou náhradu i za toto omezení. Náhrady se poskytují na základě dohody. Pokud by k dohodě nedošlo, rozhodne o poskytnutí náhrady a její výši soud.

14.9. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

Vlastníci pozemků jsou dle katastrálního zákona povinni zúčastnit se na výzvu katastrálního úřadu jednání nebo vyslat svého zástupce a označit ve stanovené lhůtě trvalým způsobem a na vlastní náklad nesporné hranice svých pozemků. Pokud by k označení hranic ze strany vlastníka pozemku nedošlo, může katastrální úřad rozhodnout, že dá hranice označit na náklad vlastníka pozemku.

14.10. Zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby

Uvedený právní předpis upravuje omezení dispozic s pozemky. Vztahuje se na převody určitých zemědělských a lesních pozemků, které jsou ve vlastnictví státu či ve správě Pozemkového úřadu. V § 2 obsahuje zákon tzv. blokační ustanovení, vymezující pozemky, které podle tohoto zákona převádět nelze. V § 4 je vymezen okruh osob, které se mohou stát nabyvatelem předmětného zemědělského či lesního pozemku. Následující ustanovení podrobně upravují postup při převodu jak pozemků zemědělských (§ 5 a následující), tak i lesních (§ 17 a následující).

14.11. Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích

Na základě zákona o elektronických komunikacích dochází k omezení vlastníků pozemků stanovením ochranných pásem a oprávnění využívat cizí nemovitosti.

14.11.1. Ochranná pásma

Ochranná pásma se dělí na ochranné pásmo komunikačního vedení a ochranné pásmo rádiového zařízení a rádiového směrového spoje.

Ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení vzniká právní mocí rozhodnutí o umístění stavby dle § 32 odstavce 1 písmene a) zákona č. 50/1976 Sb. a činí 1,5 m po

stranách krajního vedení. Zákon o elektronických komunikacích vymezuje v § 102 odstavci 3 činnosti, jejichž realizace je vázána na souhlas vlastníka vedení nebo rozhodnutí stavebního úřadu. Jedná se o provádění zemních prací a terénních úprav, zřizování staveb, umístění konstrukcí a jiných zařízení. Vysazovat trvalé porosty a vykonávat činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k vedení, nebo které by mohly ohrozit jeho bezpečnost a spolehlivost provozu, je možné vykonávat jen po předchozím souhlasu vlastníka vedení.

Ochranné pásmo nadzemního vedení vzniká dnem právní moci rozhodnutí o umístění stavby, případně o chráněném území nebo ochranném pásmu dle § 32 odstavce 1 písmene a) a c) zákona č. 50/1976 Sb. Parametry ochranného pásma, rozsah omezení a podmínky ochrany stanoví stavební úřad přímo v rozhodnutí a to na návrh vlastníka vedení. Prakticky totožná je situace při vymezení ochranného pásma rádiového zařízení a rádiového směrového spoje.¹⁷⁰

14.11.2. Oprávnění k využívání cizích nemovitostí

Podrobná úprava omezení vlastníků pozemků v souvislosti s oprávněním podnikatele zajišťujícího veřejnou komunikační síť (dále jen „podnikatel“) je obsažena v § 104 zákona o elektronických komunikacích. Další podmínky pak vymezuje rozhodnutí stavebního úřadu o umístění stavby. Na cizím pozemku tak lze zřizovat a provozovat zařízení vymezená v § 104 odstavci 1.¹⁷¹ Pro zajištění uvedených oprávnění uzavře podnikatel s vlastníkem dotčeného pozemku písemnou smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene k části dotčeného pozemku za jednorázovou náhradu a po ukončení výstavby a zaměření polohy vedení smlouvu o zřízení věcného břemene ke skutečně dotčené části pozemku. Na návrh podnikatele je možné uzavřít i smlouvu jinou. Nedojde-li k uzavření dohody, rozhodne o návrhu podnikatele na zřízení věcného břemene stavební úřad. Obdobně se postupuje i v případě, že vlastník dotčeného pozemku není znám, není určen, je prokazatelně nedosažitelný nebo nečinný, je-li vlastnictví pozemku sporné nebo je vlastník v dispozici s pozemkem omezen.

¹⁷⁰ Nadzemní a podzemní komunikační vedení je blíže specifikováno v § 104/9 a § 104/11 zákona o elektronických komunikacích.

¹⁷¹ Paragraf 104/1 zákona o elektronických komunikacích vymezuje zařízení následovně :

- a) nadzemní nebo podzemní komunikační vedení veřejné komunikační sítě, včetně jejich opěrných bodů nadzemního nebo vytyčovací bodů podzemního komunikačního vedení, telefonní budky a přípojná komunikační vedení veřejné komunikační sítě a související elektrické přípojky,
- b) anténní stožáry včetně antén rádiových zařízení veřejné komunikační sítě, související elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě a související elektrické přípojky,
- c) anténní stožáry včetně antén rádiových směrových spojů veřejné komunikační sítě, související elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě a související elektrické přípojky.

Na základě oznámení vlastníkovi pozemku je podnikatel oprávněn v souvislosti s vymezenými činnostmi a při přípravě projektové dokumentace, opravách a údržbě komunikačních vedení a elektronických komunikačních zařízení umístěných na cizích pozemcích v nezbytném rozsahu na tato pozemky vstupovat nebo vjíždět. Rovněž je oprávněn v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v nezbytném rozsahu kácet a oklešťovat dřeviny ohrožující bezpečný a spolehlivý provoz komunikačních vedení a elektronických komunikačních zařízení. V případě poruchy nebo přerušení provozu komunikačního vedení nebo elektronického komunikačního zařízení je podnikatel oprávněn za účelem odstranění poruchy nebo přerušení provozu vstoupit na pozemek, na němž je toto vedení nebo elektronické komunikační zařízení umístěno, bez souhlasu vlastníka, nebylo-li možné vstup oznámit a souhlas od vlastníka získat. Po skončení prací je povinen uvést pozemek do předchozího stavu a není-li to možné s ohledem na povahu provedených prací, do stavu odpovídajícího předchozímu účelu nebo užívání dotčeného pozemku.

Oprávnění z věcných břemen vzniklých podle zákona o elektronických komunikacích přecházejí na právní nástupce podnikatelů a vlastníky či nabyvatele vedení, či jejich části, jsou-li tyto osoby zároveň podnikateli zajišťujícími veřejnou komunikační síť.

14.12. Energetický zákon

Zákon č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon) obsahuje v rámci zvláštní části možnost omezení práv vlastníků pozemků v souvislosti s provozem elektroenergetiky, plynárenství a teplárenství.

14.12.1. Elektroenergetika

V rámci elektroenergetiky stanoví energetický zákon oprávnění provozovatelů přenosové a distribuční soustavy. Tito provozovatelé jsou oprávněni v souladu s podmínkami stanovenými územním rozhodnutím a stavebním povolením zřizovat a provozovat na cizích pozemcích zařízení přenosové a distribuční soustavy, přetínat tyto nemovitosti vodiči a umísťovat v nich vedení. Pro tyto účely jsou povinni zřídit na základě smlouvy s vlastníkem pozemku věcné břemeno umožňující využití dotčeného pozemku nebo jeho části. V případě, že vlastník není znám, není určen, je prokazatelně nedosažitelný, nečinný nebo nedošlo k dohodě s ním, rozhodne o zřízení věcného břemene na návrh provozovatele stavební úřad.

Dále mají v souvislosti se zřizováním a provozováním zařízení právo vstupovat a vjíždět na cizí pozemky. V případech, kdy tak po předchozím upozornění neučiní sám vlastník pozemku, jsou provozovatelé oprávněni odstraňovat a oklešťovat stromoví a jiné porosty a v případě potřeby provádět likvidaci odstraněného a okleštěného stromoví a jiných porostů ohrožujících bezpečné a spolehlivé provozování zařízení přenosové soustavy. Provozovatel je povinen při výkonu svých oprávnění co nejvíce šetřit práv vlastníků dotčených pozemků a vstup na jejich nemovitosti jim oznámit. Po skončení prací má vlastník právo na uvedení pozemku do předchozího stavu. Není-li to možné s ohledem na povahu provedených prací, uvede provozovatel pozemek do stavu odpovídajícímu předchozímu účelu nebo užívání. Vznikla-li vlastníkovu pozemku v důsledku výkonu práv provozovatele majetková újma nebo je-li omezen v užívání pozemku, má právo na přiměřenou jednorázovou náhradu. Další omezení vlastníka pozemku obsahuje energetický zákon v § 28 odstavci 4 a § 29 odstavci 3 v souvislosti s dodávkami elektřiny zákazníkům.

Za účelem provozování zařízení elektrizační soustavy vymezuje energetický zákon ochranná pásma jednotlivých zařízení k zajištění spolehlivého provozu a k ochraně života, zdraví a majetku osob. Ochranné pásmo vzniká dnem nabytí právní moci územního rozhodnutí. V těchto pásmech je zakázáno určité činnosti provádět, případně je jejich provádění vázáno na souhlas vlastníka uvedených zařízení.¹⁷²

14.12.2. Plynárenství

Výrobce je oprávněn vstupovat a vjíždět na cizí pozemky v souvislosti se zřizováním a provozováním těžebních plynovodů nebo výroby plynu, odstraňovat a oklešťovat stromoví a jiné porosty a provádět likvidaci odstraněného a okleštěného stromoví a jiných porostů ohrožujících bezpečný a spolehlivý provoz těžebních plynovodů nebo výroby plynu v případech, kdy tak po předchozím upozornění neučinil sám vlastník či uživatel. K těmto činnostem je opět nutné zřízení věcného břemene¹⁷³ umožňujícího využití dotčeného pozemku. V souvislosti s omezením vlastnického práva k pozemku v důsledku oprávnění provozovatelů přenosových soustav, distribučních soustav a podzemních zásobníků plynu odkazují na výklad v kapitole o elektroenergetice. Obdobné jsou i povinnosti vlastníků pozemků ve vztahu k dodávkám plynu zákazníkům. Pro plynárenská zařízení vymezuje energetický zákon ochranná pásma v § 68. V ochranném pásmu zařízení, které slouží pro výrobu, přepravu, distribuci a uskladňování plynu, i mimo něj je zakázáno

¹⁷² Příkladem takových činností je umístování staveb, provádění zemních prací nebo činností, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu zařízení nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob. Blíže viz § 46 energetického zákona.

¹⁷³ Podmínky pro zřízení věcného břemene a náhradu majetkové újmy vlastníkovu pozemku jsou shodné s podmínkami vymezenými v rámci výkladu o elektroenergetice.

provádět činnosti, které by ve svých důsledcích mohly ohrozit toto zařízení, jeho spolehlivost a bezpečnost provozu. Další vymezené činnosti lze provádět pouze se souhlasem osoby provozující příslušné plynárenské zařízení. Zákon rovněž zavádí bezpečnostní pásma, která mají sloužit k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví a majetku osob. Ochranná i bezpečnostní pásma vznikají dnem nabytí právní moci územního rozhodnutí.

14.12.3. Teplárenství

Držitel licence na výrobu nebo rozvod tepelné energie je oprávněn v rozsahu podmínek stanovených územním rozhodnutím a stavebním povolením zřizovat a provozovat ve veřejném zájmu na cizích pozemcích rozvodná tepelná zařízení, stavět podpěrné body a přetínat tyto pozemky potrubními trasami. Pro tyto účely je povinen zřídit věcné břemeno umožňující využití cizího pozemku nebo jeho části. Dále může vstupovat a vjíždět na cizí pozemky v souvislosti se zřizováním a provozem rozvodných zařízení a odstraňovat porosty ohrožující provoz rozvodných zařízení, pokud tak neučinil po předchozím upozornění vlastníka dotčeného pozemku. Vlastníci pozemků, na nichž je umístěno rozvodné tepelné zařízení nebo jeho část nezbytná pro dodávku třetím osobám, jsou povinni umístění a provozování tohoto zařízení strpět. Podmínky pro zřizování věcného břemene a náhrada újmy vlastníkovu pozemku jsou upraveny totožně jako v případě elektroenergetiky a plynárenství. V podrobnostech tak lze odkázat na předcházející kapitoly.

Ochranná pásma jsou v rámci teplárenství upravena v § 87 energetického zákona. V ochranném pásmu zařízení, která slouží pro výrobu či rozvod tepelné energie, i mimo ně, je zakázáno provádět činnosti, které by mohly ohrozit tato zařízení, jejich spolehlivost a bezpečnost provozu. Stavební činnosti, umístování konstrukcí, zemní práce, uskladňování materiálu a zřizování skládek a vysazování trvalých porostů v ochranných pásmech je možno provádět pouze s předchozím souhlasem provozovatele tohoto zařízení. Vlastník pozemku je povinen umožnit provozovateli zařízení přístup k pravidelné kontrole a provádění nezbytných prací na zařízení pro rozvod tepelné energie umístěném na jeho pozemku. Pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují a nedojde k ohrožení života, zdraví nebo bezpečnosti osob, je provozovatel zařízení před zahájením prací povinen vlastníka pozemku o rozsahu a době trvání prací informovat a po ukončení prací uvést dotčené prostory do původního stavu, a není-li to s ohledem na povahu provedených prací možné, do stavu odpovídajícímu předchozímu účelu nebo užívání.

14.13. Restituční předpisy a omezení vlastnického práva k pozemku

Restituční předpisy obsahují zákonná omezení týkající se restitučních procesů v podobě tzv. blokačních ustanovení. Projev blokace lze spatřovat v ustanoveních, která upravují důvody, pro něž nelze pozemky, jinak podléhající restitučním procesům, vydat oprávněným osobám. Jednotlivé restituční předpisy obsahují různě specifikované vymezení uvedených překážek, a dále upravují i některá další omezení, související s vydáním a užíváním pozemků.

14.13.1. Omezení vlastnického práva k pozemku na základě zákona o půdě

Předmětem vydání pozemků na základě zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (dále jen „zákon o půdě“) jsou pozemky, které přešly na stát nebo jinou právnickou osobu na základě právních titulů uvedených ve výčtu § 6.¹⁷⁴ U taxativně vymezených pozemků v § 11 odstavci 1 však zákon o půdě brání jejich vydání a uvedenou situaci řeší bezplatným převodem jiných pozemků do vlastnictví žadatele o vydání.

Další možné omezení obsahuje zákon o půdě v § 11 odstavci 3. V případě, že podle zvláštních předpisů došlo po přechodu nebo převodu pozemku do vlastnictví státu nebo jiné právnické osoby k omezení užívání pozemku vymezenými způsoby, má oprávněná osoba možnost volby, zda bude požadovat vydání původního pozemku nebo převod jiného pozemku ve vlastnictví státu. Nelze-li vydat ani náhradní pozemek, náleží oprávněné osobě finanční náhrada. Pokud oprávněná osoba zvolí vydání původního pozemku, musí respektovat omezení, která se těchto pozemků týkají. Tato omezení vyplývají přímo ze zákona nebo mohou být konkretizována rozhodnutím příslušného orgánu státu na základě zákonné úpravy.

Zákon o půdě umožňuje v § 9 odstavci 5 pozemkovému úřadu rozhodnutím zřídit či zrušit věcné břemeno na převáděných pozemcích v případě, že je to nezbytně třeba. Pozemkový úřad je případně oprávněn uložit jiná opatření k ochraně životního prostředí nebo důležitých zájmů jiných vlastníků. Proti rozhodnutí pozemkového úřadu je možné podat opravný prostředek k soudu. Soulad uvedeného ustanovení s Listinou základních práv a svobod řešil Ústavní soud v nálezu č. 88/1998 Sb., který se týkal návrhu na rušení § 9 odstavce 5 zákona o půdě. Rozpor s Listinou byl navrhovateli spatřován v tom, že pozemkovému úřadu není výslovně svěřena pravomoc stanovit při zřízení věcného břemene

¹⁷⁴ Jedná se například o různé způsoby odnětí pozemků bez náhrady, kupní a darovací smlouvy uzavřené v tísní či politické perzekuce.

náhradu. Ústavní soud rozlišil dvě v úvahu přicházející situace. Pokud je věcné břemeno zřizováno současně s restitucí, ochrana dle Listiny se poskytuje pouze vlastnictví již existujícímu a nikoliv vlastnictví nárokovanému, kterým je vlastnictví k pozemku, na němž byl restituční nárok vznesen. V toto případě se zcela ztotožňuji s názorem I. Průchové, která uvedenou konstrukci Ústavního soudu doplňuje „*argumentem a maiori ad minus : jestliže právní řád ČR umožňuje, aby celá řada majetkových křivd zůstala bez nápravy (např. ztráty z měnové reformy, ztráty majetkových práv akcionářů znárodněných akciových společností, ztráty práv penzijního pojištění živnostníků apod.)*, pak tím spíše je třeba se smířit s tím, že některá majetková práva se restituují v omezeném rozsahu.“¹⁷⁵ Dojde-li však ke zřízení věcného břemene až po provedení restituce, dochází podle názoru Ústavního soudu rozhodnutím pozemkového úřadu k omezení již existujícího práva. Náhrady za toto omezení se vlastník dotčeného pozemku může domáhat přímo na základě článku 11 odstavce 4 Listiny. Uvedené ustanovení je přímo účinné, neboť článek 41 odstavec 1 Listiny jej ve výčtu práv, kterých se lze domáhat jen v mezích prováděcích zákonů, neuvádí.

Jakmile se na základě restitučních předpisů stanou oprávněné osoby vlastníky pozemků, platí pro ně veškerá omezení a povinnosti vyplývající z platné zákonné úpravy.

14.14. Omezení vyplývající z trestního zákona a trestního řádu

Zákon č. 140/1961 Sb., trestní zákon umožňuje v § 55 uložení trestu propadnutí věci. V případě pozemku, jako věci nemovité, přichází reálně v úvahu propadnutí věci, kterou pachatel získal trestným činem nebo jako odměnu za něj, či věci za výnos z trestné činnosti nabyté. Podstatou tohoto trestu je odnětí vlastnického práva pachateli k takovému pozemku, který je v určitém vztahu k jím spáchanému trestnému činu. Pozemek, který má propadnout, musí být ve výroku rozsudku přesně a konkrétně označen, aby při výkonu rozhodnutí nemohl být zaměněn s pozemkem jiným. V případě, že trest propadnutí věci uložen nebyl, může soud při splnění podmínek § 73 trestního zákona uložit, že se taková věc zabírá. Vlastníkem propadnuté i zabrané věci se stává stát. Trestní zákon umožňuje za splnění striktních podmínek § 51 uložení trestu propadnutí majetku, který postihuje veškerý majetek odsouzeného, případně jeho část. Právní mocí rozsudku ukládajícího trest propadnutí majetku přechází vlastnictví na stát.

¹⁷⁵ Průchová, I. – Chyba, J.: Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 1998, s. 153 – 154

Na základě § 82 odstavce 2 zákona č. 140/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád) je možné provedení prohlídky pozemku, je-li důvodné podezření, že se zde nachází osoba nebo věc důležitá pro trestní řízení. Uvedené pozemky mohou být předmětem prohlídky za předpokladu, že nejsou zastavěné a nejsou veřejnosti přístupné. Příkaz k prohlídce vydává v řízení před soudem předseda senátu (samosoudce) a v přípravném řízení státní zástupce nebo se souhlasem státního zástupce policejní orgán. Prohlídka může být provedena i bez předchozího příkazu či souhlasu státního zástupce, pokud věc nesnese odkladu, souhlasu nelze předem dosáhnout nebo pokud uživatel pozemku s prohlídkou písemně souhlasí. Prohlídku pozemku provádí policejní orgán a osoba, na jejímž pozemku má být prohlídka vykonána, je povinna provedené úkony strpět. Vlastník pozemku je rovněž povinen strpět ohledání pozemku dle § 113 trestního řádu.

14.15. Občanský soudní řád, správní řád

V rámci civilního soudního řízení je povinností vlastníka pozemku umožnit dle § 130 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád jeho ohledání. Podle § 127 odstavce 4 je povinností vlastníka strpět úkony potřebné k podání znaleckého posudku. Předmětem znaleckého posudku, týkajícího se pozemku, může být například posouzení příčin sesuvu zeminy na sousední pozemek.

Povinnost vlastníka pozemku strpět ohledání na místě ukládá i zákon č. 500/2004 Sb., správní řád v § 54.

14.16. Hospodaření s majetkem obcí a krajů

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), upravuje hospodaření s majetkem obce v § 38 a následujících. Obec je povinna využívat majetek účelně a hospodárně a chránit ho před zničením, poškozením a neoprávněnými zásahy. Zákon o obcích stanoví v § 39 podmínky pro dispozice s nemovitým obecním majetkem. Záměr obce prodat, směnit nebo darovat pozemky, pronajmout je nebo poskytnout jako výpůjčku obce zveřejní po dobu nejméně patnácti dnů před rozhodnutím, aby se k němu mohli vyjádřit zájemci a předložit své nabídky. Pokud by ke zveřejnění nedošlo, je následný právní úkon od počátku neplatný. Cena při úplatném převodu se sjednává ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Obdobná právní úprava je pro hospodaření s majetkem kraje obsažena v zákoně č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení).

15. Právní úprava de lege ferenda

Právní úpravou, týkající se omezení vlastnického práva k pozemkům ve veřejném zájmu, je de lege ferenda soubor vládních návrhů zákonů, který obsahuje nový stavební zákon, zákon o vyvlastnění a zákon o změně některých zákonů, souvisejících právě s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění.¹⁷⁶ Uvedené právní předpisy jsou v současnosti schváleny oběma komorami Parlamentu a čekají na podpis prezidenta republiky.

V roce 2004 Ministerstvo zemědělství vypracovalo návrh zákona, kterým mělo dojít k novelizaci zákona č. 289/1995 Sb. o lesích zavedením tzv. náhradní správy lesů.

15.1. Vládní návrh zákona o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

V rámci nového stavebního zákona, jehož účinnost je navrhována od 1. ledna 2007 dochází k významným změnám, které se týkají omezování vlastnického práva k pozemkům.

15.1.1. Výměna pozemků

Z účelem ochrany nezastavěného území před zřizováním nových zastavitelných ploch a k ochraně a rozvoji hodnot nezastavěného území může úřad územního plánování ve veřejném zájmu a při splnění podmínek zákona rozhodnout o výměně pozemku určeného regulačním plánem k zastavění nebo pro veřejně prospěšné opatření za přiměřený pozemek k němuž má navrhovatel výměny vlastnické právo. Náhradní pozemek musí přiměřeně odpovídat vyměňovanému pozemku cenou, polohou, výměrou a podle možností i druhem pozemku. Náhradní pozemek nesmí být zatížen jinými věcnými právy. Pokud by při výměně pozemků vznikl v neprospěch vlastníka vyměňovaného pozemku cenový rozdíl, je dle § 104 odstavce 3 je navrhovatel povinen tento cenový rozdíl vyrovnat. Za účelem zjištění obvyklých cen pozemků odkazuje zákon na posudek znalce. Obdobně je navrhovatel povinen vyrovnat případný rozdíl ve výměře pozemků, přesahující 5 %. Výměna pozemků je možná pouze v případě, že jejího cíle nelze dosáhnout na základě dohody či jiným způsobem. Vyměněný pozemek lze užívat jen k účelům uvedeným v rozhodnutí o výměně pozemků a v souladu s územně plánovací dokumentací. Navrhovatel výměny musí začít pozemek pro stanovený účel využívat ve lhůtě uvedené v rozhodnutí o výměně, nejpozději však do 2 let od právní moci rozhodnutí. Pokud by nedošlo ve stanovené lhůtě k započetí ve využívání pozemku nebo by byl pozemek využíván k jiným

¹⁷⁶ Text těchto předpisů je obsažen v tisících poslanecké sněmovny č. 998/0, 999/0 a 1015/0.

než stanoveným účelům, zruší úřad územního plánování na žádost vlastníka vyměněného pozemku zcela nebo zčásti rozhodnutí o výměně.

15.1.2. Předkupní právo

Paragraf 109 odstavec 1 stanoví, že k pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo pro veřejně prospěšné opatření má obec nebo kraj, který je vymezen v územně plánovací dokumentaci, či stát podle příslušnosti k vlastnictví předkupní právo. Obec má rovněž předkupní právo k pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejné prostranství. Vlastník některého z uvedených pozemků je povinen v případě zamýšleného prodeje nabídnout pozemek obci, kraji či státu ke koupi za cenu obvyklou zjištěnou posudkem znalce. Předkupní právo musí být uplatněno do 2 měsíců od doručení nabídky ze strany vlastníka.

15.1.3. Provádění prací ze sousedního pozemku nebo stavby

Pro vytvoření podmínek k provedení stavby nebo její změny, nutných zabezpečovacích prací, nezbytných úprav, udržovacích prací a k odstranění stavby nebo zařízení umožňuje zákon použití cizích pozemků. Nedojde-li mezi zúčastněnými osobami k dohodě, může stavební úřad uložit osobám, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům, aby provedení prací ze svých pozemků umožnili. Po skončení prací je provádějící subjekt povinen uvést sousední pozemek do původního stavu.

15.1.4. Účely vyvlastnění

Ačkoliv návrh nového stavebního zákona již neobsahuje právní úpravu vyvlastnění, vymezuje v § 179 účely, pro něž lze omezit nebo odejmout práva k pozemkům, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření, pokud jsou vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci. Jedná se o :

- a) veřejně prospěšnou stavbu vymezenou, 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) vyhlášení ochranného pásma nebo chráněného území,
- e) asanaci (ozdravení) území,

- f) vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě.

Vlastní řízení o vyvlastnění a omezení práv k pozemkům upravuje zákon o vyvlastnění.

15.1.5. Vstup na cizí pozemky

Oprávněné úřední osoby¹⁷⁷ jsou v souvislosti s plněním úkolů dle stavebního zákona oprávněny vstupovat s vědomím vlastníka na jeho pozemek za účelem zjišťování stavu staveb a pozemků a opatřování důkazů a dalších podkladů pro vydání správního rozhodnutí nebo opatření. V zákonem vymezených situacích mohou vstoupit na cizí pozemek i bez vědomí vlastníka. Pokud by vlastník dotčeného pozemku oprávněné osobě ve vstupu bránil, může mu stavební úřad umožnění vstupu nařídit rozhodnutím.

15.2. Vládní návrh zákona o vyvlastnění

Vládní návrh zákona o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) obsahuje v návaznosti na předpokládané přijetí nového stavebního zákona podrobnou úpravu vyvlastnění a omezení práv vlastníků pozemků. Návrh zákona o vyvlastnění upravuje podmínky odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni k pozemku, přechod vlastnického práva nebo nabytí práva odpovídajícího věcnému břemeni k tomuto pozemku, poskytnutí náhrady za odnětí nebo omezení a zrušení odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni k pozemku a navrácení těchto práv jejich dosavadnímu nositeli.

Možnost vyvlastnění pozemku váže zákon o vyvlastnění na existenci veřejného zájmu na dosažení účelu dle zvláštního zákona, převažujícího nad zachováním dosavadního práva dosavadního vlastníka. V případě provedení změny ve využití či prostorovém uspořádání území musí být rovněž v souladu s úkoly a cíli územního plánování. Vyvlastnění je přípustné jen v takovém rozsahu, který je ke stanovenému účelu nezbytně nutný a nelze-li účelu vyvlastnění dosáhnout jinak (zejména dohodou). Zákon o vyvlastnění vymezuje i zvláštní situace, kdy je vyvlastnění ze zákona nepřípustné.¹⁷⁸ Vyvlastněním rovněž zaniká zástavní a podzástavní právo váznoucí na pozemku, zajišťovací převod práva, nájem

¹⁷⁷ Oprávněnou úřední osobou je pověřený zaměstnanec stavebního úřadu, orgánu územního plánování a orgánu obce.

¹⁷⁸ § 6 návrhu zákona o vyvlastnění řadí mezi tyto situace zařazení pozemku do konkurzní podstaty, nařízení výkonu rozhodnutí prodejem pozemku na základě usnesení soudu nebo exekutorského příkazu, patří-li pozemek do majetku zůstavitele, u něhož byla nařízena likvidace dědictví a provádí-li se dražba pozemku.

pozemku a práva odpovídající věcnému břemenu. Nájem pozemku, nájem nebytového prostoru a věcné břemeno vyvlastněním nezanikají, pokud zájem společnosti vyžaduje, aby i nadále pozemek zatěžovaly.

Vyvlastňovanému náleží náhrada ve výši obvyklé ceny pozemku nebo ceny práva odpovídajícímu věcnému břemenu. Dále mu náleží náhrada stěhovacích nákladů, nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších obdobných nákladů, které vyvlastňovaný účelně vynaloží následkem a v souvislosti s vyvlastněním. Výše náhrad se stanoví na základě znaleckého posudku. Náhrady vyplatí vyvlastňovatel jednorázově v penězích. Místo uvedených náhrad je možné poskytnout vyvlastňovanému jiný pozemek, pokud se na tom dohodne s vyvlastňovatelem. Zachováno zůstává právo na vyrovnání rozdílu v cenách předmětných pozemků. Náhradu je vyvlastňovatel povinen poskytnout i za zanikající nájemní práva, právo zástavní a podzástavní váznuocí na pozemku a zajišťovací převod práva týkající se pozemku. Zákon o vyvlastnění obsahuje i úpravu vyvlastňovacího řízení, které provádí vyvlastňovací úřad. Vyvlastňovacím úřadem je dle zákona obecní úřad obce s rozšířenou působností, Magistrát hlavního města Prahy a magistrát územně členěného statutárního města. V souvislosti s vydáním rozhodnutí o vyvlastnění pozemku nebo omezení práv pozemkového vlastníka je důležité zmínit povinnost vyvlastňovacího úřadu určit v rozhodnutí výši poskytovaných náhrad a lhůtu, v níž je vyvlastňovatel povinen zaplatit. Lhůta nesmí být delší než dva měsíce od právní moci rozhodnutí. Rovněž určí, v jaké lhůtě a jakým způsobem je vyvlastňovatel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění. Lhůta nesmí být delší než 1 rok od právní moci rozhodnutí.¹⁷⁹ Uvedenou lhůtu může vyvlastňovací úřad prodloužit na žádost vyvlastňovatele, podanou ještě před jejím uplynutím, a to jen v případech hodných zvláštního zřetele, jen jednou a nejdéle o další 1 rok.

Nezaplatí-li vyvlastňovatel stanovenou náhradu do uplynutí jednoho měsíce ode dne uplynutí lhůty určené v rozhodnutí nebo nezahájí-li uskutečňování účelu vyvlastnění ve lhůtě určené, popřípadě bylo-li ještě před uplynutím této lhůty zrušeno nebo pozbylo platnosti územní rozhodnutí určující využití pozemku nebo stavby pro daný účel, vyvlastňovací úřad na žádost vyvlastňovaného rozhodne, že se vyvlastnění zrušuje.

¹⁷⁹ Podle § 115/2 v současnosti účinného zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) nesmí být tato lhůta delší než dva roky.

15.3. Návrh novely zákona o lesích zavádějící tzv. náhradní správu lesů

Uvedený návrh novely měl do zákona o lesích začlenit institut tzv. náhradní správy lesů. O přidělení do náhradní správy by rozhodovaly obecní úřady obcí s rozšířenou působností, pokud by vlastník lesa svou nečinností ohrožoval zachování svého lesa nebo lesa jiných vlastníků a ostatní uložené sankce by byly neúčelné, případně pokud ohrožující vlastník není znám, jeho pobyt není znám či se mu nepodařilo doručit důležitou písemnost na známou adresu v cizině. Náhradní správu by vykonávala právnická osoba, pověřená nakládáním se státními lesy. Následkem přidělení do náhradní správy, zapsané v katastru nemovitostí, mělo být omezení vlastníka v nakládání s lesy, který by s lesy nesměl pod sankcí neplatnosti úkonu nakládat bez souhlasu orgánu státní správy lesů. Dále by vlastník nesměl v dotčených lesech provádět těžbu dříví a po dobu trvání náhradní správy by měl práva a povinnosti vlastníka lesa podle lesního zákona a prováděcích předpisů náhradní správce (s výjimkou mýtní těžby). Problémem návrhu bylo nezachování proporcionality mezi omezením vlastnického práva a účely, ke kterým tato omezení směřovala. Cílem institutu mělo být poskytnutí nástroje orgánu státní správy, pokud vlastník lesa neplní své povinnosti a následné sankce jsou neúčinné. Na náhradního správce ale měl přecházet podstatně širší okruh práv, která by s uvedeným účelem náhradní správy příliš nesouvisela.¹⁸⁰ Sporná je zvláště otázka zákazu nakládání s lesem bez předchozího souhlasu orgánu státní správy lesů. Podle názoru M. Flory jsou oprávnění náhradního správce v návrhu novely tak široce pojatá, že „s přihlédnutím k podstatě a smyslu obsahu práva vlastnit majetek, jak je zakotven v čl. 11 Listiny základních práv a svobod, má účinky nuceného omezení vlastnického práva bez náhrady.“¹⁸¹ Nedostatkem novely je rovněž právní nejistota adresáta. M. Flora doslova uvádí, že „pro adresáty je zcela nemožné předvídat stav, kdy bude řízení o uvalení náhradní správy zahájeno právě s nimi.“¹⁸² Uvedený návrh byl po projednání ve vnějším připomínkovém řízení na základě zásadních námitek Ministerstva spravedlnosti a vlastníků lesa stažen zpět k zásadnímu přepracování.

¹⁸⁰ Například navrhování odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa, volba lesního hospodáře či rozhodování o hospodaření v lese podle lesního hospodářského plánu.

¹⁸¹ Flora, M. : Několik poznámek k návrhu novely zákona č. 289/1995 Sb., zavádějící tzv. náhradní správu lesů. in Aktuální otázky práva životního prostředí (Sborník příspěvků z konference). 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2005

¹⁸² Flora, M. : Několik poznámek k návrhu novely zákona č. 289/1995 Sb., zavádějící tzv. náhradní správu lesů. in Aktuální otázky práva životního prostředí (Sborník příspěvků z konference). 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2005

16. Závěr

Hlavním cílem této práce bylo podání systematického a přehledného výkladu problematiky omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu veřejného zájmu, které představuje stále velmi aktuální otázku související nejen se současným stavem společnosti, ale i s jeho budoucím vývojem. Vlastnické právo, představující jedno ze základních lidských práv, tvoří v souvislosti s pozemkem nezbytný předpoklad pro téměř jakoukoliv lidskou činnost. V rámci hospodářského a společenského rozvoje dochází ke stále větším požadavkům na využití půdy pro veřejné zájmy, které není tržní mechanismus jako takový schopen uspokojit. Zákonitě tak dochází k omezování vlastnického práva k pozemkům, především na základě institutu vyvlastnění. Nejsou to však jen zájmy ekonomické, nýbrž i zájmy jednotlivců a společnosti na rovnováze udržitelného společenského vývoje a ochrany základních složek životního prostředí, jako prostoru pro život člověka a jiných živých organismů, které vedou k nutnému zásahu do práv vlastníků pozemků.

Podstatou exkurzu v první části práce, týkajícího se historie právní úpravy vlastnických vztahů k pozemkům a jejich omezení v minulosti, bylo nastínění základních vývojových tendencí vlastnického práva k pozemku, které značně ovlivnily i právní úpravu současnou. I když v roce 1989 došlo k zásadním přeměnám společnosti a později i k zániku právních vztahů směřujících k potlačení individuálního pozemkového vlastnictví za účelem postupné kolektivizace, navázala současná právní úprava na řadu institutů, obsažených již v právním řádu předlistopadového období, zvláště pak na úseku ochrany jednotlivých složek životního prostředí.

Druhá část se zabývala vymezením jednotlivých základních pojmů a institutů, které s pozemkovým vlastnictvím a jeho omezením ve veřejném zájmu bezprostředně souvisí, a dále ústavněprávními základy možnosti vlastnické právo subjektu omezit. Při rozboru článku 11 Listiny základních práv a svobod jsem se zaměřil na charakterizování ústavních podmínek a hranic pro omezování vlastnictví, se snahou poukázat na obdobnou úpravu obsaženou v klíčových mezinárodněprávních dokumentech, jako jsou Evropská úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod a Všeobecná deklarace lidských práv. Z uvedeného vyplývá, že Listina deklaruje rovnost vlastnického práva všech subjektů bez rozdílu a obsahuje elementární podmínky pro možný zásah do vlastnického práva, které jsou blíže rozvedené v ustanoveních občanského zákoníku.

Stěžejní část byla věnována problematice vymezení institutů vyvlastnění a věcných břemen, které představují nejzávažnější zásahy do práv pozemkových vlastníků. Poukázáno bylo nejen na podmínky a vlastní průběh procesu vyvlastnění a zřizování věcných břemen

k pozemkům, ale i na nejasnosti a problémy související s aplikací předmětných zákonných ustanovení, která v současnosti stále vyvolává řadu otázek a sporů. Zvláštní prostor byl věnován vlastnímu řízení a vydání rozhodnutí o vyvlastnění či omezení vlastnického práva k pozemku zřízením věcného břemene, možnosti domáhat se za určitých podmínek zrušení uvedeného rozhodnutí a nároku vlastníka na náhradu za vyvlastnění či omezení jeho vlastnického práva. Ve vztahu k náhradám považují za důležité zmínit, že zákon za omezení vlastnického práva k pozemku vždy náhradu újmy výslovně nepřiznává.

V navazující části jsem vymezil nejdůležitější právní předpisy, umožňující zásah do vlastnického práva k pozemku ve veřejném zájmu, kdy jsem nejvíce prostoru věnoval podle mého názoru zásadním zákonům upravujícím ochranu jednotlivých složek životního prostředí. V souvislosti s členstvím České republiky v Evropských společenstvích došlo v oblasti ochrany přírody k transpozici směrnic 79/409/EEC a 92/43/EEC, které jsou základem pro soustavu Natura 2000. Ačkoliv přináší Natura 2000 další omezení pro vlastníky dotčených pozemků, umožňuje realizaci veřejného zájmu na ochraně životního prostředí na úrovni Evropských společenství.

Poslední část práce byla zaměřena na nejpodstatnější rysy připravované právní úpravy, která by měla nabýt účinnosti k 1.1. 2007 a rovněž na zajímavý (i když dosti rozporuplný) návrh novely lesního zákona z roku 2004, která měla zavádět tzv. náhradní správu lesů. Potřebným se jeví zejména nový zákon o vyvlastnění, který má obsahovat detailní právní úpravu podmínek a postupu při vyvlastňování a zřizování věcných břemen k pozemkům ve veřejném zájmu. Za zásadní změnu považuji rovněž novou úpravu náhrad, kdy vlastníkově dotčeného pozemku náleží nejen jeho obvyklá cena, ale i náhrada stěhovacích nákladů, nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších obdobných nákladů, které vyvlastňovaný účelně vynaloží následkem a v souvislosti s vyvlastněním. Podstatná je i změna ve způsobu určení výše náhrady, která se nově stanoví na základě znaleckého posudku.

Vlastnické právo k pozemku nepředstavuje neomezenou možnost vlastníka pozemek jakkoliv užívat, požívat a disponovat s ním. Současná právní úprava stanoví pro vlastníka pozemku množství omezení, která je povinen z důvodu veřejného zájmu respektovat a dodržovat. Na druhé straně je však podle mého názoru třeba vždy pečlivě zkoumat, zda je veřejný zájem při konkrétním zásahu do vlastnického práva k pozemku naplněn, poněvadž k vzhledem k tzv. neurčitosti tohoto pojmu by mohlo snadno docházet k jeho zneužívání.

Na úplný závěr této práce bych chtěl alespoň stručně zhodnotit současnou právní úpravu omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu veřejného zájmu. Ústavněprávní základy a meze pro zasahování do práv pozemkových vlastníků představují společně

s navazující právní úpravou znak právní jistoty pro jednotlivé pozemkové vlastníky. Množství speciálních zákonů, umožňujících zásahy a omezení vlastnictví pozemku, může pro vlastníka představovat jistý aspekt nepřehlednosti a nesouvislosti, a to rovněž vzhledem k nejednotné terminologii, kterou tyto právní předpisy užívají. Právní úprava omezení vlastnického práva, obsažená v jednotlivých ustanoveních zvláštních právních předpisů, není jistě z hlediska přehlednosti ideální, ale při zachování určité míry přehlednosti splňuje podle mého názoru svůj účel. Ačkoliv rozsah možných omezení může na laika působit dojem rozsáhlosti a nepřiměřenosti, jsou tato zákonná omezení vlastnictví k pozemku předpokladem pro udržitelný rozvoj a fungování společnosti na straně jedné a ochranu životního prostředí a zákonem chráněných zájmů na straně druhé. Za problematickou považuji právní úpravu náhrad za omezování vlastnických práv na základě jednotlivých předpisů, které často volí různou koncepci či náhradu za omezení neposkytují nebo vůbec neřeší. V případech, podřaditelných pod ustanovení článku 11 odstavce 4 Listiny základních práv a svobod, je však náhrada za omezení vlastnictví ústavněprávní podmínkou a nelze proto polemizovat o tom, zda náhrada vlastníkovu pozemku náleží či nikoliv.

V současné době je již sválen návrh nového stavebního zákona a zákona o vyvlastnění, které čekají na podpis prezidenta republiky. Budoucí praxe ukáže, jak oba právní předpisy přispějí k řešení současné situace v oblasti omezování vlastnických práv k pozemkům z důvodu veřejného zájmu.

17. Resume

The main purpose of this work is to present systematic and tabular comment of problems concerning to the limitation of the land ownership in public interest, which still represents very actual question relating to recent status of society and its future development.

Proprietary rights represent one of the basic human rights and with land constitutes indispensable prerequisite for every human activity.

In the scope of economic and social development constantly grows requirements for using the land in public interest. This situation necessarily leads to the limitation of the proprietor's rights relating to the land, especially based upon the legal institution of expropriation. Interference with rights of the land owner establish on the base of economic interests and protection of basic environmental components.

The ownership of the land does not represent the unlimited possibility of its owner to use and dispose with it. Contemporary legal regulation establish a lot of limitations which owner must respect and observe. On the other hand it's always necessary to examine whether the public interest is in concrete situation accomplished or not because this situation can be easily misused.

The large number of statutes containing legal regulation of the ownership limitation may be unpleasant and confusing but detailed regulation is necessary to protect the rights of the land owner on and also to ensure public interests and protection of environment. The owners of the land have to realize that they cannot use they property against public interests or the rights of another owners.

The first part of the work is focused on the analysis of regulation of land owner's rights and its limitations based upon the public interest in the history. The main purpose of this part is to clear up basic tendencies which influenced present legal regulation. Although the society rapidly changes after the November 1989, present legal regulation followed a number of former legal institutes especially in the area of environmental protection.

The second part of this work deals with basic legal concepts and institutes which are directly connected with the land ownership and it's limitations in the public interest and the constitutional basis of the possibility of land ownership limitations.

The second part also characterizes the constitutional conditions and barriers of the land ownership limitation included in the Charter of Rights and Freedoms with effort to refer to the similar regulation in the significant international documents such as European convention on human rights and Universal declaration of human rights. Charter of Rights and Freedoms declares equality of the ownership of every subject without distinction.

The fundamental part of the work is focused on specification of legal institutions of expropriation and easement which represent the most important intervention to the rights of land owners. I refer to legal conditions and the whole procedure of the expropriation and establishing of the easements and also to the obscurity and problems connected with application of legal provisions which produces many questions and disputes.

The special area is given to the opportunity of the expropriated person to claim the cancellation of the decision of expropriation and problems of compensations for limitations of the land ownership.

In these consequences is also important to say that the statutes will not always award compensation for limitation of the ownership.

The relating part characterizes important statutes which enable limitation of the ownership when the most area is given to the statutes which are appointed to regulate the protection of nature environment. According to the membership of the Czech Republic in European Communities it's important to mention directives 79/409/EEC and 92/43/EEC – the base of the project Natura 2000.

In the final part of the work are mentioned most important aspects of the legal regulation in the near future.

The future practice of law will show us how the new regulation of expropriation will contribute to the solution of contemporary situations in the area of limitation of land owner rights.

18. Literatura :

Monografie :

1. Kadelcová, M. – Mates, P. – Schelle, K. – Veselá, R. – Vlček, E. : Československé dějiny státu a práva (1918 – 1945). 1. vydání, Brno, Masarykova univerzita v Brně, 1991
2. Židlická, M. – Schelle, K. : Právní dějiny. 1.starověk. 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 1998
3. Malý, K. : České právo v minulosti. 1. vydání. Praha, Orac s.r.o., 1995
4. Malý, K. a kolektiv : dějiny českého a československého práva do roku 1945. 2. vydání. Praha, Linde Praha a.s., 1999
5. Kadlecová, M. – Schelle, K. - Veselá, R. – Vlček, E. – Vojáček, L. – Židlická, M. : Právní dějiny. 2. vydání. Praha, Eurolex Bohemia s.r.o., 2005
6. Kincl, J. – Urfus, V. – Skřepejk, M. : Římské právo. 2. vydání. Praha, C. H. Beck, 1995
7. Bartošek, M. : Encyklopedie římského práva. 2. vydání. Praha, Academia, 1994
8. Filip, J. : Ústavní právo České republiky. I.díl. Základní pojmy a instituty.Ústavní základy ČR. 3. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 1999
9. Filip, J. : Vybrané kapitoly ke studiu ústavního práva. 2. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2001
10. Fiala, J. a kolektiv : Občanské právo hmotné. 3. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2002
11. Fiala, J. – Hrudík, J. – Sedláková, A. : Zástavní právo a věcná břemena. 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně – právnická fakulta, 1993
12. Skulová, S. a kolektiv : Základy správní vědy. 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2001
13. Průcha, P. – Skulová, S. : Správní právo – procesní část. 3. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2000
14. Skulová, S. – Průcha, P. – Havlan, P. – Kadečka, S. : Správní právo procesní. 1. vydání. Praha, Eurolex Bohemia s.r.o., 2005
15. Mrkývka, P. a kolektiv : Finanční právo a finanční správa 1. díl. 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2004
16. Průchová, I. : Základní pojmy a instituty pozemkového práva (obecná část). 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 1996
17. Průchová, I. – Chyba, J. : Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 1998
18. Pekárek, M. – Průchová, I. : Pozemkové právo. 2. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2003
19. Štefanovič, M. : Pozemkové právo. 1. vydání. Bratislava, Manz spol. s r.o., 1997
20. Pekárek, M. – Jančářová, I. : Právo životního prostředí I. díl. 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2003
21. Kolektiv autorů : Právo životního prostředí – 2. díl. 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 1998
22. Kolektiv autorů : Právo životního prostředí – 3. díl. 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 1998
23. Flegl, V. : Významné mezinárodní dokumenty k ochraně lidských práv. 1. vydání. Praha, C. H. Beck, 1998
24. Hubálková, E. : Evropská úmluva o lidských právech a Česká republika. Judikatura a řízení před Evropským soudem pro lidská práva. 1. vydání. Praha, Linde Praha a.s., 2003

25. Berger, V. : Judikatura Evropského soudu pro lidská práva. 7. vydání. Praha, IFEC s.r.o., 2000
26. Pekárek, M. a kolektiv : Zákon o ochraně přírody a krajiny a předpisy související. Komentované znění. 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2000
27. Pekárek, M. a kolektiv : Zákon o ochraně přírody a krajiny (komentář). 1. vydání. Brno, Iuridica Brunensia, 1995
28. Miko, L. a kolektiv : Zákon o ochraně přírody a krajiny. Komentář. 1. vydání. Praha, C. H. Beck, 2005
29. Žítek, V. : Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů. 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita, 2004
30. Tichá, T. a kolektiv : Slovník pojmů užívaných v právu životního prostředí. 1. vydání. Praha, ABF-nakladatelství ARCH, 2004
31. Pavlíček, V. a kolektiv : Ústava a ústavní řád České republiky. 2. díl : Práva a svobody. 2. vydání. Praha, Linde Praha a.s., 2002
32. Klíma, K. : Ústavní právo. 2. vydání. Plzeň, Nakladatelství a vydavatelství Aleš Čeněk s.r.o., 2004
33. Holub, M. a kolektiv : Občanský zákoník – komentář. 2. vydání. Praha, Linde Praha a.s., 2003
34. Holub, M. – Fiala, J. – Bičovský, J. : Občanský zákoník – poznámkové vydání s judikaturou a literaturou. 10. vydání. Praha, Linde Praha a.s., 2005
35. Holub, M. – Pokorný, M. – Bičovský, J. : Občan a vlastnictví v českém právním řádu. Praha, Linde Praha a.s., 2002
36. Plečický, V. – Kocourek, J. : Občanský zákoník. 3. vydání. Praha, Eurounion Praha a.s., 2004
37. Doležal, J. – Mareček, J. – Vobořil, O. : Stavební zákon v teorii a praxi. 11. vydání. Praha, Linde Praha a.s., 2005
38. Ondřejchová, V. – Vobrátílová, Z. – Alsterová, M. – Válková, M. : Stavební zákon v praxi. Praha, Public History, 2000
39. Průcha, P. : Základní pojmy a instituty správního práva. 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 1998
40. Hendrych, D. a kolektiv : Správní právo. Obecná část. 5. vydání, Praha, C. H. Beck, 2003
41. Damohorský, M. a kolektiv : Právo životního prostředí. 1. vydání. Praha, C. H. Beck 2003
42. Madar, Z. a kolektiv : Slovník českého práva. 3. vydání. Praha, Linde Praha a.s., 2002
43. Madar, Z. a kolektiv : Slovník českého práva. 2. vydání. Praha, Linde Praha a.s., 1999
44. Jurníková, J. a kolektiv : Správní právo – zvláštní část. 5. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2004
45. Jelínek, J. a kolektiv : Trestní právo hmotné. Obecná část. Zvláštní část. 1. vydání. Praha, Linde Praha a.s., 2004
46. Šámal, P. – Púry, F. – Rizman, S. : Trestní zákon. Komentář. 5. vydání. Praha, C. H. Beck, 2003
47. Musil, J. – Kratochvíl, V. – Šámal, P. a kolektiv : Kurs trestního práva. Trestní právo procesní. 2. vydání. Praha, C. H. Beck, 2003
48. Šámal, P. – Král, V. – Baxa, J. – Púry, F. : Trestní řád. Komentář. I. díl. 4. vydání. Praha, C. H. Beck, 2002
49. Winterová, A. a kolektiv : Občanský soudní řád s vysvětlivkami a judikaturou. 1. vydání. Praha, Linde Praha a.s., 2003
50. Ústavní soud České republiky : Sbírka nálezů a usnesení – svazek I, C.H. Beck, Praha 1994

51. Gojová, J. – Varvařovský, P. : Judikatura Ústavního soudu (1993-2003) (výběr). Praha, ASPI Publishing s.r.o.
52. Tichý, L. – Arnold, R. – Svoboda, P. – Zemánek, J. – Král, R. : Evropské právo. 2. vydání. Praha, C. H. Beck, 2004
53. Kružiková, E. – Adamová, E. : Právo životního prostředí evropských společenství. Praktický průvodce. Praha, Linde Praha a.s., 2003
54. Fastr, P.: Zákon o pozemních komunikacích s komentářem a vyhláškou. 7. vydání. Praha, Linde Praha, a.s., 2004

Sborníky :

1. Masarykova univerzita. Ekonomicko-Správní fakulta : Problémy definování a prosazování veřejného zájmu : sborník referátů z teoretického semináře pořádaného Katedrou veřejné ekonomie ESF MU v Brně ve spolupráci s Asociací veřejné ekonomie. 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 1999
2. Aktuální otázky práva životního prostředí (Sborník příspěvků z konference). 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2005
3. Aktuální otázky českého a československého konstitucionalismu. Sborník příspěvků z vědecké konference věnované prof. Bohumilu Baxovi. 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně – právnická fakulta, 1993

Odborné články :

1. Vašečka, J.: Věcná práva v Ústavě České republiky a Listině základních práv a svobod. Právník, 1995, č. 8
2. Zachariáš, J.: Poznámky k odnímání vlastnictví. Právník, 1997, č. 7
3. Sakař, B.: Ve veřejném zájmu. Kdy a za jakých podmínek lze vyvlastnit nemovitost pro účely výstavby. Právní rádce, 1993, č. 2
4. Krecht, J.: K úpravám některých majetkových otázek ve vodním hospodářství. Právní rádce, 1995, č. 4
5. Chalupa, L.: Přiměřená náhrada za stavby a pozemky. Právní rádce, 1999, č. 3

Elektronické zdroje :

Vládní návrh zákona souvisejícího s přijetím stavebního zákona TISK 999/0
<http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=4&CT=999&CT1=0> ke dni 3. 4. 2006

Vládní návrh zákona o územním plánování a stavebním řádu TISK 998/0
<http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=4&CT=998&CT1=0> ke dni 3. 4. 2006

Vládní návrh zákona o vyvlastnění TISK 1015/0
<http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=4&CT=1015&CT1=0> ke dni 3. 4. 2006

*Právní předpisy v textu uvedené, v platném znění
 Citovaná judikatura*