

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

DIPLOMOVÁ PRÁCE

„Pozemkové vlastnictví“


Vedoucí diplomové práce: Doc. JUDr. Jaroslav Drobník, CSc.

Vypracovala: Adéla Schweidlerová

Prohlášení

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

Praha, duben 2008



Adéla Schweidlerová

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala panu Doc. JUDr. Jaroslavu Drobňíkovi, CSc., za jeho vedení, ochotu a připomínky k mé diplomové práci.

Diplomová práce „Pozemkové vlastnictví“

Obsah:

<u>Úvod</u>	1
<u>1. Část: Charakteristika pozemkového vlastnictví a jeho zařazení do systematiky právního řádu České republiky</u>	3
<i>1. 1. Pojem a specifika pozemkového vlastnictví</i>	3
1.1.1. Pojem a specifika pozemkového vlastnictví	3
1.1.2. Specifika půdy jako objektu pozemkového vlastnictví	4
1.1.3. Pozemek a parcela – pojmy a základní právní úprava	5
1.1.4. Pozemek jako objekt pozemkového vlastnictví	6
<i>1.2. Subjekty právních vztahů vyplývajících z pozemkového vlastnictví</i>	8
1.2.1. Obecná úprava	8
1.2.2. Zvláštní úprava podle devizového zákona	9
<i>1.3. Obsah právních vztahů vyplývajících z pozemkového vlastnictví</i>	11
1.3.1. Úvod	11
1.3.2. Držba pozemku	12
1.3.3. Užívání pozemku	13
1.3.4. Nakládání s pozemkem	14
<u>2. Část: Způsoby vzniku a zániku vlastnického práva k pozemkům</u>	15
<i>2.1. Úvod</i>	15
<i>2.2. Smlouva</i>	16
2.2.1. Řízení o povolení vkladu	17
2.2.2. Rozhodnutí katastrálního úřadu	20
<i>2.3. Dědění</i>	21
<i>2.4. Vydržení</i>	22
<i>2.5. Rozhodnutí státního orgánu</i>	25
2.5.1. Rozhodnutí soudu	25
2.5.2. Rozhodnutí správního úřadu	27
2.5.3. Rozhodnutí o vyvlastnění	27
2.5.4. Rozhodnutí v rámci provádění pozemkových úprav	28
<i>2.6. Vznik ze zákona</i>	30

2.7. Zánik vlastnického práva k pozemkům	31
2.8. Institut vyvlastnění	31
2.8.1. Prameny právní úpravy vyvlastnění	32
2.8.2. Zákon o vyvlastnění jako obecný vyvlastňovací předpis	36
2.8.3. Náhrady při vyvlastnění podle zákona o vyvlastnění	39
<u>3. Část: Omezení vlastnického práva k pozemkům</u>	40
3.1. Úvod	40
3.2. Omezení vlastnického práva k pozemku založená právním úkonem	41
3.3. Omezení vlastnického práva k pozemku založená rozhodnutím soudu nebo správního úřadu	42
3.4. Omezení vlastnického práva k pozemku založená zákonem	43
3.4.1. Sousedská práva	43
3.4.2. Použití věci bez souhlasu jejího vlastníka	46
3.5. Věcná břemena	46
3.5.1. Vznik věcného břemena na základě písemné smlouvy	48
3.5.2. Vznik věcného břemena na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví a na základě schválené dohody dědiců	48
3.5.3. Vznik věcného břemena na základě rozhodnutí příslušného orgánu	49
3.5.4. Vznik věcného břemena na základě zákona (tzv. zákonná věcná břemena)	49
3.5.5. Nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu vydržením	50
3.5.6. Zánik práv a povinností vyplývajících z věcných břemen	51
<u>4. Část: Povinnosti vlastníků pozemků při ochraně lesa, přírody a krajiny</u>	52
4.1. Úvod	52
4.2. Povinnosti vlastníků lesů podle lesního zákona	52
4.2.1. Prameny právní úpravy a definice základních pojmů	52
4.2.2. Povinnosti vlastníků lesů při hospodaření v lesích	54
4.2.3. Povinnosti vlastníků lesů při ochraně před škodlivými činiteli	59
4.3. Povinnosti vlastníků pozemků podle zákona o ochraně přírody a krajiny	61
4.3.1. Omezení vlastnického práva k pozemkům z důvodů ochrany systému ekologické stability	62
4.3.2. Omezení vlastnického práva k pozemkům za účelem ochrany přírody a krajiny	62
4.3.3. Omezení vlastnického práva k pozemkům zákonným předkupním právem státu	63
4.3.4. Omezení vlastnického práva k pozemkům právem vstupu na pozemek	

a právem volného průchodu	63
<i>4.4. Náhrada škody za ztížení zemědělského nebo lesního hospodaření</i>	65
<i>4.5. Finanční náhrada podle § 13 zákona č. 114/1992 Sb.</i>	66
<u>Závěr</u>	67
Seznam použitých zkratk	69
Seznam použité literatury	70
Seznam použitých právních předpisů	71
Seznam soudních rozhodnutí	73
Seznam internetových adres	74

Úvod

Tato diplomová práce si klade za cíl podat přehled současném pojetí a právní úpravě některých otázek pozemkového vlastnictví. Oblast pozemkového vlastnictví, jako jedné z částí pozemkového práva, je oblastí velmi rozsáhlou, a značné množství předpisů, které se na ni – byť třeba jen z části – vztahuje, jí činí obtížně přehlednou. Z tohoto důvodu je první část této diplomové práce věnována základním pojmům, které se v této oblasti často vyskytují. Ovšem i přes definice obsažené v zákonech (např. v katastrálním zákoně, v občanském zákoníku), se v praxi mohou vyskytnout případy, kdy ani ze zákonné definice nevyplývá jednoznačné řešení dané situace. V těchto případech může pomoci soudní judikatura. Doplnovat výklad citacemi zajímavých názorů obsažených v soudních rozhodnutích je také jedním z cílů této diplomové práce.

V souladu s diplomovým úkolem se diplomová práce zaměří dále na způsoby vzniku a zániku vlastnického práva k pozemkům. Také tato oblast si zaslouží náležitou pozornost, neboť právní úkony a právní skutečnosti, které mají na následek vznik nebo zánik vlastnického práva k pozemkům byly, jsou a budou stále aktuální. Může tomu být proto, že vlastnické právo je považováno za základní lidské právo a jako takovému mu je poskytována náležitá právní ochrana, anebo proto, že společenský význam půdy (resp. pozemků) s přibývajícím časem a vývojem lidské civilizace stále roste, či z jiných důvodů. V této části diplomové práce je taky pojednáno o současné právní úpravě vyvlastnění. Ačkoliv se zařazení tohoto institutu nachází v části věnované vzniku a zániku vlastnického práva (neboť na obě právní skutečnosti vliv nepochybně má), má tento institut vliv také na možná omezení vlastnického práva. Zákon o vyvlastnění je relativně novým právním předpisem, upravujícím velmi citlivou problematiku, která může významným způsobem zasáhnout do vlastnických poměrů, popř. i jiných práv dotčených subjektů. Z tohoto důvodu bude do budoucna jistě zajímavé sledovat, jak se v tomto směru bude vyvíjet soudní judikatura.

Poslední dvě části této diplomové práce se zaměří na právní úpravu omezení vlastnického práva k pozemkům. Jak již bylo řečeno v úvodu, je právní úprava pozemkového vlastnictví značně široká, což je možné vztáhnout také na právní úpravu povinností a omezení pozemkových vlastníků. Z důvodu větší přehlednosti tedy obsahuje třetí část přehled způsobů vzniku různých omezení vlastnického práva k pozemkům a část

čtvrtá se zaměřuje na omezení vlastníků pozemků z pohledu dvou důležitých zákonů, a to lesního zákona a zákona o ochraně přírody a krajiny.

Vzhledem ke všemu výše řečenému je zřejmé, že si tato diplomová práce neklade za cíl podat komplexní přehled o oblasti pozemkového vlastnictví. Snahou je především jasně a srozumitelně podat výklad o vybraných tématech a s pomocí odborné literatury a judikatury najít odpověď na otázky, které se během práce vyskytnou.

1. Část: Charakteristika pozemkového vlastnictví a jeho zařazení do systematiky právního řádu České republiky

1.1. Pojem a specifika pozemkového vlastnictví

1.1.1. Pojem „pozemkové vlastnictví“

Problematika pozemkového vlastnictví zasahuje do mnoha právních odvětví spadajících jak do práva soukromého, tak do práva veřejného a je upravena celou řadou právních norem různé právní síly. Jde o oblast, která bývá řazena pod obecnou část pozemkového práva¹. Pro objasnění pojmu „pozemkové vlastnictví“, je třeba vycházet ze dvou základních aspektů, které tento pojem spojuje, a to z aspektu „vlastnického práva“, jako nejdůležitějšího práva věcného² a z aspektu „pozemku“, jako objektu³ tohoto vlastnického práva. Spojení těchto dvou hledisek je typické pro zvláštní společenský vztah⁴ označovaný jako pozemkové vlastnictví, který literatura v jeho objektivním smyslu definuje jako „soubor právních norem, upravujících oprávnění pozemkového vlastníka, která představují subjektivní vlastnické právo“⁵.

Ačkoliv je pro pozemkové vlastnictví příznačné, že oba zastoupené aspekty do tohoto vztahu vnáší svá specifika, je to především zvláštní povaha jeho objektu (tj. půdy, resp. pozemku), která je pro tento vztah určující a která odůvodňuje, proč je třeba této problematice věnovat zvláštní pozornost.

¹ PEKÁREK, Milan, PRŮCHOVÁ Ivana. *Pozemkové právo*. 1. dotisk 2. přepracovaného a rozšířeného vydání Brno : Masarykova univerzita Brno, 2004. 400 s. ISBN: 80-210-3238-3. str. 20-21.

² KNAPPOVÁ, Marta, et al. *Občanské právo hmotné. 1. Díl první, Obecná část ; Díl druhý, Věcná práva. 4. aktualizované a doplněné vydání* Praha: ASPI, 2005. 523 s. ISBN: 80-7357-127-7., str. 314.

³ viz. DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 1. vydání Praha : Eva Rozkotová – IFEC, 2005. s. 168. ISBN: 80-903409-4-6. str. 14, 33.

⁴ DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 1. vydání Praha : Eva Rozkotová – IFEC, 2005. s. 168. ISBN: 80-903409-4-6. str. 32.

⁵ DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 1. vydání Praha : Eva Rozkotová – IFEC, 2005. s. 168. ISBN: 80-903409-4-6. str. 33.

1.1.2. Specifika půdy jako objektu pozemkového vlastnictví

Při určování skutečností, které přímo odůvodňují nutnost zvláštní právní úpravy společenských vztahů vyplývajících z pozemkového vlastnictví, vychází odborná literatura⁶ především z těchto závěrů:

- a) zásadní význam půdy pro lidskou společnost spočívá v tom, že převážná část lidské činnosti se odehrává na zemském povrchu a od toho se odvíjí i potřeba upravit společenské vztahy vyplývající z majetkových poměrů k půdě (resp. pozemku) a zároveň zajistit dostatečnou právní ochranu této půdy⁷,
- b) celková rozloha půdy je omezená⁸ a problémy jejího nedostatku nelze vyřešit „výrobou“ půdy nové,⁹
- c) užíváním se rozloha půdy sice nezmenšuje¹⁰, není však vyloučené, že se tím změní některé její užitné vlastnosti,¹¹
- d) půdu lze využívat současně k více účelům,¹²⁾
- e) půda má funkci jednak výrobního prostředku v zemědělství a lesnictví a jednak rezervoáru nerostných surovin pro hornictví a vodní hospodářství,¹³
- f) půda tvoří jednu ze základních složek životního prostředí a s jeho ostatními složkami je úzce provázána, případně přímo podmiňuje jejich existenci.¹⁴

⁶ Podrobněji viz:

- DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 1. vydání Praha : Eva Rozkotová – IFEC, 2005. s. 168. ISBN: 80-903409-4-6. str. 10 – 12, 32, 33.

- PEKÁREK, Milan, PRŮCHOVÁ, Ivana. *Pozemkové právo*. 1. dotisk 2. přepracovaného a rozšířeného vydání Brno : Masarykova univerzita Brno, 2004. 400 s. ISBN: 80-210-3238-3. str. 11, 12.

⁷ viz DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 1. vydání Praha : Eva Rozkotová – IFEC, 2005. s. 168. ISBN: 80-903409-4-6. str. 10.

⁸ viz tamtéž, str. 11.

⁹ viz tamtéž, str. 32.

¹⁰ viz tamtéž, str. 12, 13 a 32.

¹¹ viz tamtéž, str. 12.

¹² viz tamtéž, str. 10.

¹³ viz tamtéž, str. 10.

¹⁴ viz tamtéž, str. 10.

1.1.3. Pozemek a parcela – pojmy a základní právní úprava

Pojem „pozemek“ je jedním z nejdůležitějších a nejčastějších pojmů, které se oblasti pozemkového vlastnictví vyskytují. Pouze rámcové vymezení tohoto pojmu obsahuje občanský zákoník, který jednak ve svém § 119 odst. 2 řadí pozemky do kategorie věcí nemovitých a jednak stanoví zásadu, podle které „*Stavba není součástí pozemku.*“¹⁵

Podrobněji se tímto pojmem zabývá katastrální zákon, který pro své účely vychází z vlastní definice pozemku jako „*části zemského povrchu oddělené od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků*“¹⁶. Citovaný zákon dále člení pozemky podle druhu¹⁷ a zároveň stanoví způsob evidence pozemků v katastru nemovitostí České republiky – a to v podobě parcel¹⁸. Způsobem evidence pozemků se zabývá také tzv. katastrální vyhláška (§ 4).

Pojem „parcela“ je tak dalším důležitým pojmem, se kterým katastrální zákon pracuje a jenž také ve svém § 27 písm. b) definuje jako: „*pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem*“¹⁹. Pro subjekty pozemkového vlastnictví je podstatné, že pouze k pozemkům, které jsou parcelami lze převádět vlastnické právo²⁰.

Vzhledem ke své důležitosti pracuje s oběma pojmy relativně často i judikatura. Ta sice vychází ze zákonných definic výše uvedených, nicméně pro právní praxi tyto pojmy ještě upřesňuje. Příkladem může být rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15. 6. 2006, sp. zn. 22 Cdo 954/2005, poukazující na vzájemný vztah pojmů pozemek a parcela, kdy pozemek „*nemusí být vždy totožný s parcelou, nýbrž může zahrnovat více parcel, popřípadě částí různých parcel nebo naopak být částí parcely jediné*“²¹. Takovýto rozbor je pak jedním ze základních východisek o která soudy ve sporech o práva k pozemkům opírají svoje rozhodnutí.

¹⁵ zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 120 odst. 2.

¹⁶ zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), § 27 písm. a).

¹⁷ tamtéž, § 2 odst. 3.

¹⁸ tamtéž, § 2 odst. 1 písm. a).

¹⁹ zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), § 27 písm. b).

²⁰ DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 1. vydání Praha : Eva Rozkotová – IFEC, 2005. s. 168. ISBN: 80-903409-4-6. str. 8.

²¹ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 6. 2006, sp. zn. 22 Cdo 954/2005.

1.1.4. Pozemek jako objekt pozemkového vlastnictví

Vzhledem k výše uvedenému lze dovést, že objektem (nepřímým předmětem) pozemkového vlastnictví může být jen konkrétně určený a přesně označený pozemek, resp. parcela, jež je věcí v právním smyslu, a to věcí individuálně určenou. Zvláštní význam těchto parcel spočívá v tom, že jsou v souladu s katastrálním zákonem předmětem evidence v katastru nemovitostí a zapisují se k nim zákonem stanovené údaje²². Velký vliv na nakládání s pozemkem jako objektem pozemkového vlastnictví mohou mít různé součásti a příslušenství pozemku, a to bez ohledu, zda jsou přírodního původu, anebo vznikly lidskou činností. V praxi se vyskytují případy, kdy není zřejmé, zda se jedná o součást věci (která se nepovažuje za samostatnou věc v právním smyslu), anebo o příslušenství věci (které je samostatnou věcí v právním smyslu)²³. Tyto dva pojmy je důležité rozlišovat hlavně proto aby bylo zřejmé, která z věcí bude v případě nakládání s pozemkem jako věcí hlavní, následovat jeho osud, a které z věcí se nakládání s pozemkem, nebude-li to výslovně dohodnuto, nebude týkat. Obtížnost rozlišení těchto dvou pojmů přiznal také Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 6. 1. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1964/2003: „*Příslušenství věci a její součást spolu úzce souvisí a v některých případech činí určení, kdy jde o příslušenství a kdy o součást věci, potíže; v takových případech je třeba vzít do úvahy všechny okolnosti věci. Příslušenství pak nepřechází bez dalšího na nabyvatele věci hlavní.*“²⁴

Současné pojetí vlastnického práva k pozemkům, resp. parcelám vychází již z výše zmíněné zásady, že stavba není součástí pozemku. Stavba je tedy samostatnou věcí v právním smyslu, a jako taková může být předmětem vlastnictví²⁵. V současné době tak není neobvyklý právní stav, kdy vlastníkem stavby na konkrétním pozemku je osoba odlišná od vlastníka tohoto pozemku.

Ve svém rozsudku ze dne 30. září 2002 pod sp. zn. 22 Cdo 539/2001 uvádí názor, že „*východiskem pro řešení problematiky součástí nebo příslušenství nemovitostí je pojetí či vymezení pojmu stavba*“²⁶. Toto vymezení je podle názoru Nejvyššího soudu možné provést ze dvou hledisek, a to veřejnoprávního a soukromoprávního. Ze soukromoprávního hlediska

²² zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, § 2 odst. 1 písm. a), § 2 odst. 4, § 3.

²³ KNAPPOVÁ, Marta, et al. *Občanské právo hmotné. 1. Díl první, Obecná část ; Díl druhý, Věcná práva. 3.* aktualizované a doplněné vydání Praha : ASPI, 2002. 471 s. ISBN: 80-86395-28-6. str. 231-233.

²⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 6. 1. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1964/2003.

²⁵ KNAPPOVÁ, Marta, et al. *Občanské právo hmotné. 1. Díl první, Obecná část ; Díl druhý, Věcná práva. 4.* aktualizované a doplněné vydání Praha : ASPI, 2005. 523 s. ISBN: 80-7357-127-7. str. 276, 422-424.

²⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 2002, sp. zn. 22 Cdo 539/2001.

pak lze za stavbu považovat takový výsledek stavební činnosti, kterým je věc v právním smyslu, přičemž tato věc je způsobilá být předmětem občanskoprávních vztahů. Na základě těchto úvah dospěl Nejvyšší soud k závěru, že studna (vrt) nacházející se na pozemku není jeho součástí, a proto s ní může být nakládáno samostatně.

Otázku, kdo je vlastníkem porostů na pozemku vzešlých, řeší zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (dále jen „zákon o půdě“) svým prohlášením, že jejich vlastníkem je vlastník pozemku. Zároveň však zákon o půdě připouští výjimku pro případy jiných než trvalých porostů na pozemcích daných smluvně do užívání, kdy za vlastníka těchto jiných než trvalých porostů prohlašuje uživatele pozemku, není-li dohodnuto jinak²⁷.

Další problém týkající se pozemku jako objektu pozemkového vlastnictví, spočívá ve speciální vlastnosti pozemku umožňující jeho vertikální a horizontální dělení. Zatímco vertikální dělení, spočívající v „*dělení nebo slučování existujících pozemků*“²⁸, je v praxi běžné a provádí se z rozličných důvodů, z horizontálního dělení, umožňujícího dělení pozemku nad i pod zemským povrchem, vychází současná právní úprava jen sporadicky. Přesto lze v této souvislosti uvést několik příkladů, jichž se horizontální dělení pozemků týká.

Jde především o nerostné bohatství na území České republiky, které je podle horního zákona ve vlastnictví České republiky²⁹. Z ustanovení § 3 odst. 1, 2 ve spojení s § 5 horního zákona však vyplývá, že tato výhrada vlastnictví se týká pouze tzv. „vyhrazených nerostů“, jejichž taxativní výčet horní zákon obsahuje. Naopak pro ložiska nevyhrazených nerostů platí, že jsou součástí pozemku³⁰, a vlastnické právo k nim tudíž má vlastník pozemku.

Další případ obsahuje zákon o ochraně přírody a krajiny, který v § 61 odst. 3 výslovně stanoví, že součástí pozemku nejsou ani jeskyně. Obdobně se ve svém § 3 odst. 1 vyjadřuje o povrchových a podzemních vodách³¹ vodní zákon, když prohlašuje, že tyto vody nejsou součástí pozemku, na němž nebo pod nímž se vyskytují. Podle současné právní úpravy tak jsou jeskyně a povrchové a podzemní vody věci ničí (res nullius).

²⁷ zákon č. 219/1991 Sb., úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, § 2 odst. 2.

²⁸ DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 1. vydání Praha : Eva Rozkotová – IFEC, 2005. s. 168. ISBN: 80-903409-4-6., str. 33 – 34.

²⁹ zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně nerostného bohatství (horní zákon), § 5 odst. 1, 2.

³⁰ tamtéž, § 7.

³¹ K definici povrchových a podzemních vod, viz § 2 odstavec 1 a 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)

1.2. Subjekty právních vztahů vyplývajících z pozemkového vlastnictví

1.2.1. Obecná úprava

Listina základních práv a svobod jednak deklaruje právo každého vlastnit majetek a jednak stanoví, že „*Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu*“³². Takto výslovně vyjádřená rovnost vlastníků je reakcí na odlišné pojetí vlastnického práva v právním řádu před rokem 1989, spočívající v jeho dělení podle druhů a forem³³. Jak ovšem naznačuje nejen výše citované ustanovení, ale i § 124 občanského zákoníku, je takovéto pojetí v současné době již překonané.

Vzhledem k výše uvedenému lze konstatovat, že subjekty pozemkového vlastnictví mohou být jak fyzické, tak právnické osoby, ale i stát, kterému, vystupuje-li v občanskoprávních vztazích, přiznává občanský zákoník postavení právnické osoby³⁴. Pro stát, jako vlastníka a právnickou osobu sui generis platí zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, který kromě jiného obsahuje právní úpravu způsobů a podmínek hospodaření s majetkem státu. Tento zákon ve svém § 2 odst. 1 stanoví, že jeho působnost v oblasti hospodaření s majetkem státu nemůže být nijak omezena nebo vyloučena dohodou stran. Případné omezení nebo vyloučení své působnosti v této oblasti připouští jen v taxativně vyjmenovaných případech (např. stanoví-li tak vyhlášená mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána).

Také obce a kraje, jako veřejnoprávní korporace, kterým právo vlastnit majetek zaručuje především Ústava České republiky ve svém čl. 101 odst. 3, ale i § 2 odst. 1 obecního zřízení, mají postavení právnických osob.

Z obecného pravidla umožňujícího každému subjektu vlastnit majetek, však stanoví Listina základních práv a svobod několik výjimek.

Čl. 11 odst. 2 věta první Listiny připouští, aby v zájmu společnosti mohl být některý majetek pouze ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob, přičemž toto

³² viz čl. 11 odst. 1 věta druhá Listiny základních práv a svobod, vyhlášené předsednictvem ČNR dne 16. prosince 1992 jako součást ústavního pořádku České republiky pod č. 2/1993 Sb.

³³ viz DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 1. vydání Praha : Eva Rozkotová – IFEC, 2005. s. 168. ISBN: 80-903409-4-6. str. 33.

- viz PAVLÍČEK, Václav, et al. *Ústava a ústavní řád České republiky : komentář : 2. díl, Práva a svobody*. 2. doplněné a podstatně rozšířené vydání Aktualizovaný dotisk podle stavu k 1. 1. 2003 Praha : Linde, 2002. 1164 s. ISBN: 80-7201-391-2. str. 119.

³⁴ § 21 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

veřejnoprávní omezení vlastnického práva lze učinit pouze na základě zákona³⁵. Takovým zákonem je například již zmíněný horní zákon, jenž prohlašuje Českou republiku za vlastníka nerostného bohatství nacházejícího se na jejím území.

Pokračování článku 11 odstavce 2 věty za středníkem pak připouští, aby zákon mohl stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví českých občanů anebo právnických osob se sídlem v České republice. Smyslem tohoto ustanovení je „omezit převody vlastnictví jen na subjekty se sídlem na území České republiky“³⁶. Dosud však nebyl přijat žádný zákon, který by tuto možnost upravoval.

1.2.2. Zvláštní úprava podle devizového zákona

Právem nabývat majetek (tedy i nemovitosti) v zahraničí se zabývá devizový zákon č. 219/1995 Sb. Ten ve svém § 1 písm. a) až c) rozlišuje mezi „tuzemskými“ a „cizozemskými“ fyzickými a právnickými osobami. Hledisko pro toto rozdělení vychází z trvalého pobytu, resp. sídla na území České republiky. Ustanovení § 4 odst. 2 devizového zákona opravňuje tuzemské fyzické a právnické osoby, kromě jiného, také k nabytí vlastnického práva k majetku v zahraničí, pokud tento nebo zvláštní zákon nestanoví jinak. Pro tuzemské fyzické i právnické osoby tak neplatí žádné omezení, které by zakazovalo těmto osobám nabývat majetek v České republice anebo v zahraničí³⁷. Pro úplnost třeba dodat, že z aktuálního znění devizového zákona lze dovodit, že k nabývání nemovitostí na území České republiky jsou bez omezení oprávněni také čeští státní občané trvale žijící mimo území České republiky³⁸.

Odlišná úprava platí pro nabývání nemovitostí cizozemci, pro které stanoví devizový zákon ve svém § 17 určitá omezení. Tímto zvláštním režimem se řídí podle § 17 odstavce 1 devizového zákona „*pozemky, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží, a pozemky určené k plnění funkcí lesa*“³⁹, pro které devizový zákon zavedl legislativní zkratku „zemědělský pozemek“. Výše citované ustanovení pak obsahuje taxativní výčet

³⁵ viz PAVLÍČEK, Václav, et al. *Ústava a ústavní řád České republiky : komentář : 2. díl, Práva a svobody*. 2. doplněné a podstatně rozšířené vydání Aktualizovaný dotisk podle stavu k 1. 1. 2003 Praha : Linde, 2002. 1164 s. ISBN: 80-7201-391-2., str. 122.

³⁶ tamtéž, str. 123.

³⁷ viz BAKEŠ, Milan, a kol. *Finanční právo*. 4. aktualizované vydání Praha : C.H.Beck, 2006. 741 s. ISBN 80-7179-431-7. str. 537.

³⁸ BAKEŠ, Milan, a kol. *Finanční právo*. 4. aktualizované vydání Praha : C.H.Beck, 2006. 741 s. ISBN 80-7179-431-7. str. 537.

³⁹ zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, § 17 odst. 1.

subjektů, které mohou takto definované pozemky nabývat do vlastnictví. Kromě tuzemců a českých státních občanů s trvalým pobytem v zahraničí, jsou v tomto taxativním výčtu uvedeni ještě státní občané členských států Evropské unie, kteří:

- mají průkaz o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství⁴⁰, a zároveň
- jsou zaevidováni v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností v souladu se zákonem č. 252/1997 Sb., o zemědělství, a zároveň
- mají alespoň 3 roky trvalý pobyt na území České republiky.

Cizozemci neuvedení ve výše uvedeném výčtu mohou zemědělské pozemky podle devizového zákona nabývat jen v taxativně uvedených případech (např. děděním; do společného jmění manželů, z nichž pouze jeden je českým státním občanem nebo tuzemcem; atd.).

Zvláštní pravidla stanoví devizový zákon i pro nabývání jiných nemovitosti, tj. nemovitostí neuvedených v § 17 odst. 1. Zde jsou oprávněnými subjekty podle devizového zákona kromě tuzemců a českých státních občanů s trvalým pobytem v zahraničí, také státní občané členských států Evropských společenství vlastnící průkaz o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství⁴¹, ale také „*cizozemci - právnické osoby, které umístí v tuzemsku podnik nebo organizační složku podniku a jsou oprávněny v tuzemsku podnikat*“⁴². Ostatním cizincům je nabytí jiných nemovitostí povoleno jen v taxativně vymezených případech.

Z uvedeného vyplývá, že právní režim nabývání nemovitostí je plně liberalizován⁴³ pro české státní občany bez ohledu na místo jejich trvalého pobytu a pro právnické osoby se sídlem na území České republiky. Pro státní občany členských států Evropských společenství a pro právnické osoby se sídlem na území členského státu Evropských společenství s podnikem či organizační složkou umístěnou na území České republiky, platí

⁴⁰ zákonem č. 161/2006 Sb., bylo v § 87a odst. 1 zákona č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky „povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství“ nahrazeno „potvrzením o přechodném pobytu na území České republiky“ (zdroj: Ministerstvo financí České republiky. *Vybraná ustanovení zákona č. 219/1995 Sb.* Ministerstvo financí ČR [online] . 2005. [cit. 2008-03-15]. Dostupný na WWW < http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/devizove_predpisy_2532.html >

⁴¹ K povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, viz výše

⁴² zákon č. 219/1995 Sb., § 17 odstavec 2.

⁴³ BAKEŠ, Milan, a kol. *Finanční právo*. 4. aktualizované vydání Praha : C.H.Beck, 2006. 741 s. ISBN 80-7179-431-7. str. 537

ohledně nabývání nemovitostí zjednodušený režim, a pro ostatní cizozemce platí, že mohou nabýt nemovitost pouze z důvodů v zákoně taxativně uvedených.

1.3. Obsah pozemkového vlastnictví

1.3.1. Úvod

Pro určení obsahu pozemkového vlastnictví je třeba vycházet z obecného vymezení obsahu vlastnického práva. Literatura, s odkazem na příslušné ustanovení občanského zákoníku, definuje tento obsah jako soubor „jednotlivých oprávnění vlastníka, jejichž výčet uvedený v § 123 však není úplný“⁴⁴.

Kromě různých oprávnění se však na vlastníky vztahují i určitá omezení, obecně vymezená v článku 11 odst. 3 Listiny a uvedená větou: „Vlastnictví zavazuje.“⁴⁵ V literatuře je toto vyjádření přijímáno nejednoznačně, od názorů, že jde o zákaz zneužití vlastnického práva, jehož konkretizaci provádí věta druhá citovaného ustanovení⁴⁶, až po tvrzení, že jde o nejasné ustanovení bez jednoznačného vztahu k větám následujícím⁴⁷. Tato diplomová práce vychází z názoru, že uvozuje věta čl. 11 odst. 3 Listiny vyjadřuje jeden z hlavních principů vlastnického práva, který je – z důvodu své vysoké abstrakce (jež je ovšem pro principy typická) – blíže rozveden a konkretizován větami následujícími.

Následující věty čl. 11 odst. 3 Listiny již konkrétněji označují ty zájmy a hodnoty, které nesmí být výkonem vlastnictví poškozeny nad míru stanovenou zákonem a zároveň zakazují takový výkon vlastnického práva, který by byl v rozporu se zákonem anebo který by znamenal újmu na právech druhých. Obdobná ustanovení obsahuje i občanský zákoník, který vedle jednotlivých oprávnění vlastníka obsahuje i výčet povinností, kterých se vlastník musí při výkonu vlastnického práva zdržet. O těchto povinnostech bude pojednáno níže.

⁴⁴ KNAPPOVÁ, Marta, et al. *Občanské právo hmotné. 1. Díl první, Obecná část ; Díl druhý, Věcná práva. 4. aktualizované a doplněné vydání* Praha : ASPI, 2005. 523 s. ISBN: 80-7357-127-7. str. 334.

⁴⁵ LISTINA ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD, vyhlášená předsednictvem ČNR dne 16. prosince 1992 jakou součást ústavního pořádku České republiky pod č. 2/1993 Sb., článek 11 odst. 3 věta první.

⁴⁶ DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva. 1. vydání* Praha : Eva Rozkotová – IPEC, 2005. s. 168. ISBN: 80-903409-4-6., str. 36.

⁴⁷ PAVLÍČEK, Václav, et al. *Ústava a ústavní řád České republiky : komentář : 2. díl, Práva a svobody. 2. doplněné a podstatně rozšířené vydání Aktualizovaný dotisk podle stavu k 1. 1. 2003* Praha : Linde, 2002. 1164 s. ISBN: 80-7201-391-2., str. 124.

Při výkladu o omezeních vlastnického práva nelze nezmínit také čl. 35 odst. 3 Listiny základních práv a svobod. Toto ustanovení vychází z veřejného zájmu na dobrém stavu životního prostředí a slouží k jeho ochraně. Z dikce „nad míru stanovenou zákonem“ lze dovodit, že sama Listina základních práv a svobod předpokládá podrobnější zákonnou regulaci těchto omezení. Ostatně to vyplývá i z čl. 41 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, který uvádí čl. 35 ve výčtu těch ustanovení, jejichž práv z nich vyplývajících je „možno se domáhat pouze v mezích zákonů, které tato ustanovení provádějí.“⁴⁸

Je nepochybné, že výše uvedená oprávnění a povinnosti se vztahují i na vlastníky pozemků, ovšem s přihlédnutím k tomu, že půda jako zvláštní objekt vlastnictví tato jednotlivá oprávnění vzhledem ke svým specifickým vlastnostem modifikuje, a to především co do obsahu a rozsahu těchto oprávnění⁴⁹. Pro vlastníky pozemků zde mají největší význam především oprávnění umožňující držbu pozemku a užívání pozemku a oprávnění volně nakládat s pozemkem. Těmto třem oprávněním se také podrobněji věnují následující kapitoly.

1.3.2. Držba pozemku

Držba určité věci jejím vlastníkem je předpokladem k výkonu ostatních práv vyplývajících z jeho vlastnického práva⁵⁰, a to především práva užívat věc. Pozemek je věcí nemovitou, a proto jeho držbu nelze chápat ve stejném smyslu, jako je chápána držba věci movité. Na rozdíl od držby movité věci nemusí samotná držba pozemku jeho vlastníkem nutně znamenat vyloučení ostatních subjektů z možnosti tento pozemek, resp. parcelu užívat, a to i přesto, že nejsou jejími držiteli⁵¹. Pro pozemek, jako určitou část zemského povrchu je typické, že může být využíván najednou více subjekty k různým účelům. V současné době je takováto praxe je celkem běžná.

Pro určení, koho lze označit za držitele, stanoví ustanovení § 129 odst. 1 občanského zákoníku dva znaky, a to, že držitel fakticky ovládá věc a zároveň má úmysl nakládat s věcí

⁴⁸ LISTINA ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD, vyhlášená předsednictvem ČNR dne 16. prosince 1992 jakou součást ústavního pořádku České republiky pod č. 2/1993 Sb., článek 41 odst. 1.

⁴⁹ DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 1. vydání Praha : Eva Rozkotová – IFEC, 2005. s. 168. ISBN: 80-903409-4-6., str. 35.

⁵⁰ tamtéž, str. 38.

⁵¹ PEKÁREK, Milan, PRŮCHOVÁ Ivana. *Pozemkové právo*. 1. dotisk 2. přepracovaného a rozšířeného vydání Brno : Masarykova univerzita Brno, 2004. 400 s. ISBN: 80-210-3238-3. str. 64.

jako vlastní. Kromě toho také občanský zákoník rozeznává držbu oprávněnou (držbu v dobré víře) a držbu neoprávněnou (držba ve zlé víře).

Rozlišování držitele na oprávněného a neoprávněného má význam zejména pro vydržení věci, resp. pozemku, jako jedním ze způsobů nabytí vlastnického práva. Takto může nabýt vlastnické právo k pozemku pouze držitel oprávněný. Blíže se otázkou vydržení zabývá kapitola 2.4 (viz níže).

1.3.3. Užívání pozemku

Toto oprávnění v sobě zahrnuje právo vlastníka užívat pozemek, ale i právo tento pozemek neužívat. V této souvislosti je třeba zdůraznit, že právo pozemek užívat nelze zaměňovat s povinností jej užívat⁵². Podle současné právní úpravy tak není vlastník pozemku povinen svůj pozemek užívat do té míry, do které neporuší některou z povinností uloženou zákonem, spočívající především k ochraně některého veřejného zájmu. Těmito zákony mohou být např. zákon o ochraně přírody a krajiny, lesní zákon, zákon o státní památkové péči, a další.

Další důležitou roli zde hraje způsob, jakým může vlastník (popříp. i další subjekty) svůj pozemek užívat. Jak již bylo výše uvedeno, je možné jeden a týž pozemek využívat naráz k několika různým účelům. Pouze jeden z těchto účelů však musí být pro využití pozemku určující. Katastrální zákon pro tento účel stanoví 10 různých druhů pozemků a katastrální vyhláška ve své příloze tyto druhy pozemků blíže charakterizuje. Dále pak zmíněná vyhláška detailněji popisuje způsoby využití pozemku. Význam tohoto členění je spojen nejen s ochranou půdy, jako důležité složky životního prostředí, a to především zemědělských a lesních pozemků, ale také s nutností uspořádat pozemkové vztahy, zejména mezi sousedními pozemky.⁵³

⁵² DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 1. vydání Praha : Eva Rozkotová – IFEC, 2005. s. 168. ISBN: 80-903409-4-6., str. 36.

⁵³ tamtéž, str. 20.

1.3.4. Nakládání s pozemkem

Jde o oprávnění, jež dává vlastníkovu pozemku možnost, aby na základě své svobodné vůle své vlastnické právo k pozemku omezil, anebo převedl na jiný subjekt. Vlastník pozemku tak může svůj pozemek prodat, pronajmout, nebo učinit jiná opatření, která jej v jeho vlastnickém právu omezí (např. zřídit k pozemku věcné břemeno). Stejně tak může vlastník v závěti ustanovit dědice svého pozemku. Zde je třeba upozornit, že takováto svoboda vlastníků pozemků nebyla vždy samozřejmostí.

Ve vztahu k zemědělským a lesním pozemkům toto oprávnění právní předpisy z doby před rokem 1989 omezovaly a kladly mu různé překážky, spočívající např. v nutnosti získání souhlasu národního výboru se zamýšleným převodem. Ovšem také dispozice s ostatními nemovitostmi byly právní regulací dotčeny, a to především povinnou registrací státním notářstvím. Touto právní úpravou se stát snažil docílit toho, aby se převážná část pozemků soustředila do jeho vlastnictví, o čemž svědčí i skutečnost, že převody pozemků do vlastnictví státu probíhaly ve srovnání s převody pozemků do vlastnictví jiných subjektů jednodušším způsobem. Právní úprava totiž nepožadovala ani souhlas ani registraci pro převody pozemků, u kterých měl po převodu jako vlastník figurovat stát. Ke svým pozemkům pak stát zřizoval tzv. užívací práva, jimiž opravňoval k užívání pozemku ostatní subjekty⁵⁴.

Výše uvedená právní úprava je dnes již překonaná, avšak ani v současné době nelze tvrdit, že vlastník je ve své svobodě nakládat s pozemkem neomezený. Současná omezení si vlastník určuje převážně sám a případy, kdy je jeho právo nakládat s pozemkem omezeno zákonem se vyskytují jen ojediněle. Příkladem může být zákonné předkupní právo spočívající v omezené smluvní volnosti při prodeji pozemku podle § 61 zákona o ochraně přírody a krajiny, kdy vlastníci vyjmenovaných pozemků, v případě, že zamýšlí tyto pozemky prodat, jsou povinni nabídnout tyto pozemky přednostně ke koupi orgánu ochrany přírody.

⁵⁴ K vývoji právní úpravy smluvních převodů pozemků viz: DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 1. vydání Praha : Eva Rozkotová – IFEC, 2005. s. 168. ISBN: 80-903409-4-6., str. 45-46.

2. Část: Způsoby vzniku a zániku vlastnického práva k pozemkům

2.1. Úvod

Způsoby, jakými lze nabýt vlastnické právo, jsou vyjmenovány v § 132 odst. 1 občanského zákoníku. Kromě různých druhů smluv zde zákon uvádí také dědění, rozhodnutí státního orgánu nebo jiné skutečnosti stanovené zákonem. Nabývat vlastnictví k pozemku (resp. parcele) je možné všemi zde uvedenými způsoby. Další úprava nabývání vlastnictví v občanském zákoníku pak reflektuje skutečnost, zda se jedná o movitou anebo o nemovitou věc, a podle toho stanoví další pravidla.

Pro nabývání pozemků má význam především ustanovení § 133 odst. 2 občanského zákoníku, neboť se vztahuje na nemovitosti, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí. Vzhledem k tomu, že se v katastru nemovitostí evidují veškeré pozemky v podobě parcel⁵⁵, se výše uvedené ustanovení občanského zákoníku použije vždy, jde-li o nabytí vlastnického práva k pozemku, a nepoužije se ustanovení § 133 odst. 3 občanského zákoníku, které se vztahuje sice také na nemovitosti, ale jen takové, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí.

Obecně lze rozlišovat originární a derivativní nabytí vlastnického práva, avšak případy, ve kterých dochází k nabytí vlastnického práva k pozemkům spadají téměř vždy do kategorie derivativního (odvozeného) nabytí vlastnictví. Jde o smluvní *převod* vlastnického práva, kdy nový vlastník odvozuje své právo od vlastníka předešlého⁵⁶. Naopak v případě originárního (původního) nabytí vlastnického práva hovoříme o *přechodu* vlastnického práva, neboť zde se novým vlastníkem stává subjekt, který své vlastnické právo neodvozuje od smlouvy, ale od jiné právní skutečnosti, kterou může být vydržení, rozhodnutí státního orgánu, popř. příslušné ustanovení zákona⁵⁷. O těchto způsobech nabytí vlastnického práva bude podrobněji pojednáno v následujících kapitolách.

Pro úplnost je zde třeba uvést, že za originární nabytí vlastnického práva považuje literatura⁵⁸ též zpracování cizí věci a tzv. přírůstky věci, ale vzhledem k tomu, že půdu není možné vyrobit a tím rozšířit její rozlohu, není ani možné tyto způsoby vztahovat na nabývání vlastnictví k pozemkům.

⁵⁵ zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, § 2 odstavec 1 písm. a)

⁵⁶ KNAPPOVÁ, Marta, et al. *Občanské právo hmotné. 1. Díl první, Obecná část ; Díl druhý, Věcná práva. 4. aktualizované a doplněné vydání* Praha : ASPI, 2005. 523 s. ISBN: 80-7357-127-7. str. 346-347.

⁵⁷ tamtéž, str. 347.

⁵⁸ tamtéž, str. 347.

Další důležitou otázkou, které je třeba v úvodu věnovat pozornost, je časové určení vzniku vlastnického práva k pozemku. Tuto problematiku řeší občanský zákoník ve spojení se zákonem o zápisech práv k nemovitostem. Ustanovení § 132 odst. 2 a § 133 odst. 2 občanského zákoníku pak rozlišují dvě možnosti tohoto časového určení, přičemž každá z těchto možností se použije pro jiný důvod nabytí vlastnického práva.

První skupinu tvoří případy, kdy k nabytí vlastnického práva dojde na základě *rozhodnutí státního orgánu*. Dnem nabytí vlastnického práva je pak den, který je určen v tomto rozhodnutí, a není-li v něm určen, pak je jím den, kdy toto rozhodnutí nabylo právní moci. Druhá skupina se pak vztahuje na *smluvní převody* vlastnického práva k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí. V těchto případech se vlastnictví nabývá vkladem do tohoto katastru, není-li stanoveno jinak.

Další podrobnosti ohledně časového určení vzniku vlastnického práva k pozemku pak obsahuje ustanovení § 2 odst. 2 zákona o zápisech práv k nemovitostem, které pro vlastnické právo, ale i pro další práva uvedená ve svém § 1 odst. 1, stanoví, že „*vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak*“. Z citovaného ustanovení je patrné, že zápis vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí má konstitutivní (pravotvorné) účinky, což znamená, že vlastníkem pozemku se konkrétní subjekt stává až tímto zápisem. Účinky tohoto vkladu pak podle § 2 odst. 3 cit. zákona, působí zpětně ke dni, kdy byl návrh na vklad vlastnického práva doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Úloha katastrálního úřadu zde spočívá jednak v posouzení návrhu na vklad na základě s předložených náležitostí, a to z hledisek vyjmenovaných v § 5 odst. 1 písm. a) až g) cit. zákona, a jednak v následném rozhodnutí, ve kterém katastrální úřad zápis vkladu buď povolí anebo zamítne. Na řízení o povolení vkladu se použije zákon o správním řízení⁵⁹, není-li stanoveno jinak.

2.2. Smlouva

Je zřejmé, že nejčastějším způsobem převodu vlastnického práva k pozemku (resp. parcele), je smlouva jako dvoustranný právní úkon. Na smlouvy se jednak vztahují obecná ustanovení občanského zákoníku o právních úkonech⁶⁰ a jednak zvláštní ustanovení vztahující se k jednotlivým smluvním typům. Speciálně pro smlouvy o převodu nemovitostí

⁵⁹ V současné době se použije zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.

⁶⁰ zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 34 a následující.

pak platí pravidlo uvedené v § 46 odst. 2 občanského zákoníku, požadující, aby projevy účastníků byly na téže listině. Z tohoto ustanovení lze dovodit, že smlouva o převodu pozemku (resp. parcely) musí mít písemnou formu a zároveň, že projevy účastníků musí být na téže listině. Nedodržení těchto požadavků by znamenalo rozpor se zákonem požadovanou formou, jehož důsledkem by byla neplatnost tohoto právního úkonu podle § 40 odst. 1 občanského zákoníku.

Samotná smlouva však ještě převod vlastnického práva nezpůsobí. Jak již bylo naznačeno v kapitole č. druhé části této diplomové práce, je pro převod vlastnického práva k pozemku potřeba pravomocné rozhodnutí o povolení vkladu, na jehož základě provede katastrální úřad zápis vlastnického práva formou vkladu do evidence vlastnických práv, jejíž vedení mu ukládá zvláštní zákon⁶¹. Tento zápis má konstitutivní účinky a teprve dnem jeho provedení vzniká, mění se nebo zaniká vlastnické právo, popřípadě jiná práva uvedená v § 1 odst. 1 zákona o zápisech práv k nemovitostem. Tato tzv. dvoufázovost převodu vlastnického práva⁶² je pro vlastnické právo typická bez ohledu na to, zda dochází k převodu movité anebo nemovité věci. Pro problematiku pozemkového vlastnictví je důležité, že první fázi tohoto převodu tvoří smlouva (právní důvod převodu), a to bez ohledu na smluvní typ, který byl stranami dohodnut. Druhou fází pak je samotný zápis vlastnického práva vkladem (právní způsob převodu), kterému předchází řízení o povolení vkladu.

2.2.1. Řízení o povolení vkladu

Doručením návrhu na vklad vlastnického práva katastrálnímu úřadu je zahájeno tzv. řízení o povolení vkladu, na které se vztahuje zákon č. 500/2004, Sb., správní řád., nestanoví-li zákon o zápisech práv k nemovitostem jinak. Jde o řízení, které se zahajuje na návrh účastníků, anebo alespoň jednoho účastníka toho právního úkonu, na jehož podkladě má katastrální úřad rozhodnout o povolení vkladu. Z výše uvedeného vyplývá, že byla-li tímto právním úkonem např. kupní smlouva, pak je k podání návrhu na vklad oprávněn kupující, prodávající, ale i obě strany společně. Za účastníka řízení může podat návrh i jeho zmocněnec, přičemž plná moc k tomuto zastoupení je přílohou k samotnému návrhu.

⁶¹ Jde o zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

⁶² KNAPPOVÁ, Marta, et al. *Občanské právo hmotné. 1. Díl první, Obecná část ; Díl druhý, Věcná práva. 4. aktualizované a doplněné vydání* Praha : ASPI, 2005. 523 s. ISBN: 80-7357-127-7. str. 348.

Náležitostem návrhu se zákon o zápisech práv k nemovitostem věnuje v § 4 odst. 3 písm. a) až c), když vyjmenovává požadavky, které musí každý podaný návrh obsahovat. K těmto požadavkům patří především identifikace účastníků řízení a příslušného katastrálního úřadu a označení práv, která mají být zapsána do katastru. Návrh pak musí být doplněn o přílohy, které jsou blíže popsány v § 4 odst. 4 cit. zákona a kromě již zmíněné plné moci k nim patří také např. listina (např. kupní smlouva), na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru, která navíc musí být doložena v předepsaném počtu.

Účastník řízení je povinen spolu s podáním návrhu na zápis zaplatit správní poplatek. Podání návrhu je zpoplatněno podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, který v položce 120 písm. a) své přílohy stanoví pevnou částku 500,- Kč za jeden návrh. Toto ustanovení dále obsahuje výčet subjektů, které jsou od správního poplatku osvobozeny. Jedná se např. o orgány ochrany přírody pověřené výkonem státní správy, stavební úřady podle stavebního zákona, anebo o registrované církve a náboženské společnosti a jejich organizační jednotky s právní subjektivitou.

Není-li správní poplatek zaplacen, vyzve katastrální úřad účastníka, který podal návrh, k zaplacení tohoto poplatku ve lhůtě 15 dnů ode dne, který následuje po doručení výzvy k zaplacení poplatku, a zároveň jej ve výzvě poučí o důsledcích v případě nezaplacení poplatku. Proti výzvě o zaplacení správního poplatku se může účastník řízení ve lhůtě do 15 dnů ode dne, který následuje po jejím doručení, odvolat. Právo na odvolání mu náleží podle § 5 odst. 2 zákona o správních poplatcích.

Pokud účastník řízení správní poplatek sice zaplatí, ale až po patnáctidenní lhůtě, kterou mu katastrální úřad ze zákona poskytl, záleží další postup na tom, zda již bylo vydáno rozhodnutí o zastavení řízení, či nikoli. Bylo-li již toto rozhodnutí vydáno, pak podle poslední věty v § 5 odst. 4 zákona o správních poplatcích pozbývá zaplacením správního poplatku platnosti v případě, že tento byl zaplacen do konce běhu odvolací lhůty proti tomuto rozhodnutí.

Dnem doručení návrhu na zápis příslušnému katastrálnímu úřadu oprávněným subjektem je podle § 4 odst. 2 zákona o zápisech práv k nemovitostem zahájeno řízení o povolení vkladu. Podle katastrální vyhlášky vede katastrální úřad protokol o vkladech, kde eviduje došlé návrhy a zapisuje je průběžně v pořadí, v jakém mu došly a výsledek řízení o

vkladu⁶³. Zároveň je povinen umožnit nahlédnutí do evidence doručených návrhů každému, kdo o to požádá⁶⁴. Význam této evidence vychází z tzv. *zásady priority*, kterou je podávání návrhů na zápis ovládáno. Cílem této zásady je řešení problému spočívajícího v existenci dvou a více podaných návrhů týkajících se stejného práva ke konkrétnímu pozemku, které si osobuje více různých subjektů. O takový případ by se mohlo jednat např. u dvojího (nebo i vícero) zcizení téhož pozemku, kdy by vlastník pozemku, jako prodávající, uzavřel kupní smlouvu se dvěma, nebo i více, různými kupujícími. Novým majitelem pozemku by se ovšem stal jen ten kupující, jehož by se týkal návrh, který by byl na katastrální úřad podán jako první. Nerozhoduje tedy datum uzavření smlouvy, ale datum podání návrhu na zápis, jak to výslovně stanoví § 12 odst. 2 zákona o zápisu práv k nemovitostem: „*Pořadí zápisů v katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, dobou, ve které návrh na zápis do katastru byl doručen katastrálnímu úřadu.*“⁶⁵

Po zahájení řízení o povolení vkladu je katastrální úřad povinen, ve smyslu ustanovení § 12 odst. 1 zákona o zápisu práv k nemovitostem, nejpozději následující den po doručení návrhu, vyznačit v katastru upozornění, že zapsané právní vztahy byly dotčeny změnou. Toto upozornění (tzv. *plomba*) je - ve smyslu *formální publicity*, jako další zásady ovládající zápisy do katastru - údajem veřejně přístupným a má informativní charakter. Podle § 17 odst. 3 katastrální vyhlášky se plomba označuje písmenem "P" na listu vlastnictví v části B. Plomba pak zůstává vyznačena do té doby, než katastrální úřad provede vklad. Teprve poté se plomba z listu vlastnictví odstraní⁶⁶.

Další povinnost katastrálního úřadu po zahájení řízení o povolení vkladu spočívá v přezkumu, zda podaný návrh obsahuje všechny zákonem požadované náležitosti podle § 4 odst. 3 a 4 zákona o zápisu práv k nemovitostem. Dojde-li katastrální úřad k závěru, že návrhu některá z těchto náležitostí schází, vyzve navrhovatele, aby svůj návrh doplnil a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu a současně ho upozorní, „*že v případě neodstranění nedostatků návrhu bude řízení zastaveno.*“⁶⁷

⁶³ vyhl. č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška), § 38 odstavec 1.

⁶⁴ zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, § 2 odst. 3 věta druhá.

⁶⁵ zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, § 12 odst. 2.

⁶⁶ vyhl. č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška), § 38 odstavec 7.

⁶⁷ zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, § 5 odst. 5.

Byl-li návrh podán bez nedostatků, nebo byly-li jeho nedostatky ve lhůtě řádně napraveny, přezkoumá katastrální úřad jeho soulad s ustanovením § 5 odst. 1 písm. a) až g) zákona o zápisu práv k nemovitostem, které klade důraz především na právní a formální nároky návrhu. Jako příklad lze jmenovat požadavek, aby „*právní úkon je učiněn v předepsané formě*“⁶⁸, anebo otázka, zda „*účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu*“⁶⁹. Relevantnost těchto skutečností zkoumá katastrální úřad ke dni, kdy byl návrh podán. Na základě veškerých výše uvedených posouzení pak dochází k vydání rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, anebo kterým se vklad zamítá. Pro obě varianty rozhodnutí platí stejná zákonná lhůta, ve které musí být toto rozhodnutí – bez ohledu na jeho znění – vydáno. Tato lhůta je stanovena správním řádem, na který odkazuje jak zákon o zápisech práv k nemovitostem v ustanoveních o zahájení a průběhu řízení o povolení vkladu, tak i katastrální zákon, který na správní řád odkazuje, pokud jde o rozhodování podle katastrálního zákona. Správní řád se podle těchto zákonů použije v případě, není-li těmito zákony stanoveno jinak.

Jako výchozí pravidlo stanoví správní řád ve svém § 71 odst. 1 povinnost správního orgánu vydat rozhodnutí bez zbytečného odkladu. Nelze-li rozhodnutí takto vydat, začne ode dne zahájení řízení (v tomto případě dnem podání návrhu katastrálnímu úřadu) běžet 30 denní lhůta pro vydání rozhodnutí. V odůvodněných případech, vyžadujících např. ústní jednání nebo místní šetření, anebo jde-li o zvláště složitý případ, se k této třicetidenní lhůtě připočítává dalších 30 dní. V konečném výsledku tedy může čekací lhůta na vydání rozhodnutí dosáhnout až 60 dní. Pokud však ani v takto prodloužené lhůtě k vydání rozhodnutí nedojde, může se celá věc posoudit jako nečinnost správního orgánu s důsledky uvedenými v § 80 správního řádu.

2.2.2. Rozhodnutí katastrálního úřadu

Cílem řízení o povolení vkladu je vydání rozhodnutí. Jak již bylo výše uvedeno, může jít o rozhodnutí o povolení vkladu, anebo rozhodnutí o zamítnutí vkladu. Řízení o povolení vkladu však může být i zastaveno, aniž by došlo k vydání rozhodnutí. Zastavit řízení je oprávněn katastrální úřad v případě, že jej k tomu opravňuje zákon. Může jít o již zmíněné

⁶⁸ tamtéž, § 5 odst. 1 písm. d).

⁶⁹ tamtéž, § 5 odst. 1 písm. e).

neodstranění nedostatků v návrhu, a to ani v poskytnuté lhůtě⁷⁰, anebo nezaplacení správního poplatku⁷¹.

Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu, které se doručuje všem účastníkům řízení, umožňuje zákon o zápisech práv k nemovitostem podat opravný prostředek (§ 5 odst. 4), naopak, proti kladnému rozhodnutí katastrálního úřadu zákon podání opravného prostředku ani žaloby nepřipouští (§ 5 odst. 3).

2.3. Dědění

Dědění považuje občanský zákoník ve svém § 132 odst. 1 za jeden ze způsobů nabytí vlastnického práva. Hmotněprávní úpravě dědění je věnována část sedmá občanského zákoníku, přičemž tato úprava se vztahuje na nabývání dědictví, jehož předmětem mohou být jak movité, tak nemovité věci, ale i práva, pokud to jejich povaha připouští. Zůstavitelem může být pouze fyzická osoba, která okamžikem své smrti pozbývá svou právní subjektivitu, a tudíž i způsobilost být vlastníkem. Způsobilým dědicem naopak může být nejen fyzická, ale i právnická osoba včetně státu. Důvody, z jakých může oprávněný subjekt nabýt dědictví lze nalézt v § 461 odst. 1 občanského zákoníku: „*Dědí se ze zákona, ze závěti nebo z obou těchto důvodů.*“⁷² Všemi uvedenými důvody dědění se pak občanský zákoník podrobněji zabývá.

Ačkoliv český právní řád vychází z pravidla, podle kterého se nabývá dědictví již v okamžiku smrti zůstavitele, je podle současných právních předpisů zároveň nutné – z důvodů právní tradice, ale i nutnosti určité míry právní jistoty⁷³ – zahájit řízení o dědictví, ve kterém vznik vlastnického práva potvrdí dědici soud⁷⁴. Řízení o dědictví, jakožto procesněprávní úprava dědění je obsažena v hlavě páté zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (o. s. ř.). Význam tohoto řízení spočívá ve vydání usnesení, kterým soud:

- a) *potvrdí nabytí dědictví jedinému dědici, nebo*
- b) *potvrdí, že dědictví, které nenabyl žádný dědic, připadlo státu, nebo*

⁷⁰ zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, § 5 odst. 5.

⁷¹ zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, § 5 odst. 4.

⁷² zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 461 odst. 1.

⁷³ WINTEROVÁ, Alena a kol. *Civilní právo procesní: doplněné o předpisy evropského práva*. 4. aktualizované vyd. Praha: Linde a.s., 2006. 729 s. ISBN 80-7201-595-8. str. 405.

⁷⁴ DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 1. vydání Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2005. s. 168. ISBN: 80-903409-4-6., str. 58.

c) *schválí dohodu o vypořádání dědictví nebo dohodu o přenechání předluženého dědictví k úhradě dluhů, nebo*

d) *potvrdí nabytí dědictví podle dědických podílů, nedojde-li mezi dědici k dohodě.*⁷⁵

Na základě pravomocného usnesení soudu pak katastrální úřad provede zápis příslušného věcného práva k nemovitosti. Následující výklad se zaměří na ty aspekty dědického práva, které mají souvislost s problematikou pozemkového vlastnictví.

Smrtí fyzické osoby, která v době své smrti vlastnila pozemek, dochází k relativnímu zániku jejího vlastnického práva k pozemku. Zároveň však tímto okamžikem nabývá vlastnické právo k tomuto pozemku zůstavitelův dědic, anebo, je-li dědiců více, může jim pozemek připadnout do podílového spoluvlastnictví. Z výslovného znění § 460 občanského zákoníku, že „*Dědictví se nabývá smrtí zůstavitele*“⁷⁶ lze dovodit, že usnesení soudu, vydané v rámci řízení o dědictví, které po smrti fyzické osoby obligatorně následuje, nemá povahu konstitutivní⁷⁷, nýbrž pouze deklaratorní. Podle § 94 odst. 1 vyhlášky ministerstva spravedlnosti České republiky č. 37/1992 Sb., o jednacím řádu pro okresní a krajské soudy pak soud doručí pravomocné rozhodnutí katastrálnímu úřadu, aby provedl příslušný zápis.

2.4. Vydržení

Institut vydržení úzce souvisí s institutem držby, o kterém již bylo pojednáno výše. Jeho podstata spočívá v nabytí vlastnického práva k určité věci při kumulativním splnění dvou podmínek, které občanský zákoník blíže uvádí ve svém § 134.

Jako první podmínku si občanský zákoník klade požadavek, aby subjekt, jehož se nabytí vlastnického práva vydržením týká, byl oprávněným držitelem, tedy aby „*se zřetelem ke všem okolnostem byl v dobré víře o tom, že mu věc patří*“⁷⁸. Neoprávněný držitel tak nemůže pozemek, ani žádnou jinou věc vydržet ani v případě, že by splnil druhou, zbývající podmínku.

Druhá podmínka po oprávněném držiteli požaduje, aby věc, jež je předmětem vydržení, měl v nepřetržité držbě po dobu tří let u movitých věcí a deseti let v případě věcí

⁷⁵ zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, § 175q odst. 1 písm. a) až d).

⁷⁶ zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 460.

⁷⁷ WINTEROVÁ, Alena a kol. *Civilní právo procesní: doplněné o předpisy evropského práva*. 4. aktualizované vydání Praha: Linde a.s., 2006. 729 s. ISBN 80-7201-595-8. str. 405.

⁷⁸ zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 130 odst. 1.

nemovitých. K nabytí vlastnického práva k pozemku vydržením platí lhůta desetiletá. Otázkou nepřetržité držby se zabývá též § 134 odst. 3 občanského zákoníku, když oprávněnému držiteli umožňuje započít si do jeho vydržecí doby i tu dobu, po kterou měl věc v oprávněné držbě i jeho právní předchůdce.

Jakkoli ze znění občanského zákoníku vyplývá, že k nabytí vlastnického práva vydržením dochází již samotným naplněním obou výše zmíněných podmínek, je v zájmu právní jistoty pro případy týkající se vydržení těch nemovitostí, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, právní úprava podrobnější. Katastrální zákon v této souvislosti požaduje, aby takováto skutečnost byla katastrálním úřadem zapsána buď na základě osvědčení ve formě notářského zápisu, či rozhodnutím soudu, a to buď na základě určovací žaloby, anebo schválením smíru podle § 99 o. s. ř. Notář, který takový zápis vyhotovil i soud, který rozhodnutí o určovací žalobě vydal nebo který takový soudní smír schválil, mají podle katastrálního zákona povinnost tuto listinu do 30 dnů zaslat příslušnému katastrálnímu úřadu, který ve smyslu § 8 katastrálního zákona provede její kontrolu ohledně správnosti v psaní a počtech a neshledá-li ani jiné zřejmé nesprávnosti, provede na jejím základě ve smyslu § 7 odst. 1 zápis vlastnického práva formou záznamu.

Další důležitá skutečnost související s vydržením věci se týká otázky, zda je možné vydržet celou věc, anebo i její pouhou část. Tato otázka bývá častěji řešena v souvislosti s případy vydržení věcí nemovitých, než věcí movitých. Pro oblast pozemkového vlastnictví jde konkrétně o problém, zda je možné vydržet pouze celý pozemek, který má podobu parcely, anebo i jen část pozemku, tedy jen část parcely. Občanský zákoník v této souvislosti hovoří pouze o „vydržení věci“, což je možné vyložit tak, že vydržení části věci není přípustné. K tomuto názoru se přiklání i literatura⁷⁹, podpořená rozhodnutím Vrchního soudu ze dne 30. 3. 1993, sp. zn. 3 Cdo 53/92, který, odkazujíc na historický vývoj, kterým institut vydržení prošel od roku 1811 do současnosti, dospěl k názoru, že „předmětem držby a vydržení jako specifického nabývacího vlastnického titulu může být zásadně jen celá věc, nikoliv pouze její část (nebo součást), tj. v souzeném případě předmětná sporná část pozemku“⁸⁰. Aby došlo k vydržení věci, je podle Vrchního soudu nutné splnit zákonnou podmínku požadující držbu celé věci – držba pouze části věci k naplnění této podmínky nestačí.

⁷⁹ např. KNAPPOVÁ, Marta, et al. *Občanské právo hmotné. 1. Díl první, Obecná část ; Díl druhý, Věcná práva.* 4. aktualizované a doplněné vydání Praha : ASPI, 2005. 523 s. ISBN: 80-7357-127-7. str. 354.

⁸⁰ Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 30. 3. 1993, sp. zn. 3 Cdo 53/92.

V současné době je tento názor Vrchního soudu samotnou judikaturou označován jako „nesprávné právní posouzení věci“⁸¹ a novější soudní rozhodnutí se staví na stranu názoru, že vydržení části pozemku, resp. parcely možné je. Nejvyšší soud v tomto duchu rozhodl ve svém rozhodnutí ze dne 26. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1231/96, když našel spojitost mezi aktuálně účinným katastrálním zákonem a již zrušeným zákonem č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon), spočívající v zásadě společné oběma zákonům, a sice, že „Část parcely, která byla v držbě jiné osoby než vlastníka této parcely, se tudíž stávala pozemkem a pozemek jako nemovitou věc bylo možno vydržet“⁸². Na toto rozhodnutí pak odkazují i pozdější rozhodnutí Nejvyššího soudu, a podle potřeby konkrétního případu jej i doplňují, jak dokazuje např. rozhodnutí ze dne 17. 11. 1999 sp. zn. 22 Cdo 837/98, které bylo publikováno pod č. 40/2000, ve kterém Nejvyšší soud jednak znovu zopakoval výše uvedenou zásadu, že „způsobilým předmětem vydržení vlastnického práva je i pozemek, který je částí parcely“⁸³, a v kontextu s touto zásadou se mimo jiné zabýval i některými okolnostmi z nichž je, popř. není možné dovodit, zda se jedná o oprávněnou držbu, jež je jednou z podmínek nabytí vlastnického práva vydržením.

Dalším rozsudkem majícím úzkou souvislost s institutem vydržení je rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 7. 2002 pod sp. zn. 22 Cdo 2190/2000. Který se vyjádřil k otázkám dobré víry a omluvitelného omylu, na jehož základě je držitel přesvědčen, že věc, kterou drží, mu patří. „Omluvitelný je omyl, ke kterému došlo přesto, že mýlící postupoval s obvyklou mírou opatrnosti, kterou lze se zřetelem k okolnostem konkrétního případu po každém požadovat. Pokud omyl přesahuje rámec běžného obvyklého posuzování věcí, není omluvitelný. Držitel, který drží věc na základě takového omylu, může být sice v dobré víře, avšak nikoli "se zřetelem ke všem okolnostem" a proto nemůže být držitelem oprávněným“⁸⁴.

Celkově lze shrnout, že k institutu vydržení existuje celá řada zajímavých soudních rozhodnutí, z nichž mnohá mohou sloužit jako vodítko při interpretaci právních předpisů a tím přispívat k právní jistotě jejich adresátů.

⁸¹ viz např. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1231/96 ; Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 837/98.

⁸² rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1231/96.

⁸³ rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 837/98.

⁸⁴ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 7. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2190/2000.

2.5. Rozhodnutí státního orgánu

Rozhodnutí státního orgánu je podle § 132 odst. 1 občanského zákoníku jednou z dalších skutečností, na jejímž základě lze nabytí vlastnické právo. Státním orgánem, který může takto rozhodnout, je soud anebo správní úřad⁸⁵. Bez ohledu na to, zda jde o nabytí vlastnického práva k věci movité, anebo nemovité, má pravomocné rozhodnutí konstitutivní účinky, majícími za následek vznik vlastnického práva již ke dni právní moci tohoto rozhodnutí, anebo ke dni, který příslušný orgán ve svém rozhodnutí určí. Jde tedy o výjimku z pravidla uvedeného v § 2 odst. 2 zákona o zápisech práv k nemovitostem, podle kterého se „Práva uvedená v § 1 odst. 1 vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak“⁸⁶. Je tedy na místě upozornit, že vlastnické právo se rozhodnutím státního orgánu nabývá samotným rozhodnutím (nikoli zápisem) a zápis katastrálního úřadu o tomto právu má formu záznamu (nikoli vkladu).

Jde-li o rozhodnutí o nabytí vlastnického práva k nemovitosti, resp. k pozemku, platí pro postup státního orgánu ustanovení § 7 a 8 zákona o zápisech práv k nemovitostem, a takto vzniklé vlastnické právo zapíše katastrální úřad záznamem. Následný postup státního orgánu, jako zhotovitele rozhodnutí a katastrálního úřadu jako příslušného orgánu republiky pro zápis předmětného práva již byl popsán výše v kapitole o nabytí vlastnického práva vydržením, neboť tato ustanovení se vztahují i na nabytí vlastnického práva rozhodnutím státního orgánu.

Vzhledem k tomu, že každé z rozhodnutí má svá specifika v závislosti na orgánu, který jej vydal, budou se následující dvě kapitoly zabývat každým z těchto rozhodnutí zvlášť.

2.5.1. Rozhodnutí soudu

Jako hlavní příklady nabytí vlastnického práva k pozemkům na základě soudního rozhodnutí literatura⁸⁷ uvádí:

⁸⁵ DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 1. vydání Praha : Eva Rozkotová – IFEC, 2005. s. 168. ISBN: 80-903409-4-6. str. 60.

⁸⁶ zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

⁸⁷ např. DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 1. vydání Praha : Eva Rozkotová – IFEC, 2005. s. 168. ISBN: 80-903409-4-6., str. 60.

- dále např. KNAPPOVÁ, Marta, et al. *Občanské právo hmotné. 1. Díl první, Obecná část ; Díl druhý, Věcná práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání Praha : ASPI, 2002. 471 s. ISBN: 80-86395-28-6. str. 295-296.

- rozhodnutí podle § 142 občanského zákoníku o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví a rozhodnutí podle § 149 an. občanského zákoníku o vypořádání společného jmění manželů,
- příklep podle § 336j o.s.ř. při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí.

Podle judikatury⁸⁸ je možné provést zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti také soudním smírem. Aby se soudní smír týkal pozemku ve smyslu ustanovení § 119 odst. 2 občanského zákoníku, musí být označen samostatným parcelním číslem a dohoda všech podílových spoluvlastníků se musí týkat celého pozemku a nikoli jen jeho části. Se závěrem, že předmětem řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví může být pouze věc celá, se ztotožnil i Ústavní soud⁸⁹.

Při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti se postupuje podle § 335 an. o. s. ř. V těchto případech je oprávněn vést dražební jednání pouze soudce⁹⁰. Příklep uděluje soudce usnesením podle ustanovení § 336j odst. 3 o.s.ř.. Vlastníkem nemovitosti, resp. pozemku s jeho příslušenstvím se stává ten dražitel, jemuž byl v souladu s podmínkami stanovenými občanským soudním řádem učiněn příklep ve smyslu ustanovení § 336j o.s.ř. Ke dni příklepu tak na vydražitele přechází vlastnické právo⁹¹ a vydražitel je oprávněn převzít vydražený pozemek s příslušenstvím dnem následujícím po vydání usnesení o příklepu. Přechod vlastnického práva na vydražitele je však podmíněn dvěma podmínkami, které musí být kumulativně splněny. První podmínkou je nabytí právní moci usnesení o příklepu. Druhou podmínkou pak je zaplacení příslušné částky ve výši nejvyššího podání, které vydražitel učinil. Ve svém § 336l odst. 2 ukládá o.s.ř. vydražiteli povinnost zaplatit tuto částku ke dni vydání usnesení o příklepu. Pokud v této době vydražitel nezplatí, stanoví mu soud ve smyslu § 336m odst. 2 o.s.ř. dodatečnou lhůtu, která nesmí být delší než jeden měsíc. Uplyne-li i tato lhůta, aniž by vydražitel zaplatil příslušnou částku, usnesení o příklepu se zrušuje, a to samotným marným uplynutím této dodatečné lhůty. Poté následuje nařízení dalšího dražebního jednání.

V případě splnění podmínek stanovených v ustanovení § 336l odst. 2 o.s.ř. následuje postup uvedený v § 7 a 8 zákona o zápisech práv k nemovitostem, kdy soud jako zhotovitel usnesení o příklepu, zašle tuto pravomocnou listinu katastrálnímu úřadu, který provede příslušný zápis formou záznamu.

⁸⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 1978, sp. zn. 3 Cz 68/78.

⁸⁹ Nález Ústavního soudu ze dne 5. 10. 2005, sp. zn. III ÚS 687/04 publikován v Sb. n. u. ÚS v čísle 39, ročník 2005, na straně 57.

⁹⁰ zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, § 336h odst. 1 věta první.

⁹¹ WINTEROVÁ, Alena a kol. *Civilní právo procesní: doplněné o předpisy evropského práva*. 4. aktualizované vyd. Praha: Linde a.s., 2006. 729 s. ISBN 80-7201-595-8.

Úprava v § 338 an. o.s.ř. připouští i prodej spoluvlastnického podílu k nemovité věci. Spoluvlastníkům povinného se doručuje pravomocné usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí a dražební vyhláška a zúčastní-li se dražby, mají přednost při udělení příklepu, pokud učiní s jinými držiteli stejné nejvyšší podání. Dále mohou podat odvolání proti dražební vyhlášce a také proti usnesení o příklepu. Přes všechna výše uvedená oprávnění však tito spoluvlastníci nemají postavení účastníků řízení⁹².

Ustanovení § 142 odst. 3 občanského zákoníku se zabývá zrušením a vypořádáním spoluvlastnictví rozdělením, je-li předmětem tohoto spoluvlastnictví nemovitost. Soud je v těchto případech oprávněn zřídit věcné břemeno k nově vzniklé nemovitosti ve prospěch vlastníka jiné nově vzniklé nemovitosti.

2.5.2. Rozhodnutí správního úřadu

Kromě soudu je v zákonem stanovených případech oprávněn rozhodovat o vzniku, popř. zániku vlastnického práva také správní úřad. Právní úprava zmocňující příslušné správní úřady a upravující postup těchto úřadů při vydávání předmětného rozhodnutí je obsažena především v zákonech č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), v zákoně č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a v zákoně č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.

2.5.3. Rozhodnutí o vyvlastnění

Ustanovení § 15 zákona o vyvlastnění zmocňuje k řízení o vyvlastnění tzv. vyvlastňovací úřady, které vykonávají svou působnost podle cit. zákona jako působnost přenesenou. Proti rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu připouští zákon o vyvlastnění možnost podat odvolání ke krajskému soudu. Podrobněji se rozhodnutím, vydaným v rámci vyvlastňovacího řízení, zabývá kapitola 2.8 (viz dále).

⁹² Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 9. 7. 1997, sp. zn. 2 Cdon 1446/96.

2.5.4. Rozhodnutí v rámci provádění pozemkových úprav

Dalšími správními úřady oprávněnými k vydání rozhodnutí, kterými se mění vlastnické poměry k pozemku, jsou pozemkové úřady. Tyto specializované správní úřady⁹³ rozhodují o pozemkových úpravách a organizují jejich provádění a vykonávají i další činnosti uvedené v § 20 zákona o pozemkových úpravách. Definici pozemkových úprav obsahuje § 2 cit. zákona, který v rámci jejich provádění připouští i možnost uspořádání vlastnických práv a s nimi souvisejících věcných břemen. Tomuto novému uspořádání předchází vydání dvou na sebe navazujících rozhodnutí⁹⁴. Prvním z nich je rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav podle § 11 odst. 4 zákona o pozemkových úpravách. Druhým pak je tzv. realizační rozhodnutí⁹⁵ podle § 11 odst. 8 cit. zákona, kterým pozemkový úřad rozhoduje buď o výměně nebo přechodu vlastnických práv a určení výše úhrady a lhůty podle § 10 odst. 2, anebo o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům.

Aby mohl pozemkový úřad rozhodnout o schválení návrhu pozemkových úprav, musí s tímto návrhem vyslovit souhlas tolik vlastníků, jejichž celková výměra pozemků činí alespoň tři čtvrtiny z celkové výměry, kterých se úpravy týkají. Vydané rozhodnutí o schválení návrhu se oznamuje veřejnou vyhláškou a doručí se všem známým účastníkům. Proti tomuto rozhodnutí je možné podat odvolání, přičemž za podmínek uvedených v § 11 odst. 7 zákona o pozemkových úpravách, je připuštěna autoremedura, umožňující pozemkovému úřadu, který rozhodnutí vydal, aby v plném rozsahu odvolání vyhověl. Nedojde-li k autoremeduře, rozhoduje o opravném prostředku Ústřední pozemkový úřad⁹⁶, který může rozhodnutí pozemkového úřadu potvrdit, změnit, anebo zrušit.

Rozhodnutí pozemkového úřadu o schválení návrhu zakotvuje právní stav, který je podle zákona o pozemkových úpravách závazný jak pro současné vlastníky pozemků, tak i pro jejich případné právní nástupce, a to až do vydání tzv. realizačního rozhodnutí. Převést pozemek nebo jeho část je vlastník v tomto období oprávněn jen se souhlasem pozemkového úřadu.

⁹³ VEDRAL, Josef. *Několik poznámek k novému zákonu o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech*. Juristic.cz [online]. 2002. Rubrika „Správní a související“ [cit. 2008-03-31]. Dostupný na World Wide Web: <<http://spravni.juristic.cz/149506/clanek/spravni2>>.

⁹⁴ DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 1. vydání Praha : Eva Rozkotová – IFEC, 2005. s. 168. ISBN: 80-903409-4-6., str. 101.

⁹⁵ tamtéž, str. 102.

⁹⁶ 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, § 22 písm. e).

Před vydáním druhého, tzv. realizačního rozhodnutí je pozemkový úřad povinen prověřit, zda nebyla proti rozhodnutí o schválení návrhu podána žaloba. V souvislosti s podáním žaloby se v praxi objevila otázka, který soud je pro řízení o rozhodnutí pozemkového úřadu příslušný. K této věci se vyjádřil Nejvyšší správní soud v několika svých usneseních, ve kterých došel k závěru, že k projednání žaloby podané proti rozhodnutí Ústředního pozemkového úřadu, jsou příslušné soudy ve správním soudnictví. Ve svých odůvodněních vyšel Nejvyšší správní soud ze skutečnosti, že předmětem soudního řízení bude rozhodnutí správního úřadu, které autoritativně zasahuje do vlastnického práva – nepůjde tedy o otázku existence vlastnického práva jako soukromoprávního nároku žalobce⁹⁷.

Druhou fází v procesu provádění pozemkových úprav, je vydání tzv. realizačního rozhodnutí. Závažným podkladem pro toto rozhodnutí je pravomocné rozhodnutí pozemkového úřadu o schválení návrhu – tedy výsledek rozhodnutí z fáze první. Realizační rozhodnutí se může týkat výměny nebo přechodu vlastnických práv a určení výše úhrady a lhůty podle § 10 odst. 2 zákona o pozemkových úpravách, popřípadě i zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům podle § 19 odst. 2 zákona o půdě. Odvolání proti rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv a proti rozhodnutí o zřízení nebo zrušení věcného břemene zákon nepřipouští.

Realizační rozhodnutí má za následek zánik dosavadních nájemních vztahů, zatímního bezúplatného užívání a časově omezeného nájmu k předmětným pozemkům, kterých se rozhodnutí týká.

Realizační rozhodnutí nabývá právní moci posledním dnem 15denní lhůty, která začíná běžet dnem vyvěšení rozhodnutí veřejnou vyhláškou⁹⁸. Pravomocné rozhodnutí pak pozemkový úřad, jako zhotovitel, zasílá ve smyslu § 7 a 8 zákona o zápisech práv k nemovitostem příslušnému katastrálnímu úřadu, který formou zápisu vyznačí v katastru údaje v rozhodnutí uvedené.

⁹⁷ např. usnesení zvláštního senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 12. 2004, čj. Konf 120/2003-5, usnesení zvláštního senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 10. 2006, čj. Konf 15/2006-8.

⁹⁸ zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, § 11 odst. 10.

2.6. Vznik ze zákona

Nabytí vlastnického práva k pozemku ze zákona se v současné době považuje pouze za výjimečný způsob nabývání vlastnictví⁹⁹. Po roce 1989 v souvislosti se společenskými a politickými změnami se tímto způsobem řešil přechod majetku státu na fyzické a právnické osoby. Jako příklad lze uvést zákon č. 509/1991 Sb., jenž s účinností k 1. 1. 1992 provedl relativně rozsáhlou novelizaci občanského zákoníku, včetně změny celé Hlavy první v jeho Druhé části, nově nadepsané jako „Vlastnické právo“. Tato novela reagovala na nové pojetí vlastnického práva spočívajícího v jednotné formě vlastnictví a stejné právní ochraně všech vlastníků, nově zakotveného v ústavním zákoně č. 100/1990 Sb., a po té i v Listině základních práv a svobod¹⁰⁰.

Zákon č. 509/1991 Sb., tak zavedl toto nové pojetí vlastnického práva i do občanského zákoníku. Vzhledem k tomu, že existence práva osobního užívání by vedle tohoto nového pojetí vlastnického práva neobstála, byla výše cit. novelou do Deváté části občanského zákoníku vložena Hlava pátá, jejíž § 872 odst. 1 měnil právo osobního užívání pozemku na vlastnictví fyzické osoby. Těmto fyzickým osobám tak od 1. 1. 1992 vzniklo vlastnické právo k pozemku přímo ze zákona. Obdobně řešila novela i vznik tzv. bezpodílového spoluvlastnictví manželů k zastavěným nebo nezastavěným pozemkům, a dále vznik podílového spoluvlastnictví k nezastavěnému pozemku mezi více občany.

Kromě výše zmíněných změn občanského zákoníku, které se dotkly osob fyzických, se vznik vlastnického práva na základě zákona dotkl i některých osob právnických, konkrétně obcí. Zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí ve svých ustanoveních vyjmenoval majetek, včetně pozemků, který má přejít do vlastnictví těchto obcí. Tento zákon zároveň řešil i nabytí vlastnictví k vyjmenovanému majetku jedním anebo více právními nástupci obce v případě, že původní obec po 31. prosinci 1949 zanikla.

Převážná většina takto vyjmenovaného majetku pak přešla na obce již dnem účinnosti tohoto zákona, tj. 24. května 1991. Ustanovení § 8 pak stanovilo obcím povinnost do jednoho roku od nabytí vlastnického práva k nemovitostem podat k příslušnému úřadu návrh na zápis tohoto práva do evidence nemovitostí. Vzhledem k tomu, že vlastnické

⁹⁹ např. DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 1. vydání Praha : Eva Rozkotová – IFEC, 2005. s. 168. ISBN: 80-903409-4-6., str. 60.

- dále např. KNAPPOVÁ, Marta, et al. *Občanské právo hmotné. I. Díl první, Obecná část ; Díl druhý, Věcná práva*. 4. aktualizované a doplněné vydání Praha : ASPI, 2005. 523 s. ISBN: 80-7357-127-7. str. 362.

¹⁰⁰ DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 1. vydání Praha : Eva Rozkotová – IFEC, 2005. s. 168. ISBN: 80-903409-4-6., str. 47.

právo na tyto obce přešlo již samotnou účinností zákona, měl zápis do příslušné evidence pouze deklaratorní účinky¹⁰¹.

2.7. Zánik vlastnického práva k pozemkům

Podle teorie může vlastnické právo zaniknout buď absolutním anebo relativním způsobem¹⁰². Absolutní zánik vlastnického práva nastává v případě, že věc, která byla předmětem vlastnictví, zanikne, a tudíž k ní již nemůže nabýt vlastnické právo nikdo další. Naopak relativní zánik vlastnického práva neznamená zánik věci samotné, nýbrž pouze zánik subjektivního vlastnického práva dosavadního vlastníka v důsledku toho, že k této věci nabude vlastnické právo někdo jiný.

Vzhledem k tomu, že pozemek sám o sobě zaniknout nemůže, což již samo o sobě vylučuje možnost absolutního způsobu zániku vlastnického práva, přichází pro problematiku pozemkového vlastnictví v úvahu pouze zánik vlastnického práva relativním způsobem, a to bez ohledu na to, zda k tomuto zániku došlo z vůle vlastníka (např. zcizením pozemku smlouvou) nebo nezávisle na vůli vlastníka (např. smrtí vlastníka pozemku). Důsledkem relativního způsobu zániku vlastnického práva je zároveň jeho vznik jedním ze způsobů uvedených v předchozích kapitolách této diplomové práce.

2.8. Institut vyvlastnění

V literatuře bývá vyvlastnění (expropriace) definováno jako „každý mocenský zásah státu do vlastnického práva, který má za následek jeho nucené odnětí nebo omezení ve prospěch státu nebo i jiné osoby“¹⁰³. Pro vlastníky pozemků je tento institut důležitý především proto, že častým předmětem vyvlastnění bývá právě půda. Složitost a důležitost tohoto institutu spočívá především ve skutečnostech, že vlastnické právo, které bývá vyvlastněním přímo dotčeno, ať již omezením anebo přímo svým zánikem, je základním lidským právem, zaručeným Listinou základních práv a svobod. Další úhel pohledu se pak

¹⁰¹ DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 1. vydání Praha : Eva Rozkotová – IFEC, 2005. s. 168. ISBN: 80-903409-4-6., str. 52.

¹⁰² KNAPPOVÁ, Marta, et al. *Občanské právo hmotné. 1. Díl první, Obecná část ; Díl druhý, Věcná práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání Praha : ASPI, 2002. 471 s. ISBN: 80-86395-28-6. str. 231-233. str. 374.

¹⁰³ DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 1. vydání Praha : Eva Rozkotová – IFEC, 2005. s. 168. ISBN: 80-903409-4-6., str. 74.

skrývá v okolnostech spočívajících v nutnosti zabezpečit veřejný zájem, přičemž tento veřejný zájem se může dostat do rozporu se zájmem spočívajícím ve vlastnickém právu k pozemku. Řešení konfliktu těchto dvou zájmů – soukromého, reprezentovaného vlastníkem pozemku, a veřejného, hájícího zájmy společnosti – vyžaduje existenci předem daných pravidel, které by zamezily možnému zneužití tohoto institutu.

2.8.1. Prameny právní úpravy vyvlastnění

Na mezinárodní úrovni se ochranou vlastnictví zabývá Evropská úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod ve znění čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě. Toto znění je závazné také pro Českou republiku. Článek 1 Dodatkového protokolu mimo jiné stanoví, že „*Každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva*“¹⁰⁴. Právní úprava vyvlastnění je v českém právním řádu upravena v souladu s tímto zněním.

V současné době je právní úprava vyvlastnění obsažena v několika předpisech různé právní síly. Na ústavní úrovni je tento institut zakotven v čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, který říká, že: „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu*“¹⁰⁵. Také občanský zákoník ve svém § 128 odst. 2 obsahuje podmínky shodující se s těmi, které stanovila Listina. Jedná se o požadavek subsidiarity („nelze-li dosáhnout účelu jinak a jen pro tento účel“), zákonnosti („jen na základě zákona“) a kompenzace („za náhradu“). Ze zákona vyplývá, že všechny tyto základní požadavky musí být splněny najednou a nebude-li naplněn byť jen jeden z nich, pak nejde o vyvlastnění provedené v souladu se zákonem.

Ochranu majetkových zájmů zahraničních osob při podnikání v České republice zajišťuje zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, jehož § 25 stanoví podmínky, jejichž splnění je nutné k tomu, aby mohlo být vlastnické právo k majetku těchto osob omezeno nebo zrušeno. Při bližším porovnání je možné shledat, že tyto podmínky se shodují s podmínkami uvedenými v Listině a občanském zákoníku. I obchodní zákoník požaduje pro možnost omezení vlastnického práva anebo vyvlastnění zákonný podklad a existenci

¹⁰⁴ Sdělení federálního ministerstva zahraničních věcí č. 209/1992 Sb., o sjednání Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod a Protokolů na tuto Úmluvu navazujících.

¹⁰⁵ LISTINA ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD, vyhlášená předsednictvem ČNR dne 16. prosince 1992 jakou součástí ústavního pořádku České republiky pod č. 2/1993 Sb., článek 11 odst. 4.

veřejného zájmu, který nelze uspokojit jinak a poskytnutí náhrady. Nad rámec úpravy v Listině a občanském zákoníku pak obchodní zákoník stanovuje požadavek převoditelnosti takto poskytnuté náhrady do zahraničí v cizí měně. Na mezinárodní úrovni je tato ochrana upravena mezinárodními smlouvami o podpoře a ochraně investic, které se týkají jak poskytování ochrany zahraničním investorům v České republice, tak poskytování ochrany českým investorům v zahraničí. Tyto mezinárodní smlouvy pak mají ve smyslu § 25 odst. 3 obchodního zákoníku přednost před jeho úpravou.¹⁰⁶

Vedle těchto rámcových zákonných úprav byl přijat zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), který se s účinností od 1. ledna 2007 stal obecným předpisem upravujícím vyvlastnění. Jak bude zřejmé z následujícího výkladu, omezují se zvláštní právní předpisy pouze na stanovení účelu, pro který je možné vlastníkovo právo omezit nebo zrušit, a v dalších otázkách, týkajících se vyvlastňovacího řízení, odkazují na zákon o vyvlastnění.

Do doby, než nabyl účinnosti zákon č. 184/2006 Sb., plnil funkci obecného předpisu upravujícího řízení o vyvlastnění zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), který ve své Části čtvrté, nazvané Vyvlastnění, upravoval jeho základní otázky včetně podmínek vyvlastnění, náhrady vyvlastnění a vyvlastňovacího řízení. Nově přijatý zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) č. 183/2006 Sb., již tedy s účinností od 1. ledna 2007 není obecným předpisem upravujícím vyvlastnění. Podle současné úpravy tak ustanovení § 170 stavebního zákona stanoví účely vyvlastnění a odkazuje na procesněprávní úpravu zákona o vyvlastnění, upravujícího samotné řízení, příslušnost k jeho vedení a podmínky vyvlastnění.

Jako další pramen upravující institut vyvlastnění je třeba uvést již výše zmíněný zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, který zmocňuje pozemkové úřady k vydání rozhodnutí, jež může mít za následek výměnu nebo přechod vlastnického práva k pozemku, ale také zřízení nebo zrušení věcného břemene k pozemku.

Za stavu ohrožení státu nebo za válečného stavu je podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajištění obrany České republiky možné na základě tzv. dodávacího příkazu vydaném obecním úřadem obce s rozšířenou působností rozhodnout o omezení vlastnického práva povinností poskytnout věcné prostředky. Podle § 14 odst. 2 cit. zákona se věcnými

¹⁰⁶ ŠTENGLOVÁ, I.; PLÍVA, S.; TOMSA, M. a kol. *Obchodní zákoník. Komentář*. 11. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006. s. 1508. ISBN: 80-7179-487-2. str. 60.

prostředky stávají movité a nemovité věci a služby na základě rozhodnutí obecního úřadu obce s rozšířenou působností. Citovaný zákon dále upravuje také osvobození od povinnosti poskytnout věcné prostředky, postup při vracení věcných prostředků vlastníkům a určení náhrady za poskytnutí věcných prostředků.

Pro účely dobývání výhradního ložiska, popř. zřízení užívacího práva na základě rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu, je institut vyvlastnění upraven i v zákoně č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon). Svě rozhodnutí může vyvlastňovací úřad vydat v případě, že nebude dosaženo dohody podle § 33 odst. 2, mezi organizací na jedné straně a fyzickými a právnickými osobami, jejichž objekty a zájmy jsou využitím výhradního ložiska ohroženy, na straně druhé. Postup organizace spočívající nejprve ve snaze dosáhnout v případě střetu zájmů dohody, a teprve v případě neúspěchu řešit celou situaci v rámci vyvlastňovacího řízení, potvrdil i Nejvyšší soud svým rozsudkem ze dne 27. 5. 2004, sp. zn. 32 Odo 521/2003: „ *Horní zákon je veřejnoprávním předpisem, který za účelem ochrany a hospodárného využívání nerostného bohatství (srov. § 1 horního zákona) stanoví možnosti ingerence státu do vztahů vznikajících při využívání nerostného bohatství. ... Žalovanému jako organizaci, které vzniklo oprávnění k dobývání výhradních ložisek, uložil horní zákon dohodnout se s žalovaným a v případě že nedojde k dohodě postupovat podle § 31 odst. 4 horního zákona umožňující dosáhnout příslušného práva k nemovitosti ve vlastnictví žalobkyně vyvlastněním.*“¹⁰⁷ Ohledně dalšího postupu týkajícího se zahájení a průběhu vyvlastňovacího řízení, odkazuje § 31 odst. 4 písm. b) horního zákona na zákon o vyvlastnění

Omezení vlastnických práv, popř. i vyvlastnění nemovitosti ve veřejném zájmu připouští i ustanovení § 33 zákona č. 164/2001 Sb., lázeňského zákona. Intenzita, s jakou je možné tímto zákonem zasáhnout do práv vlastníka nemovitosti za účelem ochrany veřejného zájmu, je závislá na účelu vyvlastnění. Je-li účelem vyvlastnění zájem na vyhledávání přírodního zdroje, je možné vlastnické právo toho, kdo tomuto vyhledávání brání, omezit. Jde-li však o využívání nebo ochranu přírodního léčivého zdroje a ochranu zdroje přírodní minerální vody, dovoluje lázeňský zákon vlastnické právo nejen omezit, ale i nemovitost vyvlastnit. Žádost o zahájení vyvlastňovacího řízení podává příslušnému vyvlastňovacímu úřadu Ministerstvo zdravotnictví. V ostatních procesních otázkách odkazuje § 33 odst. 3 lázeňského zákona na zákon o vyvlastnění.

¹⁰⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2004, sp. zn. 32 Odo 521/2003.

Podmínky, při jejichž splnění je možné vyvlastnit nemovitou kulturní památku, upravuje zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči. Cílem ustanovení § 15 odst. 3 je zajistit dostatečnou ochranu nemovité kulturní památce, která není státním majetkem, a jejíž vlastník zanedbává své povinnosti takovým způsobem, že ohrožuje její zachování, anebo tuto památku užívá způsobem, který je v rozporu s tímto zákonem. V těchto případech preferuje zákon o státní památkové péči dohodu s vlastníkem o prodeji této památky státu, teprve pokud k této dohodě nedojde, může krajský úřad navrhnout, aby vyvlastňovací úřad zahájil řízení o vyvlastnění této nemovité kulturní památky. Na další postup se opět použijí příslušná ustanovení zákona o vyvlastnění.

Další z předpisů, který ve svých ustanoveních připouští možnost vyvlastnění, je zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. Účel, pro který je možné podle § 17 odst. 1 cit. zákona vyvlastnit pozemek, stavbu nebo zařízení, spočívá v nutnosti uskutečnění stavby dálnice, silnice nebo místní komunikace. Stejně jako výše citované zákony, odkazuje i zákon o pozemních komunikacích ohledně otázek týkajících se vyvlastňovacího řízení včetně stanovení jednorázové náhrady, na zákon o vyvlastnění.

Také zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) se zabývá problematikou vyvlastnění, a to ve svých ustanoveních § 11 odst. 4, § 68 a § 115 odst. 15¹⁰⁸. Podle § 68 vodního zákona může vodoprávní úřad rozhodnout o vymezení území určených k rozlivům povodní. Toto rozhodnutí má sloužit jako preventivní opatření na ochranu před povodněmi a vodoprávní úřad v něm může rozhodnout o omezení práva užívání pozemků a staveb, nacházejících se v dotčeném území, a o náhradě, která jim za toto omezení náleží. Ustanovení § 68 odst. 3 vodního zákona dále zmocňuje vodoprávní úřad k podání návrhu na vyvlastnění dotčených pozemků a staveb, pokud je tato potřeba odůvodněna veřejným zájmem.

V souvislosti s takto popsanou a v současné době účinnou právní úpravou vodního zákona je nutné upozornit na novelu tohoto zákona, která byla schválena Poslaneckou sněmovnou Parlamentu České republiky a dne 31. 3. 2008 doručena jako sněmovní tisk č. 396¹⁰⁹ Senátu Parlamentu České republiky. Projednání novely na Senátní schůzi by se mělo uskutečnit koncem měsíce dubna 2008.

¹⁰⁸ HENDRYCH, Dušan a kol. *Správní právo. Obecná část*. 6. vydání Praha : C.H. Beck, 2006. 822 s. ISBN: 80-7179-442-2.

¹⁰⁹ SENÁT Parlamentu České republiky. Rubrika „Dokumenty a legislativa“. „Dokumenty“. „Historie tisku“. „Detail historie tisku“. [cit. 2008-04-08]. Dostupný na WWW: http://www.senat.cz/xqw/xervlet/pssenat/historie?cid=pssenat_historie.pHistorieTisku.list&forEach.action=detail&forEach.value=s2252 >.

Novela vodního zákona má obsahovat nově vložený § 55a umožňující omezit anebo odejmout práva k pozemkům a stavbám, potřebným k výstavbě veřejně prospěšných staveb na ochranu před povodněmi. Pozemky, na nichž k tomuto omezení či odejmutí práv dojde, a které jsou nezbytné pro vzdouvání, popřípadě akumulaci povrchových vod veřejně prospěšnými stavbami na ochranu před povodněmi, označuje novelizovaný § 68 odst. 1 vodního zákona jako „území určená k řízeným rozlivům povodní“¹¹⁰. Novelizovaný § 68 odst. 2 pak poškozenému přiznává náhradu škody, vznikla-li řízeným rozlivem povodní na půdě, polních plodinách, lesních porostech a stavbách na pozemcích, které jsou součástí území určených k řízeným rozlivům povodní. Peněžitou náhradu škody poskytuje stát zastoupený Ministerstvem zemědělství. Na pozemcích nacházejících se v rámci těchto území pak budou platit zvláštní podmínky pro jejich užívání, přičemž jejich nedodržení bude sankcionováno nepřiznáním náhrady škody poškozenému v případě, že by k ní došlo v důsledku řízeného rozlivu povodní.

Dále by výčet právních předpisů souvisejících s institutem vyvlastnění mohl pokračovat např. zmíněním zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon). Oběma těmito předpisy však bude věnován prostor ve čtvrté části této práce.

Z výše uvedených případů je zřejmé, že pro vlastníky pozemků má problematika vyvlastnění dalekosáhlý význam, neboť právě nemovitě věci bývají velmi častým objektem, jichž se vyvlastnění týká. Důvody pro to spočívají především ve zvláštních vlastnostech půdy, z nichž mnohé již byly zmíněny v kapitole 1.1.2. této diplomové práce.

2.8.2. Zákon o vyvlastnění jako obecný vyvlastňovací předpis

K 1. lednu 2007 nabyl účinnosti zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). Od tohoto dne se jím řídí nejen nově podané žádosti o zahájení vyvlastňovacího řízení, ale také ty žádosti, o kterých bylo zahájeno vyvlastňovací řízení již přede dnem účinnosti tohoto zákona, ovšem dosud nebylo pravomocně skončeno. V těchto případech se však po vyvlastniteli

¹¹⁰ POSLANECKÁ SNĚMOVNA Parlamentu České republiky. Sněmovní tisk č. 396/3 – *Novela zákona o vodách (vodní zákon)*. 2008. Rubrika „Sněmovní tisky“ [cit. 2008-04-08]. Dostupný na WWW: <<http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=5&ct=396&ct1=0&v=PZ&pn=3&pt=1>>.

nepožaduje splnění požadavku podle § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění, podle kterého má vyvlastnitel učinit vše pro to, aby vyvlastňovanému byl po dobu nejméně 6 měsíců znám účel vyvlastnění podle zvláštního zákona.

Ze znění § 2 písm. a) zákona o vyvlastnění vyplývá, že tento zákon chápe pojem vyvlastnění v širokém smyslu, neboť pod ním rozumí „odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem“¹¹¹. Takto lze zároveň dovodit, že se tato právní úprava vztahuje pouze na pozemky a stavby.

Podmínky, za kterých je možné vyvlastnění provést jsou v zákoně stanoveny v souladu se zásadami uvedenými v čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, a zároveň jsou podrobněji rozvedeny v Části druhé zákona o vyvlastnění. Splnění těchto podmínek je předmětem šetření ve vyvlastňovacím řízení, vedeném vyvlastňovacím úřadem, a nebude-li prokázáno jejich splnění, bude žádost o vyvlastnění vyvlastňovacím úřadem zamítnuta podle § 24 odst. 1 cit. zákona.

Vyvlastňovací úřad se v řízení musí vyrovnat především s pojmem „veřejný zájem“. Pojem veřejný zájem zákon sice nedefinuje, ale požaduje, aby ve vyvlastňovacím řízení byl tento zájem prokázán a zároveň tento veřejný zájem musí převažovat nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného.

Zákon o vyvlastnění nestanoví ani konkrétní účely vyvlastnění a v tomto smyslu ve svém § 1 odst. 1 písm. a) přímo odkazuje na zákony zvláštní. Jak již bylo výše uvedeno, jde např. o vodní zákon, horní zákon, stavební zákon nebo lázeňský zákon, ale i mnohé další. Ze znění zákona o vyvlastnění pak vyplývá, že dosažení konkrétního účelu vyvlastnění je limitem pro celkový rozsah, v jakém je možné vyvlastnění provést. Nad tento celkový rozsah je možné podle § 4 odst. 3 cit. zákona rozšířit vyvlastnění pouze na žádost vyvlastňovaného, a to především z praktických důvodů, spočívajících např. v nemožnosti užívání zbylé, nevyvlastněné části pozemku.

Za podmínek uvedených v § 3 odst. 2 zákona o vyvlastnění je vyvlastňovací úřad povinen zkoumat, zda je účel vyvlastnění také v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Vzhledem k tomu, že samotné vyvlastnění je pokládáno až za nejzazší řešení problému, preferuje zákon o vyvlastnění uzavření dohody mezi vyvlastnitelem a vyvlastňovaným ještě před začátkem vyvlastňovacího řízení, přičemž nedosažení této dohody musí vyvlastnitel dle znění § 18 odst. 2 písm. b) doložit společně se žádostí o zahájení vyvlastňovacího řízení.

¹¹¹ zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), § 2 písm. a).

Povinnosti k uzavření dohody je vyvlastnitel zproštěn tehdy, „ *není-li vyvlastňovaný znám, není-li znám jeho pobyt nebo nepodařilo-li se mu doručit na známou adresu v cizině*“¹¹².

Žádost o zahájení vyvlastňovacího řízení podává vyvlastnitel, který musí doložit podklady vyjmenované v § 18 odst. 2 a 3 zákona o vyvlastnění. Žádost se podává vyvlastňovacímu úřadu, kterým je obecní úřad obce s rozšířenou působností, Magistrát hlavního města Prahy, anebo magistrát územně členěného statutárního města, při výkonu přenesené působnosti. Místně příslušný je podle § 16 odst. 1 cit. zákona ten vyvlastňovací úřad, v jehož správním obvodu se nachází pozemek nebo stavba, jichž se vyvlastnění týká. Následující odstavce § 16 cit. zákona pak pro stanovené případy připouští odlišnou místní příslušnost. S novou úpravou tak došlo ke změně věcné příslušnosti vyvlastňovacích úřadů, neboť podle úpravy zákona č. 50/1976 Sb., prováděly vyvlastňovací řízení stavební úřady.

Není-li stanoveno jinak, postupuje se ve vyvlastňovacím řízení podle správního řádu. Týká-li se vyvlastňovací řízení nemovitosti evidované v katastru nemovitostí, je o tom vyvlastňovací úřad povinen uvědomit příslušný katastrální úřad, který tuto skutečnost vyznačí formou poznámky do evidence katastru nemovitostí.

Zákon o vyvlastnění umožňuje vyvlastňovacímu úřadu vydat různé druhy rozhodnutí v závislosti na skutečnostech zjištěných během vyvlastňovacího řízení. Kromě přerušení a zastavení řízení podle § 23, se jedná především o rozhodnutí ve věci podle § 24, které může skončit buď zamítnutím žádosti (§ 24 odst. 1), anebo rozhodnutím, kterým se zrušuje právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, nebo kterým se omezuje vlastnické právo k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene ve prospěch vyvlastnítele včetně vymezení jeho obsahu, nebo kterým se odnímá vlastnické právo vyvlastňovaného k pozemku nebo stavbě a přechází na vyvlastnítele (§ 24 odst. 2 a 3). Rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu musí dále obsahovat další náležitosti, požadované § 24 odst. 2 a 3 a § 25. Proti rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu je možné podle § 28 odst. 2 zákona o vyvlastnění podat žalobu. Žaloba musí být podána ve lhůtě 30 dnů od právní moci rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu, a v prvním stupni o ní rozhoduje krajský soud v občanskoprávním řízení.

Za podmínek uvedených v § 26 odst. 1 zákona o vyvlastnění může vyvlastňovaný podat k vyvlastňovacímu úřadu žádost o zrušení vyvlastnění. Vyhoví-li vyvlastňovací úřad jeho žádosti, nabývá vyvlastňovaný svá práva, která mu byla odňata, anebo v nichž byl omezen.

¹¹² zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), § 5 odst. 3.

2.8.3. Náhrady při vyvlastnění podle zákona o vyvlastnění

Významnou roli zaujímá v zákoně o vyvlastnění právní úprava podmínek poskytnutí náhrady za odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícímu věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě. Část čtvrtá cit. zákona, nazvaná Náhrady při vyvlastnění vychází při stanovení výše náhrady ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, který ve svém § 2 odst. 1 stanoví, jaké okolnosti je nutné brát v úvahu při stanovení výše obvyklé ceny. Výše náhrady se stanoví na základě znaleckého posudku, který „nesmí být při zahájení řízení starší 90 dnů“¹¹³. Vyvlastnitel je podle § 18 odst. 3 písm. e) zákona o vyvlastnění povinen tento znalecký posudek přiložit ke své žádosti o zahájení vyvlastňovacího řízení. Zároveň je vyvlastnitel povinen uhradit náklady spojené s vyhotovením tohoto znaleckého posudku.

Při odnětí vlastnického práva k pozemku nebo stavbě přípouští zákon o vyvlastnění buď dohodu vyvlastnítele s vyvlastňovaným o poskytnutí jiného pozemku nebo stavbě, a to včetně vyrovnání případného rozdílu v obvyklé ceně mezi vyvlastněným pozemkem nebo stavbou a náhradním pozemkem nebo stavbou. Nedojde-li k dohodě, je vyvlastnitel podle zákona o vyvlastnění povinen poskytnout jednorázovou peněžní náhradu, a to ve výši obvyklé ceny vyvlastněného pozemku nebo stavbě, včetně všech jejich součástí a příslušenství.

Dojde-li rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu ke zřízení věcného břemena k pozemku nebo ke stavbě, anebo k odnětí či omezení práva odpovídajícímu věcnému břemenu, pak odpovídá výše jednorázové peněžní náhrady výši ceny takto vzniklého, odňatého anebo omezeného práva.

Vyvlastněný však má podle § 10 odst. 2 cit. zákona nárok i na poskytnutí nákladů, které účelně vynaložil následkem a v souvislosti s vyvlastněním, jako jsou např. o stěhovací náklady. Náhrada náleží také zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli a osobě oprávněné ze zajišťovacího převodu práva, jestliže toto její právo vyvlastněním zaniklo. Vyvlastnitel pak má povinnost tuto náhradu poskytnout až do výše dosud neuhrazené zajištěné pohledávky s příslušenstvím.

Zákon o vyvlastnění navíc přiznává vyvlastňovanému náhradu újmy za omezení jeho vlastnického práva, které mu ze zákona vznikne po doručení uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení. Toto omezení spočívá v neplatnosti těch právních úkonů týkajících

¹¹³ tamtéž, § 20 odst. 1.

se předmětné nemovitosti, které tuto nemovitost zatěžují. Jde např. o její převod nebo pronájem.

3. Část: Omezení vlastnického práva k pozemkům

3.1. Úvod

Vlastnické právo, jako základní a nejdůležitější věcné právo je základním lidským právem, kterému odpovídá povinnost ostatních subjektů nerušit jeho vlastníka při výkonu jeho práva¹¹⁴. Nelze však zapomenout na to, že tuto povinnost – tedy nerušit – má i sám vlastník věci ve vztahu k ostatním vlastníkům i jiným subjektům. Pokud tedy Listina základních práv a svobod deklaruje, že každý má právo vlastnit majetek, musí zároveň stanovit i právní rámec, který by umožňoval vykonávat těmto subjektům své vlastnické právo, aniž by tím bylo nepřiměřeně zasahováno do práv ostatních subjektů anebo zákonem chráněných obecných zájmů. Ačkoliv tedy vlastnické právo opravňuje vlastníka k tomu, aby svou věc zejména držel, užíval, požíval její plody a užitky a nakládal s ní, je oprávněn tak činit pouze v mezích určených zákonem. Tyto zákonné meze tak zaručují ostatním vlastníkům, že výkon jejich vlastnického práva nebude narušen nebo ohrožen výkonem vlastnického práva jiného subjektu. V této souvislosti lze hovořit o „*principu reciprocity ve vztazích mezi vlastníky*“¹¹⁵. Zároveň je třeba zdůraznit, že pojem *zákonné meze* skutečně odkazuje na meze, popřípadě omezení daná pouze zákonem, nikoli právním předpisem nižší právní síly. Tyto zákonné meze mají také důležitý společenský význam, protože jejich překročení by se dalo kvalifikovat pouze jako zdánlivý výkon vlastnického práva, který by nebyl právním úkonem, nýbrž protiprávním činem¹¹⁶ zasahujícím do práv a oprávněných zájmů jiných, popřípadě by šlo o rozpor s dobrými mravy, jak lze dovodit i ze znění § 3 odst. 1 občanského zákoníku. Takto uvedená omezení jsou spojena s vlastnickým právem bez ohledu na vůli vlastníka, proto jsou teorií označována jako *omezení vnitřní (imanentní)*¹¹⁷.

¹¹⁴ KNAPPOVÁ, Marta, et al. *Občanské právo hmotné. 1. Díl první, Obecná část ; Díl druhý, Věcná práva. 4. aktualizované a doplněné vydání* Praha : ASPI, 2005. 523 s. ISBN: 80-7357-127-7. str. 314.

¹¹⁵ DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva. 1. vydání* Praha : Eva Rozkotová – IFEC, 2005. s. 168. ISBN: 80-903409-4-6., str. 65.

¹¹⁶ KNAPPOVÁ, Marta, et al. *Občanské právo hmotné. 1. Díl první, Obecná část ; Díl druhý, Věcná práva. 4. aktualizované a doplněné vydání* Praha : ASPI, 2005. 523 s. ISBN: 80-7357-127-7. str. 324.

¹¹⁷ tamtéž, str. 325.

Omezení vlastnického práva však nemusí vyplývat pouze ze samotného pojmu vlastnictví, ale může mít svůj původ i ve vnějších skutečnostech. Jejich vznik nemusí nutně záviset na vůli vlastníka (i když tomu tak často bývá), ale může spočívat např. v rozhodnutí státního orgánu, anebo i na základě zákona¹¹⁸, vždy však jde o případy ad hoc. Již z tohoto vymezení je možné dovodit, že tento druh omezení vlastnického práva se označuje jako *omezení vnější*.

Bez ohledu na to, zda se jedná o omezení vnitřní anebo vnější povahy, spočívají povinnosti vlastníka v tom, aby něco konal, něčeho se zdržel, anebo aby něco strpěl.

Následující výklad pak vychází z toho, že vedle již uvedeného dělení omezení vlastnického práva na vnitřní a vnější, je možné se zabývat i dělením omezení vlastnického práva podle jeho vzniku na omezení založená právním úkonem, resp. smlouvou, omezení uložená vlastníkovu rozhodnutím soudu nebo správního úřadu a dále omezení založená zákonem¹¹⁹. V oblasti pozemkového vlastnictví se se všemi těmito omezeními lze setkat poměrně často, a to především z důvodů, spočívajících ve specifických vlastnostech půdy.

ještě omezení v rámci kumulace?

3.2. Omezení vlastnického práva k pozemku založená právním úkonem

Vznik tohoto způsobu omezení závisí zcela na vůli vlastníka pozemku, který se může takto dobrovolně nechat omezit např. v souvislosti se zřízením věcného břemene, zastavením pozemku, anebo pronájmem pozemku. Rozhodne-li se však vlastník zřídit ke svému pozemku zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni, nebo předkupní právo s účinky věcného práva, je třeba, aby postupoval v souladu s ustanoveními § 1 odst. 1 ve spojení s § 2 an. zákona o zápisech práv k nemovitostem, neboť tato práva se po provedeném řízení o povolení vkladu zapisují do katastru nemovitostí a jejich právní účinky vznikají až na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu. Tato práva pak spočívají na nemovitosti a podle své povahy mohou působit nejenom na dosavadního vlastníka, ale i na jeho právního nástupce.

¹¹⁸ tamtéž, str. 325.

¹¹⁹ tamtéž, str. 325.

3.3. Omezení vlastnického práva k pozemku založené rozhodnutím soudu nebo správního úřadu

V některých případech zákon umožňuje, aby o omezení vlastnického práva rozhodl na základě zákonného zmocnění soud nebo správní úřad. Pokud soud nebo správní úřad takto rozhodne o omezení vlastnického práva k nemovitosti zřízením některého z práv uvedených v § 1 odst. 1 zákona o zápisech práv k nemovitostem, ukládá mu tentýž zákon v ustanovení § 7 odst. 2 povinnost zaslat příslušné rozhodnutí katastrálnímu úřadu do 30 dnů od jeho vyhotovení, který na jeho základě provede zápis příslušného omezení formou záznamu.

Zmocnění soudu k rozhodnutí o omezení vlastnického práva obsahuje § 151o občanského zákoníku pro případy vzniku věcného břemena. V rámci právní úpravy věcných břemen v občanském zákoníku je soud podle ustanovení § 135c oprávněn rozhodnout o vzniku věcného břemena při uspořádání poměrů mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby, jež byla na pozemku postavena neoprávněně. Také při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozdělením věci může soud ve smyslu § 142 odst. 3 občanského zákoníku zřídit věcné břemeno k takto nově vzniklé nemovitosti. Na základě návrhu vlastníka stavby pak může soud ve smyslu ustanovení § 151o občanského zákoníku zřídit věcné břemeno zatěžující vlastníka pozemku a spočívající v umožnění přístupu vlastníkovy stavby k jeho stavbě.

Další omezení vlastnického práva rozhodnutím soudu upravuje občanský soudní řád ve svých ustanoveních § 338b - § 338e. Na návrh oprávněného může soud usnesením zřídit soudcovské zástavní právo na nemovitosti včetně jejích součástí a příslušenství. Takovéto zatížení nemovitosti má na povinného, jímž je vlastník nemovitosti, působit motivačně, a vést jej k tomu, „*aby se s oprávněným vyrovnal a mohl tak zástavním právem nezatíženou nemovitost snadněji zpeněžit*“¹²⁰. O podání návrhu na zahájení řízení, stejně jako o samotném zřízení soudcovského zástavního práva je soud povinen informovat příslušný katastrální úřad.

Také některé správní úřady jsou oprávněny rozhodovat o omezení vlastnického práva. Stejně jako soudům, i správním úřadům občanský zákoník podle § 151o odst. 1 svěřuje pravomoc rozhodnout o zřízení věcného břemena. Podrobnější postup je pak upraven v zákoně o vyvlastnění, který v ustanovení § 24 odst. 2 písm. a) umožňuje vyvlastňovacímu

¹²⁰ WINTEROVÁ, Alena a kol. *Civilní právo procesní: doplněné o předpisy evropského práva*. 4. aktualizované vydání Praha : Linde a.s., 2006. 729 s. ISBN 80-7201-595-8. str. 586.

úřadu rozhodnout „o omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene ve prospěch vyvlastnítele“¹²¹ a zároveň v tomto rozhodnutí vymezit obsah tohoto omezení. Podle § 15 odst. 1 zákona o vyvlastnění je vyvlastňovacím úřadem obecní úřad obce s rozšířenou působností, Magistrát hlavního města Prahy a magistrát územně členěného statutárního města. Tyto úřady mohou rozhodnout o zřízení, popř. zrušení věcného břemena tehdy, bude-li tím naplněn účel vyvlastnění, stanovený zvláštním zákonem. Jak vyplývá z kapitoly 2.8., jsou účely vyvlastnění různorodé a jejich právní úprava je obsažena v mnoha zákonech upravujících rozličné oblasti lidské činnosti.

3.4. Omezení vlastnického práva k pozemku založená zákonem

Kromě již zmíněného čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, je možné vyčíst obecné omezení, které se vztahuje i na vlastníky pozemků také z ustanovení § 415 občanského zákoníku, podle kterého je každý „povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a životním prostředí“¹²². Jde o vyjádření jedné ze základních zásad soukromého práva, nikoho nepoškozovat (neminem laedere)¹²³. Kromě této obecné zásady je v občanském zákoníku v hlavě věnované vlastnickému právu obsažena úprava týkající se především tzv. sousedských práv, ovšem nelze zapomenout ani na zákonné omezení vlastnického práva ve smyslu § 128 odst. 2 občanského zákoníku, umožňující použití věci bez souhlasu jeho vlastníka. Oběma omezeními se zabývá následující výklad.

3.4.1. Sousedská práva

Jako sousedská práva je označován soubor práv a povinností uvedených v § 127 občanského zákoníku, vztahujících se na všechny vlastníky, přičemž ostatní subjekty mohou po vlastnících plnění těchto povinností požadovat. Ačkoliv ze znění cit. ustanovení vyplývá, že převážná část v něm uvedených povinností se vztahuje především na vlastníky

¹²¹ zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), § 24 odst. 2 písm. a).

¹²² zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 415.

¹²³ KNAPPOVÁ, Marta, et al. *Občanské právo hmotné. 1. Díl první, Obecná část ; Díl druhý, Věcná práva. 4. aktualizované a doplněné vydání* Praha : ASPI, 2005. 523 s. ISBN: 80-7357-127-7. str. 53

nemovitostí, mohou být podle okolností tímto ustanovením vázáni i vlastníci věcí movitých. Cílem úpravy sousedských práv je především stanovení pravidel, v jejichž rámci mohou vlastníci poklidně vykonávat svá práva bez zásahu státu. Zároveň však tato úprava zajišťuje ochranu proti každému vlastníku věci, který by takto stanovená pravidla výkonem svého vlastnického práva překročil. Teorie i judikatura¹²⁴ označuje takový výkon vlastnictví, „kterým se neoprávněně zasahuje do cizího vlastnického, resp. jiného práva nad míru přiměřenou daným poměrům“¹²⁵, jako tzv. imise. Kromě tohoto širšího pojetí existují i definice imisí v pojetím užší, které imise spojují pouze s výčtem uvedeným v § 127 odst. 1 větě druhé občanského zákoníku.

Generální klauzule uvozující ustanovení § 127 odst. 1 občanského zákoníku ukládá vlastníku věci zdržet se všeho, „čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv“¹²⁶. Podle judikatury Nejvyššího soudu¹²⁷ obsahuje § 127 odst. 1 občanského zákoníku dvě skutkové podstaty. První skutková podstata spočívá v „obtěžování jiného“ a právně významná je jen v případě, že intenzita tohoto obtěžování přesahuje míru přiměřenou poměrům a výkonu vlastnického práva sice nebrání, ale činí jej obtížným nebo nepříjemným. Druhou skutkovou podstatou je „vážné ohrožení výkonu práv jiného“. V tomto druhém případě však je otázka míry přiměřené poměrům – na rozdíl od první skutkové podstaty – bez významu. Zde je důležité, že „ohrožování se týká přímo výkonu práv chráněného subjektu anebo dokonce jejich existence“¹²⁸.

Ustanovení § 127 odst. 1 věta druhá občanského zákoníku pak obsahuje demonstrativní výčet činností, jichž se má vlastník věci vyvarovat, a které spočívají v ohrožení sousedovy stavby nebo pozemku, v obtěžování např. hlukem, prachem, popílkem, kouřem atd., nezabránění chovaným zvířatům v tom, aby vnikaly na sousedící pozemek, anebo odstraňování kořenů a větví ze stromů přesahujících na jeho pozemek nešetřným způsobem či v nevhodném ročním období. V případně porušení některé z takto vyjmenovaných povinností se může poškozený domáhat ochrany. Občanský zákoník nabízí poškozenému několik možností, jak situaci řešit (např. ochrana pokojného stavu ve smyslu § 5, svépomoc ve smyslu § 6), přičemž za nejefektivnější ochranu lze považovat ochranu soudní. Dojde-li soud k závěru, že podaná žaloba, kterou se žalobce domáhá ochrany ve smyslu § 127 odst.

¹²⁴ např. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 2. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2296/2006.

¹²⁵ KNAPPOVÁ, Marta, et al. *Občanské právo hmotné. 1. Díl první, Obecná část ; Díl druhý, Věcná práva. 4. aktualizované a doplněné vydání* Praha : ASPI, 2005. 523 s. ISBN: 80-7357-127-7. str. 328.

¹²⁶ zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 127 odst. 1 věta první.

¹²⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 3. 3. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003.

¹²⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 3. 3. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003.

1 občanského zákoníku je důvodná, tedy, „že dochází k obtěžování žalobce nad míru přiměřenou poměrům (příp. že jde o vážné ohrožení výkonu jeho práva), žalobě vyhovějí; v odůvodnění rozsudku vyloží míru obtěžování, která je ještě v dané věci přiměřená poměrům, a míru obtěžování v dané věci“¹²⁹. Na citovaný rozsudek pak Nejvyšší soud navázal svým rozhodnutím ze dne 22. 2. 2007 sp. zn. 22 Cdo 2296/2006, ve kterém se vyjádřil k pravidlům formulace žalobního petitu, jímž se žalobce domáhal ochrany proti hluku. Podle tohoto rozhodnutí je žalobní nárok třeba formulovat tak, „že žalovaný je povinen zdržet se obtěžování žalobce hlukem z (v žalobě uvedeného) pozemku žalovaného (případně i z jiné věci patřící žalovanému), pronikajícím na (v žalobě uvedené) nemovitost žalobce“¹³⁰. V citovaném rozhodnutí došel Nejvyšší soud k závěru, že „pokud byla žalovanému uložena povinnost zdržet se obtěžování žalobců hlukem z provozu skateboardů na nemovitostech žalovaného bez uvedení konkrétních nemovitostí žalobců, při jejichž užívání mají být žalobci hlukem obtěžováni, pak žalovanému byla uložena povinnost nad rámec § 127 odst. 1 ObčZ.“¹³¹

Do souboru práv a povinností týkajících se sousedských vztahů náleží i povinnost vlastníka oplotit svůj pozemek. Tuto povinnost, stejně jako stanovení hmotněprávních podmínek za kterých je toto oplocení možné provést, stanoví § 127 odst. 2 občanského zákoníku: k vydání rozhodnutí o této povinnosti zmocňuje zákon soud, který tak může rozhodnout teprve po zjištění stanoviska příslušného stavebního úřadu. Podle názoru Nejvyššího soudu je účelem tohoto ustanovení „zamezit obtěžování souseda a předejít hrozícím škodám.“¹³² Požaduje-li v takovém případě žalobce, aby žalovanému byla uložena povinnost jeho pozemek oplotit, musí zároveň toto oplocení blíže specifikovat, zejména uvést rozměry a druh plotu.

Výhradně vlastníků sousedících pozemků se týká ustanovení § 127 odst. 3 občanského zákoníku. Na nezbytnou dobu a v nezbytné míře si jsou tyto vlastníci povinni umožnit vstup na své pozemky, popř. stavby, je-li to nezbytné pro údržbu a obhospodařování sousedících pozemků a staveb. Otázkou může vyvolávat definice pojmů „na nezbytnou dobu“ a „v nezbytné míře“. Podle názoru Nejvyššího soudu, je třeba posuzovat tyto pojmy ve vztahu k objektivní potřebě toho, kdo se vstupu na sousedící pozemek či stavbu dovolává. „Pokud by míra nezbytnosti dosáhla takového stupně, že by se omezení vlastnického práva souseda blížilo či prakticky rovnalo omezení založenému věcným břemenem, nebylo by namístě

¹²⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.5.2004, sp. zn. 22 Cdo 1421/2003.

¹³⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 2. 2007 sp. zn. 22 Cdo 2296/2006.

¹³¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 2. 2007 sp. zn. 22 Cdo 2296/2006.

¹³² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 9. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1614/2005.

*přiznat právo vstoupit na sousední nemovitost.*¹³³ Stejně tak pojem „umožnění vstupu“ našel své bližší vysvětlení v rozsudku Nejvyššího soudu publikovaném pod č. 3/1988 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, přičemž i novější judikatura považuje tento závěr za stále platný. Umožněním vstupu tedy podle judikatury¹³⁴ znamená „překročení hranice sousedova pozemku, ale též pobyt na něm, omezený účelem vstupu, tj. podmínkami uvedenými v citovaném ustanovení. Vstupem na sousedův pozemek ve smyslu tohoto ustanovení je tedy i pobyt po dobu nezbytnou k provedení úkonů, jež si vyžaduje údržba nebo obhospodařování vlastního pozemku.“¹³⁵

Ačkoliv je úprava sousedských práv – ve srovnání s celkovým rozsahem občanského zákoníku – relativně stručná, není možné přehlédnout, že se jedná o problematiku, kterou se musí soudy zabývat dosti frekventovaně. O tom svědčí nejen bohatá judikatura, ale také míra pozornosti, jež je této úpravě věnována v právní literatuře.

3.4.2. Použití věci bez souhlasu jejího vlastníka

Pro úplnost je na tomto místě třeba zmínit i ustanovení § 128 odst. 1 občanského zákoníku, upravující podmínky, jejichž splnění opravňuje použití věci bez souhlasu jejího vlastníka, přičemž vlastník je za této situace povinen toto použití strpět. Podmínkami za nichž se toto použití věci připouští, jsou podle občanského zákoníku: stav nouze nebo naléhavý veřejný zájem, nelze-li účelu dosáhnout jinak, použití věci na nezbytnou dobu a v nezbytné míře a vždy za náhradu.

3.5. Věcná břemena

Ačkoliv bylo v rámci této části diplomové práce o věcných břemenech pojednáváno v každé kapitole zvlášť (např. 3.2., 3.3.), závažnost a důležitost tohoto institutu vyžaduje, aby mu byla věnována samostatná kapitola, která by shrnula nejen již uvedené informace, ale poukázala na aspekty, na které dosud nebylo upozorněno, a to především z toho důvodu, že by to znamenalo odchýlení od rámce stanoveného názvem kapitoly.

¹³³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 11. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1281/2002.

¹³⁴ např. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1490/2005.

¹³⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. R 3/1988.

Pro vlastníky pozemků je tato právní úprava důležitá proto, že pozemků, jako nemovitostí ve smyslu § 119 odst. 2 občanského zákoníku, se právní vztahy vyplývající z věcných břemen často týkají, ať již z pohledu zatížené, tak z pohledu oprávněné nemovitosti.

Věcná břemena náleží, stejně jako vlastnické právo, do skupiny tzv. věcných práv a v občanském zákoníku jsou upravena v ustanoveních § 151n – 151p. Jsou vždy spojena s určitým omezením vlastníka zatížené nemovitost, přičemž práva z nich vyplývající mohou patřit buď vlastníkovu panující nemovitosti, anebo určité osobě, bez ohledu na to, zda jde o fyzickou osobu či právnickou osobu, anebo o stát. Podstata věcných břemen spočívajících na zatížené nemovitosti spočívá v tom, že povinnost z nich vyplývající na této nemovitosti lpí¹³⁶ a případná změna jejího vlastníka nemá vliv ani na změnu ani na zánik této povinnosti. Naopak věcné břemeno, které je spojeno s konkrétním oprávněním patřícím určité osobě, je s touto osobou spojeno tak úzce, že smrtí nebo zánikem oprávněné osoby dojde i k zániku tohoto věcného břemena (§151p odst. 4 občanského zákoníku).

Podle definice občanského zákoníku věcná břemena „*omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat.*“¹³⁷ Nejvyšší soud pak přispěl k této zákonné definici takto: „*Základním plněním z věcného břemene je, že povinná osoba („dlužník“) se zdrží toho, co by bylo jinak jeho právem, a to bránění užívání jeho věci někým jiným.*“¹³⁸

Aby se jednalo o věcné břemeno, je třeba, aby jeho povaha umožňovala oprávněnému opakovaný výkon tohoto práva, popřípadě aby zajišťovala zachování určitého stavu. Oprávněný z věcného břemena pak je povinen nést za své oprávnění přiměřené náklady, nebylo-li dohodnuto jinak.

Způsoby, jakými mohou věcná břemena vzniknout, vyjmenovává občanský zákoník taxativně ve svém § 151o odst. 1. Toto ustanovení je však třeba vykládat společně s dalším zákonným ustanovením, požadujícím, aby k nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům byl proveden vklad do katastru nemovitostí. Procesní stránku tohoto postupu blíže upravuje zákon o zápisech práv k nemovitostem. Následující výklad se podrobněji zaměří na jednotlivé způsoby vzniku věcných břemen.

¹³⁶ KNAPPOVÁ, Marta, et al. *Občanské právo hmotné. 1. Díl první, Obecná část ; Díl druhý, Věcná práva. 4. aktualizované a doplněné vydání* Praha : ASPI, 2005. 523 s. ISBN: 80-7357-127-7. str. 462.

¹³⁷ zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 151n odst. 1 věta první.

¹³⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2006, sp. zn. 22 Cdo 431/2006.

3.5.1. Vznik věcného břemena na základě písemné smlouvy

Pod sankcí neplatnosti vyplývající z § 40 odst. 1 občanského zákoníku je pro vznik věcného břemena smlouvou požadována písemná forma. Tato smlouva je pak právním důvodem pro zápis příslušného věcného břemena do katastru nemovitostí formou vkladu s tím, že účinky zápisu vznikají v souladu s ustanovením § 2 odst. 3 zákona o zápisech práv k nemovitostem ke dni doručení návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu. Kromě vlastníka může smlouvou zřídit věcné břemeno k nemovitosti i další osoba, pokud k tomu ovšem má potřebné zákonné zmocnění.

Smlouva o zřízení věcného břemene může být zřízena jako úplatná nebo bezúplatná. K této otázce se vyjádřil Nejvyšší soud, který došel k závěru, že „*Občanský zákoník ... požadavek úplatného sjednání věcného břemene neklade, naopak počítá s tím, že nositel práva odpovídajícího věcnému břemenu je při absenci (jiné) dohody povinen nést přiměřeně náklady na zachování a opravy jím užívané věci (srov. § 151n odst. 3 obč. zák.). Jinak řečeno, na daném skutkovém základě (tedy při absenci jakékoli zmínky o úplatě za zřízení věcného břemene) nelze učinit o věci jiný závěr než ten, že věcné břemeno bylo vskutku sjednáno bezúplatně.*“¹³⁹ Nejvyšší soud se také zabýval problémem spočívajícím v nesprávném pojmenování věcného břemena (v konkrétním případě šlo o zřízení „*věcného břemena nájmu*“¹⁴⁰). Ačkoliv Nejvyšší soud označil toto pojmenování za „*zmatečné slovní spojení*“¹⁴¹, tak zároveň připustil, že „*V případě, že věcné břemeno je ve smlouvě o jeho zřízení nesprávně pojmenováno, ze smlouvy však lze nepochybně zjistit jeho obsah, je rozhodující obsah smlouvy.*“¹⁴²

3.5.2. Vznik věcného břemena na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví a na základě schválené dohody dědiců

Oběma těmito institutům je společné, že předpokladem jejich vzniku je smrt fyzické osoby, jež byla vlastníkem nemovitosti. V zanechané závěti může zůstavitel ustanovit dědice ke svému nemovitému majetku a zároveň ho zatížit povinností vyplývající z věcného břemena ve prospěch jiného dědice. K této problematice existuje i judikatura Nejvyššího

¹³⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98.

¹⁴⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 1. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2480/2000.

¹⁴¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 1. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2480/2000.

¹⁴² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 1. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2480/2000.

soudu, který upřesňuje příslušná ustanovení občanského zákoníku v tom smyslu, že stanoví, že „Zřízení věcného břemena na základě závěti nelze považovat za podmínku ve smyslu ustanovení § 478 o.z.: jde o ustanovení dědice k výkonu práva odpovídající věcnému břemenu, jež má váznout na nemovitosti, kterou zdědí jiný dědic.“¹⁴³

Vzhledem k tomu, že zákon dává přednost dohodě dědiců, kterou se mohou od závěti odchýlit, je možné, že se na vzniku věcného břemena dohodnou při vypořádávání dědictví až dědicové, a to bez ohledu na znění závěti. Dědická dohoda také přichází v úvahu v případě, že je více dědiců a zůstavitel nezanechal závět', anebo zanechal závět' neplatnou. Podle ustanovení § 482 odst. 2 občanského zákoníku soud dědickou dohodu schválí, pokud neodporuje zákonu nebo dobrým mravům.

Bylo-li na základě skutečností výše uvedených zřízeno věcné břemeno, postupuje soud v souladu s ustanovením § 7 a 8 zákona o zápisech práv k nemovitostem. Na základě doručené listiny pak katastrální úřad vyznačí tuto skutečnost do katastru nemovitostí formou záznamu. Tento záznam má pouze deklaratorní účinky, neboť v souladu se zněním § 460 občanského zákoníku, se dědictví nabývá smrtí zůstavitele.

3.5.3. Vznik věcného břemena na základě rozhodnutí příslušného orgánu

Rozhodnout o vzniku věcného břemena může soud anebo správní orgán. Toto téma je blíže popsáno v kapitole 3.3.

3.5.4. Vznik věcného břemena ze zákona (tzv. zákonná věcná břemena)

V souvislosti s tímto způsobem vzniku je možné rozlišovat zákonná věcná břemena v širším a v užším smyslu¹⁴⁴. Definice zákonných věcných břemen v užším smyslu je obsažena v § 151n občanského zákoníku, přičemž pro toto rozlišení je důležité klást důraz na skutečnost, že jde o práva spojená buď s vlastnictvím určité nemovitosti, anebo patřící určité osobě. Naopak zákonná věcná břemena v širším smyslu jsou upravena v různých zákonech a je možné je označit také jako veřejnoprávní omezení, neboť vznikají za účelem

¹⁴³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 2. 8. 1991, sp. zn. 4 Cz 56/91.

¹⁴⁴ DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 1. vydání Praha : Eva Rozkotová – IFEC, 2005. s. 168. ISBN: 80-903409-4-6., str. 70.

uspokojení veřejného zájmu, nikoli tedy uspokojení soukromého zájmu konkrétně určené osoby anebo nemovitosti. Dalšími specifiky tohoto druhu zákonných věcných práv je, že k jejich vzniku se nevyžaduje souhlas vlastníka nemovitosti, o jejíž zatížení se jedná, a dále, že existence takto vzniklého věcného břemena není zřejmá ze zápisu v katastru nemovitostí.¹⁴⁵

Za zákonná věcná břemena v užším smyslu lze označit tzv. sousedská práva upravená v § 127 občanského zákoníku (kapitola 3.4.1. této diplomové práce). Zákonným věcným břemenům v širším smyslu se věnují různé zákony, např. zákon č. 44/1988 Sb., horní zákon, zákona č. 164/2001 Sb., lázeňského zákona anebo tzv. síťové zákony¹⁴⁶, jak jsou označovány zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon a zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích. Vzhledem k tomu, že tyto zákony vesměs upravují nejen omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene, ale i odnětí vlastnického práva, je o některých z nich blíže pojednáno v kapitole 2.8.1.

3.5.5. Nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu vydržením

Právní úprava vydržení je upravena v § 134 občanského zákoníku, a ačkoliv se týká vydržení vlastnického práva, pro účely vydržení práva odpovídajícího věcnému břemenu platí obdobně.

Aby došlo ke vzniku práva odpovídajícího věcnému břemenu tímto způsobem, je třeba, aby se jednalo o oprávněného držitele tohoto práva, který toto právo vykonává nepřetržitě po dobu deseti let. Judikatura Nejvyššího soudu tyto podmínky upřesnila např. tím, že zdůraznila, že oprávněný musí být přesvědčen, že skutečně vykonává právo odpovídající věcnému břemenu, a nikoli, že vykonává např. právo veřejné cesty. Kdo tedy podle Nejvyššího soudu „*užívá cizí pozemek v domnění, že jde o veřejnou cestu, není v oprávněné držbě práva odpovídajícího věcnému břemenu.*“¹⁴⁷ V ostatním platí obdobně to, co bylo řečeno o nabytí vlastnického práva vydržením v kapitole 2.4.

¹⁴⁵ KNAPPOVÁ, Marta, et al. *Občanské právo hmotné. 1. Díl první, Obecná část ; Díl druhý, Věcná práva. 4. aktualizované a doplněné vydání* Praha : ASPI, 2005. 523 s. ISBN: 80-7357-127-7. str. 471.

¹⁴⁶ PREISLER, Pavel. *Účely vyvlastnění*. Juristic.cz [online]. 2002. Rubrika „Správní a související“ [cit. 2008-04-12]. Dostupný na WWW: <<http://spravni.juristic.cz/615472/clanek/spravni2#sdfootnote24sym>>.

¹⁴⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 18. 11. 1999, sp. zn. 2 Cdon1728/97.

3.5.6. Zánik práv a povinností vyplývajících z věcných břemen

Také způsoby zániku práv a povinností odpovídajících věcným břemenům jsou taxativně vyjmenovány v občanském zákoníku, konkrétně v jeho § 151p.

K rozhodnutí o zániku věcného břemena zmocňuje zákon příslušný orgán, kterým může být buď soud anebo správní úřad. Soud je oprávněn rozhodnout o omezení anebo zrušení věcného břemena za podmínek uvedených v ustanovení § 151p odst. 3. Splnění příslušných podmínek také opravňuje soud, aby rozhodl o tom, že se namísto věcného plnění bude poskytovat plnění peněžité. Správními orgány oprávněnými k rozhodnutí o zrušení věcného břemena jsou v současné době vyvlastňovací úřad, který je takto zmocněn ustanovením § 1 odst. 1 písm. a) ve spojení s § 24 odst. 2 písm. a) zákona o vyvlastnění, a dále pozemkový úřad, a to na základě ustanovení § 9 odst. 5 a § 19 odst. 2 zákona o půdě.

K zániku práv a povinností vyplývajících z věcných břemen může dojít také ze zákona. Samotný občanský zákoník tento způsob zániku upravuje ve svém § 151p odst. 2, přičemž v této souvislosti hovoří o nastalých trvalých změnách znemožňujících výkon práva odpovídajícího věcnému břemenu. Pokud však dojde k pouze k přechodné nemožnosti výkonu tohoto práva, pak občanský zákoník výslovně stanoví, že věcné břemeno nezaniká.

Pro právní úpravu zániku práv a povinností vyplývajících z věcného břemena smlouvou platí obdobná právní úprava, jako pro smluvní vznik těchto práv a povinností.

Za podmínky, že bylo věcné břemeno sjednáno jako oprávnění náležející určité osobě (ad personam), zaniká ze zákona toto oprávnění smrtí fyzické osoby, anebo zánikem právnické osoby.

Ačkoliv to zákon přímo neupravuje, považuje Ústavní soud za způsob zániku věcného břemene i uplynutí doby, bylo-li zřízeno na dobu určitou: „*Skutečnost, že občanský zákoník výslovně způsob zániku věcného břemene uplynutím doby, na kterou bylo věcné břemeno zřízeno neupravuje, neznamená, že tímto způsobem v praxi nemůže věcné břemeno zaniknout (za předpokladu, že uvedená skutečnost bude vložena do příslušného katastru nemovitostí).*“¹⁴⁸

Pro úplnost je dále třeba se zmínit o vztahu ustanovení § 109 upravujícího promlčení práva odpovídajícího věcnému břemenu, ke kterému dojde, není-li toto právo po dobu deseti let vykonáváno a § 151p týkajícího se způsobů zániku věcných břemen. Judikatura v tomto případě došla k závěru, že „*Promlčenému právu odpovídajícímu věcnému břemenu*

¹⁴⁸ Nález Ústavního soudu ze dne 13. 10. 2004, sp. zn. III ÚS 104/04, N 146/35 SbNU 55.

*nelze poskytnout soudní ochranu. ... Jiný výklad by fakticky popřel význam promlčení práva odpovídajícího věcnému břemeni, a promlčenému právu by tak i v případě vznesené námitky promlčení přiznal soudní ochranu projevující se zamítnutím žaloby směřující proti výkonu promlčeného práva.*¹⁴⁹

4. Část: Povinnosti vlastníků pozemků při ochraně lesa, přírody a krajiny

4.1. Úvod

Tato část diplomové práce se zaměří na specifické povinnosti, které vyplývají pro vlastníky pozemků určených k plnění funkcí lesa ze zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon) a ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. První kapitola této části diplomové práce se bude týkat výhradně povinností vlastníků (popř. nájemců) lesů, které vyplývají z lesního zákona. Druhý pohled bude směřovat ke všem vlastníkům pozemků (nikoli jen k vlastníkům lesů) a jejich povinnostem uloženým na základě zákona o ochraně přírody a krajiny.

4.2. Povinnosti vlastníků lesů podle lesního zákona

4.2.1. Prameny právní úpravy a definice základních pojmů

Základním právním předpisem upravujícím právní režim pozemků určených k plnění funkcí lesa, je lesní zákon. K tomuto zákonu bylo přijato několik prováděcích předpisů nižší právní síly, z nichž lze jmenovat např. vyhlášku Ministerstva zemědělství č. 77/1996 Sb., o náležitostech žádosti o odnětí nebo omezení a podrobnostech o ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa, a vyhlášku Ministerstva zemědělství č. 84/1996 Sb., o lesním hospodářském plánování. Dalšími právními předpisy, které je třeba v této souvislosti zmínit, je zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (o kterém bude podrobněji

¹⁴⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2006, sp. zn. 22 Cdo 431/2006.

pojednáno níže), zákon č. 449/2001 Sb., o myslivosti, a zákon č. 282/1991 Sb., o České inspekci životního prostředí a její působnosti v ochraně lesa.

Díky velkému množství produkčních i mimoprodukčních funkcí, které plní, mají lesy pro společnost mimořádný význam. Jsou jedním z nejvýznamnějších ekosystémů¹⁵⁰, jsou zdrojem dřevní hmoty, atd. Proto také jedním z hlavních účelů lesního zákona, výslovně uvedeného v jeho § 1, je zájem na zachování lesů pro plnění všech jeho funkcí za současné podpory trvale udržitelného hospodaření v něm.

Pro další výklad je důležité definovat pojem „les“. Pro své účely pojímá lesní zákon ve svém § 2 písm. a) tento pojem jako spojení dvou složek – lesních porostů (s jejich prostředím) a pozemků určených k plnění funkcí lesa. Obě tyto složky pak podrobněji vymezuje v ustanoveních § 2 písm. c) a § 3. Lesními porosty jsou „stromy a keře lesních dřevin, které v daných podmínkách plní funkce lesa.“¹⁵¹

Pozemkům určeným k plnění funkcí lesa se podrobněji věnuje ustanovení § 3 lesního zákona, které vychází z členění těchto pozemků na „lesní pozemky“, kam zahrnuje např. pozemky s lesními porosty a plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, a dále na „jiné pozemky“, zahrnující např. zpevněné lesní cesty, drobné vodní plochy, atd. Zároveň zákon připouští možnost, aby orgán státní správy lesa prohlásil za pozemky určené k plnění funkcí lesa i pozemky v § 3 odst. 1 neuvedené. Pro úplnost je třeba zmínit i ustanovení § 3 odst. 2 lesního zákona, které obsahuje negativní vymezení těch pozemků, které za pozemky k plnění funkcí lesa považovány nejsou, zároveň však připouští, aby orgán státní správy na návrh vlastníka svým rozhodnutím tyto pozemky za pozemky určené k plnění funkcí lesa prohlásil. Orgán státní správy je také zmocněn vydat rozhodnutí, existují-li pochybnosti o tom, zda určitý pozemek je nebo není určen k plnění funkce lesa.

Z pojmu „les“, definovaného ve svém § 2 písm. a), vychází lesní zákon při kategorizaci lesů podle jejich převažujících funkcí. Ze zařazení lesa do příslušné kategorie vyplývají pro vlastníky pozemků určených k plnění funkcí lesa určité povinnosti, mající vliv na způsob hospodaření v daném lese. Ustanovení § 6 lesního zákona vychází ze tří kategorií lesů, a to: lesů ochranných, lesů zvláštního určení a lesů hospodářských. Následující ustanovení § 7

¹⁵⁰ DAMOHORSKÝ, Milan a kol. *Právo životního prostředí*. 2. vydání Praha : C.H. Beck, 2007. 599 s. ISBN: 978-80-7179-498-1. str. 304.

¹⁵¹ Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon). § 2 písm. c).

až § 9 pak tyto jednotlivé kategorie blíže definují s tím, že kategorie lesů hospodářských je tvořena těmi lesy, které nebyly zařazeny do předchozích dvou kategorií.

4.2.2. Povinnosti vlastníků lesů při hospodaření v lesích

V prvé řadě je třeba upozornit na to, že tyto povinnosti se nevztahují jen na vlastníky lesů, ale v souladu s § 58 odst. 1 lesního zákona také nájemce, popř. podnájemce lesa, není-li v příslušné smlouvě ujednáno jinak. Pro zjednodušení tak bude další výklad hovořit pouze o vlastníkovi, ovšem s vědomím možné smluvní modifikace ve smyslu právě citovaného ustanovení.

Hospodařením v lese rozumí lesní zákon činnost spočívající v obnově, ochraně, výchově a těžbě lesních porostů a ostatních činnostech zabezpečujících plnění funkcí lesa¹⁵². Jedná se o činnost nadmíru významnou, neboť kvalita jejího provádění se odráží nejen v tom, jakým způsobem plní les své funkce, ale může mít také vliv na jeho samotnou existenci¹⁵³. Pro zajištění co nejučinnější ochrany lesa při hospodaření v něm, vychází lesní zákon z úpravy tzv. koncepčních nástrojů, jejichž základem jsou lesní plány. Vlastník lesa musí při hospodaření v lese brát v úvahu, že produkční cyklus lesa trvá více než sto let, přičemž je třeba, aby během celého svého produkčního cyklu byl tento les schopen rovnoměrně plnit své funkce¹⁵⁴. Úkol lesního plánování tak vede vlastníka lesa k takovému naplánování činností vztahujících se k hospodaření v lesích, které i v dlouhodobém časovém horizontu umožní dosahovat soulad s účelem lesního zákona, stanoveného v jeho § 1.

V rámci lesního plánování upravuje hlava čtvrtá lesního zákona oblastní plány rozvoje lesů, lesní hospodářské plány a lesní hospodářské osnovy.

Oblastní plány rozvoje lesů

Protože zachování funkcí i existence lesa je veřejným zájmem, vypracovávají se na státní úrovni tzv. oblastní plány rozvoje lesů (dále jen „oblastní plány“), které jsou „*metodickým nástrojem státní lesnické politiky a doporučují zásady hospodaření*

¹⁵² Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), § 2 písm. d).

¹⁵³ DAMOHORSKÝ, Milan a kol. *Právo životního prostředí*. 2. vydání Praha : C.H. Beck, 2007. 599 s. ISBN: 978-80-7179-498-1. str. 312.

¹⁵⁴ STANĚK Jiří. *Lesní zákon v teorii a praxi. Úplné znění zákona s komentářem*. Písek : Matice lesnická, 1996. 189 s. ISBN nezveřejněno. str. 76.

v lesích.¹⁵⁵ Kromě § 23 lesního zákona jsou podrobněji upraveny ve vyhlášce Ministerstva zemědělství č. 83/1995 Sb., o zpracování oblastních plánů rozvoje lesů a o vymezení hospodářských souborů. Vyhotovováním a správou dat oblastních plánů rozvoje lesů byl Ministerstvem zemědělství pověřen Ústav pro hospodářskou úpravu lesů Brandýs nad Labem, který je organizační složkou státu¹⁵⁶. Pro účely vypracování oblastních plánů, je v příloze č. 1 této vyhlášky je stanoveno 41 přírodních oblastí České republiky. Podle cit. vyhlášky se oblastní plány zpracovávají na období 20 let, ve zdůvodněných případech však připouští možnost zpracování oblastních plánů i pro jiné období. Takto zpracované oblastní plány mají význam jak pro orgány státní správy, jimž slouží jako podpora pro jejich rozhodování¹⁵⁷, tak pro vlastníky lesních pozemků, kterým slouží jako podklad pro vypracování lesních hospodářských plánů a lesních hospodářských osnov¹⁵⁸. Lesní zákon dále stanoví, že účelně vynaložené náklady na zpracování těchto plánů hradí stát. Podle § 1 odst. 11 cit. vyhlášky Ministerstva zemědělství jsou oblastní plány veřejně přístupné a zpracovatelé lesních hospodářských plánů a lesních hospodářských osnov si z nich mohou za stanovených podmínek pořizovat výpisy a opisy.

Lesní hospodářské plány

Také zákonná opora pro vypracování lesních hospodářských plánů (dále jen „plány“) se nachází v lesním zákoně, konkrétně v jeho § 24. Podrobnosti pak stanoví prováděcí vyhláška Ministerstva zemědělství č. 84/1996 Sb., o lesním hospodářském plánování. Tyto plány „jsou nástrojem vlastníka a zpracovávají se zpravidla na deset let.“¹⁵⁹ Lesní zákon vyjmenovává v § 24 odst. 3 ty vlastníky, kteří jsou povinni zabezpečit zpracování plánů. Z cit. ustanovení vyplývá, že tato povinnost se vztahuje na všechny právnické osoby, kterým je svěřeno nakládání se státními lesy. Ostatním fyzickým a právnickým osobám je povinné zpracování těchto plánů uloženo v závislosti na rozloze lesa, který vlastní, a nedosahuje-li jejich les potřebné rozlohy, ponechává zákon na jejich úvaze, zda tento plán zpracují a budou podle něj hospodařit. Oprávnění ke zpracování těchto plánů podmiňuje lesní zákon udělením licence, s odkazem na hlavu šestou, která podmínky pro její udělení podrobněji upravuje.

¹⁵⁵ Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon). § 23 odst. 1.

¹⁵⁶ Ústav pro hospodářskou úpravu lesů Brandýs nad Labem. *Zřizovací listina*. ÚHÚL [online]. 2003. [cit. 2008-04-14]. Dostupný na WWW: < <http://www.uhul.cz/uzrlist/> >.

¹⁵⁷ Ústav pro hospodářskou úpravu lesů Brandýs nad Labem. *HÚEL – Oblastní plány rozvoje lesů. Úvod*. ÚHÚL [online]. 2003. [cit. 2008-04-14]. Dostupný na WWW: < <http://www.uhul.cz/oprl/> >.

¹⁵⁸ tamtéž. Dostupný na WWW: < <http://www.uhul.cz/oprl/> >.

¹⁵⁹ Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon). § 24 odst. 1.

Zákon rozděluje plány na závazná ustanovení a doporučující ustanovení. „Závaznými ustanoveními plánu jsou maximální celková výše těžeb a minimální podíl melioračních a zpevňujících dřevin při obnově porostu“¹⁶⁰ a pro státní lesy a lesy ve vlastnictví obcí je navíc závazným ustanovením též „minimální plošný rozsah výchovných zásahů v porostech do 40 let věku.“¹⁶¹ Zpracované plány podléhají schválení příslušným orgánem státní správy lesů, a vlastníci lesů jejichž plány byly takto schváleny jsou povinni se jejich závaznými ustanoveními řídit a v rámci vedení lesní hospodářské evidence ve smyslu § 40 lesního zákona, vést záznamy o jejich plnění.

Lesní hospodářské osnovy

Prameny právní úpravy lesních hospodářských osnov (dále jen „osnovy“) se shodují s prameny právní úpravy lesních hospodářských plánů. Jde tedy především o lesní zákon a jeho ustanovení § 25 a již zmíněnou vyhlášku Ministerstva zemědělství č. 84/1996 Sb., o lesním hospodářském plánování, která se osnovám věnuje ve svém Oddíle třetím. Osnovy se zpracovávají pro všechny lesy o výměře menší než 50 ha ve vlastnictví fyzických a právnických osob, pro které nebyl zpracován plán podle § 24 odst. 3 lesního zákona. Také zde požaduje zákon, aby osobě, která osnovy zpracovává, byla ministerstvem udělena licence. Zpracování osnov zadává orgán státní správy lesů a každý vlastník lesa bezplatně obdrží osnovu týkající se jeho lesa. Stejně jako v případě plánů, se i osnovy zpracovávají obvykle na období 10 let.

Převzetím osnovy se pro vlastníky lesů, kteří mají zájem využít osnovu pro hospodaření v lese, stávají závazné celkové výše těžeb, které jsou nepřekročitelné a podíl melioračních a zpevňujících dřevin při obnově porostu. Převzal-li tuto osnovu vlastník lesa, o výměře do 3 ha, je pro něj závazná pouze celková výše těžeb, která je nepřekročitelná.

Ačkoliv koncepční nástroje právní ochrany hospodaření v lesích hrají v ochraně lesa svoji nezastupitelnou roli, nejsou jedinými nástroji, které ovlivňují vlastníky při hospodaření v jejich lesích. Pro zajištění komplexní ochrany lesa jsou vlastníkům ukládány v rámci tzv. administrativně právních prostředků ochrany¹⁶² další povinnosti, jejichž podrobnější úpravu obsahuje hlava pátá části první lesního zákona, nazvaná Hospodaření v lesích. Cílem těchto povinností je v souladu s účelem lesního zákona zajistit podmínky

¹⁶⁰ Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), § 24 odst. 2.

¹⁶¹ tamtéž, § 24 odst. 2.

¹⁶² DAMOHORSKÝ, Milan a kol. *Právo životního prostředí*. 2. vydání Praha : C.H. Beck, 2007. 599 s. ISBN: 978-80-7179-498-1. str. 313.

umožňující zlepšení stavu lesů za současného zlepšení plnění jeho funkcí a zvýšení odolnosti lesů. K dosažení tohoto stavu ukládá lesní zákon vlastníku lesa povinnost náležitě dbát o obnovu a výchovu lesních porostů, přičemž výsledky tohoto souboru zákonných opatření by se měly odrazit na zdraví, kvalitě a odolnosti lesa¹⁶³. Povinnosti vlastníků v této oblasti můžeme rozdělit na povinnosti stanovené pro těžbu dříví a při lesní dopravě a povinnosti spojené s vedením lesní hospodářské evidence. Pro hospodaření v lesích ochranných a lesích zvláštního určení pak lesní zákon stanoví určité odchylky od obecné úpravy.

Povinnosti stanovené pro těžbu dříví

Mezi obecná omezení uložená fyzickým a právnickým osobám zajišťujícím těžební práce stanoví lesní zákon jednak povinnost provádět tyto práce takovým způsobem, „*který minimalizuje negativní dopady na lesní ekosystém v daném prostředí*“¹⁶⁴, a dále zákaz „*Provádět těžbu mýtní úmyslnou v lesních porostech mladších než 80 let*“¹⁶⁵, přičemž výjimku z posledně uvedeného zákazu je orgán státní správy oprávněn udělit jen v odůvodněných případech.

Pro vlastníky lesů, kteří hospodaří podle schváleného plánu nebo podle převzaté osnovy platí povinnost vykonávat přednostně těžbu nahodilou tak, aby nedocházelo k vývinu, šíření a přemnožení škodlivých organismů. Přednost náhodné těžby před těžbou jinou, vyžaduje lesní zákon především z toho důvodu, že jiné, např. neplánované těžby bývají často motivovány pouze krátkodobými ekonomickými zájmy vlastníka¹⁶⁶. Proto se podle ustanovení § 33 odst. 2 lesního zákona těžba nahodilá započítává do celkové výše těžeb, přičemž je třeba připomenout, že celková výše těžeb je pro vlastníka lesa závazným ustanovením schváleného plánu nebo převzaté osnovy. Pokud by nahodilo těžbou došlo k překročení tohoto závazného ustanovení, muselo by na návrh vlastníka lesa dojít ke změně již schváleného plánu nebo převzaté osnovy.

Ustanovení § 33 odst. 3 pak upravuje povinnosti při těžbě těch vlastníků lesa, kteří hospodaří bez schváleného plánu nebo bez převzaté osnovy. S těžbou musí souhlasit odborný lesní hospodář. Má-li těžba přesáhnout množství stanovené v zákoně, je třeba kromě souhlasu odborného lesního hospodáře o tom ještě vyrozumět orgán státní správy

¹⁶³ STANĚK Jiří. Lesní zákon v teorii a praxi. Úplné znění zákona s komentářem. Písek : Matice lesnická, 1996. 189 s. ISBN nezveřejněno. str. 99.

¹⁶⁴ Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon). § 33 odst. 5.

¹⁶⁵ tamtéž. § 33 odst. 4.

¹⁶⁶ STANĚK Jiří. Lesní zákon v teorii a praxi. Úplné znění zákona s komentářem. Písek : Matice lesnická, 1996. 189 s. ISBN nezveřejněno. str. 110.

lesa, který může do 30 dnů ode dne doručení jeho vyrozumění vydat své stanovisko. Nevydá-li ho v této lhůtě, pak platí, že těžbu lze provést.

Povinnosti stanovené při lesní dopravě

Lesní dopravou se podle § 34 odst. 1 lesního zákona rozumí „Přibližování, uskladnění a odvoz dříví.“¹⁶⁷ Základní povinnost pro její provozování spočívá v jejím provádění takovým způsobem, „aby nedocházelo k nepřiměřenému poškození lesa a ostatních pozemků.“¹⁶⁸ Zákon pamatuje i na případy, kdy kvůli ztížené přístupnosti, je vlastník lesa nebo osoba provádějící činnost v jeho zájmu oprávněna užívat cizí pozemky k lesní dopravě. Takovéto užívání cizích pozemků musí být předem dohodnuto, včetně výše náhrady, doby, rozsahu a jeho trvání a pokud k dohodě nedojde, rozhodne v této věci orgán státní správy lesů.

Dojde-li při užívání cizího pozemku k lesní dopravě ke škodě na pozemku dotčeného lesní dopravou, řídí se odpovědnost z takto vzniklé škody občanským zákoníkem.

Povinnosti vlastníka při hospodaření v lesích ochranných a v lesích zvláštního určení

Pro hospodaření v lesích ochranných a v lesích zvláštního určení stanoví lesní zákon ve svém § 36 jejich vlastníkům zvláštní právní režim, který má být podřízen účelu, pro který byly lesy do jedné z těchto kategorií zařazeny¹⁶⁹. Vlastníci lesů zařazených v těchto kategoriích jsou tak ze zákona omezeni buď ve způsobu hospodaření v nich (jde-li o lesy ochranné), anebo v povinnosti strpět určitá omezení při hospodaření v nich (jde-li o lesy zvláštního určení). Vlastníkům obou kategorií lesů také může být uložena povinnost „zajistit opatření uložená orgánem státní správy lesů ke splnění účelu sledovaného jejich vyhlášením.“¹⁷⁰

Lesní zákon zároveň zohledňuje skutečnost, že tato omezení mohou pro vlastníky lesů obou kategorií znamenat vyšší náklady, a proto se v ustanovení § 36 věnuje nejen omezením vlastnického práva, ale i poskytováním náhrady zvýšených nákladů vzniklých v důsledku tohoto omezení. Jedná-li se o omezení uvedené v § 36 odst. 3 a 4 lesního zákona, vydá orgán státní správy lesů na návrh vlastníka dotčeného lesa rozhodnutí o výši náhrady a o tom, kdo ji uhradí. Podrobněji se těmito náhradami zabývá prováděcí vyhláška

¹⁶⁷ Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), § 34 odst. 1

¹⁶⁸ tamtéž, § 34 odst. 1.

¹⁶⁹ STANĚK Jiří. Lesní zákon v teorii a praxi. Úplné znění zákona s komentářem. Písek : Matice lesnická, 1996. 189 s. ISBN nezveřejněno. str. 122.

¹⁷⁰ Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), § 36 odst. 4.

Ministerstva zemědělství č. 80/1996 Sb., o pravidlech poskytování podpory na výsadbu minimálního podílu melioračních a zpevňujících dřevin a o poskytování náhrad zvýšených nákladů. Tato vyhláška jednak definuje pro své účely pojem „zvýšené náklady“ vzniklé v souvislosti se zákonem předvídanými případy, a dále obsahuje seznam náležitostí, které má žádost vlastníka o náhradu zvýšených nákladů obsahovat.

Vedení lesní hospodářské evidence

Již v souvislosti s pojednáním o lesních hospodářských plánech bylo naznačeno, že vlastníci lesů jsou povinni vést lesní hospodářskou evidenci. Při vedení této evidence se předpokládá i aktivní součinnost lesního hospodáře¹⁷¹. Lesní hospodářská evidence, o které hovoří § 40 lesního zákona má sloužit k poskytování přesných a spolehlivých údajů o plnění závazných ustanovení lesních hospodářských plánů a o provedené obnově lesa¹⁷². Vlastníci lesů jsou povinni tyto údaje pravidelně každý kalendářní rok odevzdávat orgánu státní správy lesů, čímž se má zajistit kontrola plnění závazných ustanovení plánů. Tyto odevzdané údaje se pak dále zpracovávají¹⁷³.

4.2.3. Povinnosti vlastníků lesů při ochraně před škodlivými činiteli

Jedná se o soubor specifických povinností uložených vlastníkům lesů vedle souboru povinností týkajících se hospodaření v lese. Základní právní úprava těchto povinností je obsažena v § 32 lesního zákona a dále je rozvedena ve vyhlášce Ministerstva zemědělství č. 101/1996 Sb. kterou se stanoví podrobnosti o opatřeních k ochraně lesa a vzor služebního odznaku a vzor průkazu lesní stráže.

Zákonná právní úprava vychází z definice „škodlivých činitelů“ a „škodlivých organismů“, které jsou uvedeny v § 2 písm. f) a g) lesního zákona. Zatímco za škodlivé činitele se považují „škodlivé organismy, nepříznivé povětrnostní vlivy, imise a fyzikální nebo chemické faktory, způsobující poškození lesa“¹⁷⁴, tak škodlivými organismy podle

¹⁷¹ STANĚK Jiří. Lesní zákon v teorii a praxi. Úplné znění zákona s komentářem. Písek : Matice lesnická, 1996. 189 s. ISBN nezveřejněno. str. 135.

¹⁷² tamtéž, str. 136.

¹⁷³ tamtéž, str. 136.

¹⁷⁴ Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon). § 2 písm. f).

lesního zákona jsou „původci chorob lesních porostů a rostlinní nebo živočišní škůdci lesních porostů.“¹⁷⁵

Citovaná vyhláška Ministerstva zemědělství pak upravuje postup vlastníků lesů při zabezpečování ochrany lesa proti škodlivým činitelům. Podle jejich populační hustoty rozlišuje tři stupně výskytu: základní, zvýšený a kalamitní výskyt. Dojde-li ke zvýšenému nebo kalamitnímu výskytu, je povinen o tom informovat orgán státní správy lesů a vést o tomto stavu evidenci.

Preventivní opatření k ochraně lesa

Ochrana před škodlivými činiteli je jednou ze základních povinností vlastníků lesů. Má vycházet z takových preventivních opatření, které by zabránily působení škodlivých činitelů na les. V této souvislosti stanoví lesní zákon vlastníkům lesů povinnosti, spočívající např. v evidenci výskytu a rozsahu škodlivých činitelů a ve stanovených případech informovat situaci příslušný orgán státní správy lesů a provést nezbytná opatření, dále provádět preventivní opatření proti šíření a přemnožování škodlivých organismů a proti vzniku lesních požárů.

Opatření k ochraně lesa při vzniku kalamit

I přes právě uvedené preventivní povinnosti však může v lese nastat mimořádná okolnost a nepředvídatelné škody, které je třeba bezodkladně odstranit popřípadě zmírnit jejich následky. Dojde-li k takovýmto situacím (může jít o různé přírodní kalamity, způsobené např. větrem nebo sněhem), je orgán státní správy lesů oprávněn nařídít vlastníkovvi dotčeného lesa, aby provedl opatření taxativně uvedená v § 32 odst. 2 písm. a) až e) lesního zákona, a v případě, že toto opatření ukládá v zájmu někoho jiného, než je sám vlastník lesa, rozhodne ještě o tom, kdo ponese s tím spojené náklady.

Ostatní opatření podle § 32 lesního zákona k ochraně lesa

Ačkoliv ostatní, dosud nejmenované povinnosti ukládané vlastníkům lesa jsou velmi různorodé, přesto sledují společný cíl, kterým je ochrana lesa, a tím i životního prostředí. V závislosti na tom, proti kterému konkrétnímu škůdci směřují, jsou vlastníkům lesů ukládány jednotlivé povinnosti. V zájmu zvyšování odolnosti a stability lesa, musí vlastník dbát na vhodnou druhovou skladbu dřevin, v určitých případech může svůj les i oplotit,

¹⁷⁵ tamtéž, § 2 písm. g).

pokud je to potřeba k ochraně lesních školek a lesních porostů před zvěří. Další povinnosti se vztahují k nutnosti používání biologicky odbouratelných látek při hospodářské činnosti v lese, a to se zřejmým cílem neznečišťovat životní prostředí.

Ochrana lesa před škodami způsobenými zvěří

Ustanovení § 36 odst. 4 lesního zákona pouze stručně ukládá povinnost dbát, aby lesní porosty nebyly nepřiměřeně poškozovány zvěří. Tato povinnost se vztahuje na vlastníky lesů, uživatele honiteb a orgány státní správy lesů. Podrobněji se těmito povinnostmi zabývá vyhláška Ministerstva zemědělství č. 101/1996 Sb., která ve svém § 5 vyjmenovává soubor preventivních opatření, která je vlastník povinen provádět, aby omezil škody způsobené zvěří. Vlastník tak má sledovat početní stavy zvěře, dále má sledovat a evidovat škody, které zvěř způsobila, atd.

Zároveň se ochranou lesa před škodami způsobenými zvěří zabývá také Část šestá zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti. Ustanovení § 53 zákona o myslivosti navazuje na výše citované ustanovení lesního zákona, když ukládá vlastníkovvi, nájemci honebního pozemku, popř. i uživateli honitby (se souhlasem vlastníka) provádět přiměřená opatření k zabránění škod působených zvěří. Tato opatření však nesmí být takového rázu, že by zvěř zraňovala. Pokud přece jen zvěř způsobí škodu na lesních pozemcích a na lesních porostech může poškozený u uživatele honitby uplatnit nárok na náhradu škody. Ačkoliv zákon o myslivosti dává přednost dohodě o náhradě škody mezi poškozeným a uživatelem honitby, tak pro případ, že by k dohodě nedošlo, upravuje lhůty, do kdy musí být nárok na náhradu škody uplatněn a škoda uživatelem honitby škoda uhrazena a do kdy je možné uplatnit nárok u soudu.

4.3. Povinnosti vlastníků pozemků podle zákona o ochraně přírody a krajiny

Za účelem ochrany životního prostředí upravuje povinnosti vztahující se na vlastníky pozemků také zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, k jehož provedení byla přijata celá řada podzákoných právních předpisů. Také tento zákon vychází při omezování vlastnického práva vlastníků pozemků z ústavněprávního základu založeného čl. 11 a čl. 35 odst. 3 Listiny základních práv a svobod. Soubor omezení vlastnických práv k nemovitostem za účelem ochrany přírody a krajiny je v zákoně č. 114/1992 Sb. zařazen do jeho hlavy první části šesté. Jde o omezení vlastnického práva založená zákonem.

4.3.1. Omezení vlastnického práva k pozemkům z důvodu ochrany systému ekologické stability

Z důvodu ochrany systému ekologické stability může dojít ke změně v užívání pozemku. Povinnost k vytváření systému ekologické stability je podle zákona veřejným zájmem, na kterém se podílejí jak vlastníci pozemků, tak obce i stát. Ačkoliv se podle zákona o ochraně přírody a krajiny uskutečňují opatření, projekty a plány k zajištění podmínek pro vytváření systému ekologické stability v dohodě s vlastníkem, připouští zákon ve svém § 59 odst. 2, aby ke změně v užívání pozemku došlo i pokud s tím vlastník nesouhlasí. V takovém případě bude vlastníkově dotčeného pozemku nabídnut pozemkovým fondem výměnou jiný pozemek, rozlohou, kvalitou a pokud možno i svým umístěním obdobný pozemku původnímu. V praxi však k těmto situacím nedochází.¹⁷⁶

4.3.2. Omezení vlastnického práva k pozemkům za účelem ochrany přírody a krajiny

Zákon č. 114/1992 Sb. je také jedním z právních předpisů, na které odkazuje zákon o vyvlastnění ve svém § 2 písm. a), jako na zvláštní právní předpis upravující účel vyvlastnění. V ustanovení § 60 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny se uvádí, že tímto účelem musí být ochrana přírody a krajiny. V této souvislosti je třeba upozornit na § 170 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, jenž jmenuje jako jeden z účelů opravňujících vyvlastnění také založení prvků územního systému ekologické stability. Ze znění cit. ustanovení dále vyplývá, že se nezaměřuje pouze na pozemky, ale na všechny nemovitosti včetně práv k nim. Návrh na zahájení vyvlastňovacího řízení podává orgán ochrany přírody. V dalších otázkách ohledně procesní stránky vyvlastňovacího řízení pak odkazuje zákon o ochraně přírody a krajiny na příslušná ustanovení zákona o vyvlastnění.

Orgán ochrany přírody je na základě zákonného zmocnění uvedeného v § 60 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., oprávněn též zasáhnout do státního vlastnictví k nemovitosti, když ze stejného účelu, pro který je možné vyvlastnit nemovitost nebo práva k ní, na sebe převede příslušnost s touto nemovitostí hospodařit. Postup při převodu práva hospodaření stanoví vyhláška Ministerstva životního prostředí č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí

¹⁷⁶ MIKO, Ladislav; BOROVIČKOVÁ, Hana. Zákon o ochraně přírody a krajiny: Komentář. 2. vydání Praha : C.H. Beck, 2007. 590 s. ISBN: 978-80-7179-585-8. str. 259.

některá ustanovení zákona České národní rady č. 114/1992 Sb. , o ochraně přírody a krajiny.

4.3.3. Omezení vlastnického práva k pozemkům zákonným předkupním právem státu

Další omezení dopadající na vlastníky pozemků upravuje ustanovení § 61 zákona o ochraně přírody a krajiny a týká se předkupního práva státu k vyjmenovaným pozemkům, jejichž vlastníci mají ze zákona povinnost před plánovaným prodejem přednostně nabídnout tyto pozemky orgánu ochrany přírody. Orgán ochrany přírody může do 60 dnů od obdržení nabídky písemně projevit závazný zájem. Pokud se však v této lhůtě nevyjádří, platí, že vlastník může zamýšlený prodej uskutečnit. V případě, že se jedná o výkup pozemků zvláště chráněných území či významných krajinných prvků, může být na tuto koupi poskytnut příspěvek ze Státního fondu životního prostředí České republiky.

V případě, že by vlastník předmětného pozemku svůj pozemek prodal jinému kupujícímu, aniž by před tím tento pozemek, v souladu s ustanovením § 61 odst. 1 nabídl orgánu ochrany přírody, bylo by možné považovat kupní smlouvu za neplatnou, a to ve smyslu ustanovení § 39 občanského zákoníku.¹⁷⁷

4.3.4. Omezení vlastnického práva k pozemku právem vstupu na pozemek a právem volného průchodu

Zákon o ochraně přírody a krajiny upravuje také různé povinnosti vlastníků pozemků spojené se vstupem na jejich pozemek. Zatímco ustanovení § 62 opravňuje v nezbytných případech ke vstupu na cizí pozemky pracovníky všech orgánů ochrany přírody, kteří plní povinnosti na úseku ochrany přírody a krajiny, tak ustanovení § 63 se vztahuje na každého, a stanoví právo volného průchodu přes pozemky které jsou ve vlastnictví či nájmu státu, obce nebo jiné právnické osoby.

V prvně jmenovaném případě je tato povinnost uložena všem vlastníkům pozemků a toto oprávnění týká jen pracovníků orgánů ochrany přírody, kteří mohou na cizím pozemku provádět měření, sledování a dokumentaci a požadovat informace nezbytné ke zjištění stavu

¹⁷⁷ MIKO, Ladislav; BOROVIČKOVÁ, Hana. Zákon o ochraně přírody a krajiny: Komentář. 2. vydání Praha : C.H. Beck, 2007. 590 s. ISBN: 978-80-7179-585-8. str. 262.

přírodního prostředí. Za škody způsobené pracovníky orgánů ochrany přírody při výkonu jejich činnosti odpovídá stát. Zákon pro tyto případy stanoví odpovědnost absolutní.

Druhé případy zavazují pouze ty vlastníky pozemků, které zákon vyjmenovává a opravňuje – při dodržování obecných právních předpisů a respektování oprávněných zájmů vlastníka - každého. Takovému vlastníku či nájemci sice zákon dovoluje, aby pozemek, na který se vztahuje právo volného průchodu oplotil, ale zároveň musí dostatečnými prostředky zajistit, aby toto právo bylo stále zajištěno. Právo volného průchodu se však nevztahuje na všechny pozemky vyjmenovaných vlastníků. Ustanovení pak § 63 odst. 3 uvádí druhy pozemků, které sice jsou ve vlastnictví vyjmenovaných vlastníků, ale z práva volného průchodu je zákon vylučuje (např. zastavěné či stavební pozemky, dvory, zahrady, sady, vinice, atd.).

Výše uvedený souhrn rozličných povinností má několik společných rysů: vztahuje se na vlastníky pozemků (pouze v případě vyvlastnění může být okruh subjektů ještě širší) a důvody těchto omezení spočívají nebo vycházejí z ochrany přírody a krajiny. Pro úplnost je třeba zmínit ještě omezení vlastníka pozemku, na kterém byl učiněn paleontologický nález, spočívající v umožnění provedení záchranného paleontologického výzkumu a ve zdržení se na místě nálezů činnosti, která by mohla vést k jeho zničení nebo poškození (§ 11 odst. 2)

Zároveň je třeba vyzdvihnout ingerenci zákona o ochraně přírody a krajiny do oblasti ochrany lesních pozemků. Pro účely zákona o ochraně přírody a krajiny je les považován za významný krajinný prvek (§ 3 odst. 1 písm. b)), a jako takového se ho týká nejen obecná ochrana přírody a krajiny podle části druhé cit. zákona, ale také ochrana zvláštní, a to jak územní, kdy je les chráněn v rámci zvláště chráněného území, tak nepřímou i druhová, která se týká ochrany lesa jako přirozeného stanoviště pro určité živočichy nebo rostliny.

Kromě výše uvedených právních nástrojů sloužících k ochraně lesa obsahuje zákon o ochraně přírody a krajiny ke stejnému účelu také různé administrativní a koncepční nástroje¹⁷⁸, např. závazné stanovisko orgánu ochrany přírody k lesním hospodářským plánům a lesním hospodářským osnovám (§ 4 odst. 3), nebo omezení převodu některých kategorií státních lesů do soukromého vlastnictví (např. § 23, § 32).

¹⁷⁸ STEJSKAL, Vojtěch. *Omezení lesního hospodářství z důvodu ochrany přírody*. In *Pacta Doc. JUDr. Jaroslavovi Drobníkoví, CSc. k jeho 70. narozeninám*. Ed. DAMOHORSKÝ, Milan. Praha : Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2007. 243 s. ISBN: 978-80-85889-85-7. str. 203.

4.4. Náhrada újmy za ztížení zemědělského nebo lesního hospodaření

V souladu s ústavněprávním principem, že omezení vlastnického práva je možné pouze za náhradu, se § 58 zákona o ochraně přírody a krajiny věnuje podmínkám za kterých je možné poskytnout finanční náhradu za ztížení zemědělského nebo lesního hospodaření. K provedení § 58 odst. 2 byly přijaty Ministerstvem životního prostředí a Ministerstvem zemědělství také dvě vyhlášky, a to č. 432/2005 Sb. kterou se stanoví podmínky a způsob poskytování finanční náhrady za újmu vzniklou omezením zemědělského hospodaření, vzor a náležitosti uplatnění nároku, a vyhláška č. 335/2006 Sb., kterou se stanoví podmínky a způsob poskytování finanční náhrady za újmu vzniklou omezením lesního hospodaření, vzor a náležitosti uplatnění nároku.

Podle § 58 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny může být tato náhrada přiznána vlastníkovu zemědělské půdy nebo lesního pozemku, anebo vlastníkovu rybníka s chovem ryb nebo vodní drůbeže. Stejně jako vlastník může žádost o finanční náhradu podat nájemce výše uvedených pozemků, užívá-li je oprávněně. Žádost o poskytnutí finanční náhrady musí mít písemnou formu a musí být doručena příslušnému orgánu ochrany přírody nejpozději do 3 měsíců od skončení kalendářního roku, v němž újma vznikla nebo trvala. Podá-li tuto žádost včas jak vlastník, tak nájemce, poskytne se finanční náhrada pouze vlastníkovu. Podle § 58 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny, se tato finanční náhrada poskytuje z prostředků státního rozpočtu. Zákon zároveň upravuje povinnost snížit výši této náhrady v případech, kdy je vlastníkovu (nebo nájemci) současně poskytnut další finanční příspěvek za omezení z důvodu ochrany přírody, na základě jiných zákonných ustanovení, než je § 58.

Důvod, v jehož důsledku dojde ke vzniku omezení vlastnického práva výše uvedených pozemků, musí vycházet z části třetí až páté zákona č. 114/1992 Sb., z prováděcích právních předpisů, nebo z rozhodnutí vydaného na jejich základě, ale také z rozhodnutí, závazného stanoviska nebo souhlasu vydaného podle tohoto zákona. Je-li však důvodem omezení vlastnického práva opatření, které bylo vlastníkovu (nebo nájemci) uloženo v důsledku nesplnění povinností stanovených zákonem o ochraně přírody a krajiny, nebo jeho prováděcími předpisy, pak se náhrada újmy podle § 58 odst. 2 neposkytne.

I přes relativně podrobnou úpravu citovaného § 58, se v minulosti vedly spory o to, zda nárok na finanční náhradu je veřejnoprávní či soukromoprávní povahy. Do rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 7. 8. 2006, sp. zn. 21 Co 382/2006, převažoval názor příklánějící se k veřejnoprávní povaze, což bylo podloženo tím, že orgány ochrany

přírody rozhodovaly o této finanční náhradě v rámci správního řízení¹⁷⁹. Krajský soud v Hradci Králové však v odůvodnění výše citovaného rozhodnutí vyslovil názor, že „*Vztah mezi subjektem, jemuž vznikla újma a orgánem státní správy podle § 58 zákona č. 114/1992 Sb. nemá znaky veřejnoprávní regulace. ... Nárok na náhradu újmy podle § 58 odst. 2 cit. zákona vzniká přímo ze zákona, aniž by k tomu bylo zapotřebí rozhodnutí orgánů státní správy o výši náhrady.*“¹⁸⁰

4.5. Finanční náhrada podle § 13 zákona č. 114/1992 Sb.

Pro úplnost je dále třeba zmínit ještě další peněžité plnění, které může vlastník pozemku, popř. nájemce pozemku na základě zákona o ochraně přírody a krajiny obdržet za omezení svého vlastnického práva k pozemku.

Ustanovení § 13 zákona č. 114/1992 Sb. upravuje podmínky za kterých může orgán ochrany přírody prohlásit určité území za přechodně chráněnou plochu. Pro vlastníka (nebo nájemce pozemku) na jehož pozemku se toto území nachází to znamená, že v určitém časovém období, anebo v pravidelně se opakujících obdobích, nebude moci využívat toto území takovým způsobem, který by znamenal zničení, poškození nebo rušení vývoje předmětu ochrany. O finanční náhradu pak může vlastník anebo nájemce pozemku požádat ten orgán ochrany přírody, který toto rozhodnutí vydal, a to v případě, že v důsledku opatření přijatého podle § 13 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny mu na dotčeném pozemku vznikne újma nikoliv nepatrná.

¹⁷⁹ STEJSKAL, Vojtěch. *Omezení lesního hospodářství z důvodu ochrany přírody*. In *Pocita Doc. JUDr. Jaroslavovi Drobníkovi, CSc. k jeho 70. narozeninám*. Ed. DAMOHORSKÝ, Milan. Praha : Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2007. 243 s. ISBN: 978-80-85889-85-7. str. 203.

¹⁸⁰ Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 7. 8. 2006, sp. zn. 21 Co 382/2006 in STEJSKAL, Vojtěch. *Omezení lesního hospodářství z důvodu ochrany přírody*. In *Pocita Doc. JUDr. Jaroslavovi Drobníkovi, CSc. k jeho 70. narozeninám*. Ed. DAMOHORSKÝ, Milan. Praha : Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2007. 243 s. ISBN: 978-80-85889-85-7. str. 202.

Závěr

Závěr této diplomové práce bude patřit jejímu zhodnocení. Po obsahové stránce se diplomová práce věnovala všem tématům, které si vytyčila. Velmi důležitým a přínosným se ukázalo použití judikatury – především Nejvyššího soudu (ačkoliv diplomová práce obsahuje i citace jednak z nálezů Ústavního soudu, ale i krajského soudu). Dle názoru autorky této diplomové práce, se díky judikatuře podařilo nejen oživit text výkladu, ale také vnést do problému pohled z praxe, tedy jakousi zpětnou vazbu na znění zákona. V této souvislosti je možné považovat za zajímavou otázku, která nastala při výkladu o součásti a příslušenství k věci. Ačkoliv jsou oba pojmy definované občanským zákoníkem, přesto musely soudy v jednotlivých případech řešit i otázky, kdy nebylo jasné, pod který pojem je možné tu kterou věc zařadit.

Na tomto místě je třeba se zmínit také o nové právní úpravě podle zákona o vyvlastnění. Za pozitivní je možné označit to, že ve srovnání s předchozí úpravou podle stavebního zákona č. 50/1976 Sb., upravuje tento zákon podmínky vyvlastnění a vyvlastňovací řízení podrobněji, což by mělo vést k vyšší míře právní jistoty pro účastníky vyvlastňovacího řízení. Na druhé straně je potřeba mít na paměti, že tento institut užívá neurčité pojmy, jako např. veřejný zájem. Připočteme-li k tomu, že také některé účely vyvlastnění, stanovené zvláštními zákony, nemusí být vždy úplně jasné (např. „za účelem ochrany přírody a krajiny“ podle § 60 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny), je možné předpokládat, že další vývoj bude z velké míry záviset na soudní judikatuře. V každém případě je ovšem potřeba věnovat tomuto institutu velkou pozornost, neboť možnosti, jaké nabízí, mohou snadno vést k různým pokusům o jeho zneužití. Na území České republiky (potažmo Československa) existují v tomto ohledu bohaté zkušenosti.

Pojmy vyvlastnění i vlastnictví spolu úzce souvisí, a proto je namístě zastavit se také u právní úpravy tohoto základního lidského práva. Jak je patrné z první a druhé části této diplomové práce, je pro právní úpravu pozemkového vlastnictví typické úzké propojení soukromoprávní a veřejnoprávní úpravy. Při zpracovávání otázek v těchto prvních dvou částech obsažených, bylo nutné vycházet nejenom z občanského zákoníku, jako obecného pramene soukromého práva, ale také ze zákonů čistě veřejnoprávní povahy (např. zákon o zápisech práv k nemovitostem, devizový zákon). Jako příklad je možné zmínit průběh jednoho z častých úkonů týkajícího se dispozice s pozemkem a spočívajícího v jeho prodeji na základě smlouvy. Zde se totiž vznik vlastnického práva kupujícího a zánik vlastnického

práva prodávajícího, na základě výslovného odkazu v občanském zákoníku řídí veřejnoprávním předpisem, ačkoliv kupní smlouvu lze bezpochyby považovat za soukromoprávní úkon.

Ačkoliv se tato diplomová práce relativně podrobně zabývá způsoby, jakými lze vlastnické právo nabýt, nelze přehlédnout, že podstatná část této práce souvisí také s povinnostmi a různými omezeními těch subjektů, kteří vlastní pozemek. Důvody právní úpravy těchto omezení se postupně mění a vyvíjejí. K již zavedeným omezením („vlastnictví zavazuje“) přistupují omezení nová, jejichž potřeba vznikla až pozdější době (např. „omezení vlastníků pozemků z důvodů ochrany životního prostředí“), a dá se předpokládat, že další omezení budou přibývat (viz. pojednání o novele vodního zákona v této práci). Právě vzhledem k velkému množství různých právních předpisů upravujících povinnosti vlastníků pozemků, se tato práce zaměřila pouze na dva zákony – lesní zákon a zákon o ochraně přírody a krajiny. V kapitolách věnovaných lesnímu zákonu se práce zaměřila na povinnosti vlastníků lesů, ačkoliv lesní zákon ukládá určité povinnosti i dalším osobám (např. § 19 an. lesního zákona). Naopak, zákon o ochraně přírody a krajiny se podle potřeby vztahuje i na vlastníky jiných pozemků než lesních, přičemž příslušná ustanovení ukládající povinnosti obsahují bližší konkretizaci subjektů anebo pozemků, kterých se ta která povinnost týká (např. § 61 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny, vztahující se mimo jiné na nezastavěné pozemky ležící mimo sídelní útvary na území národních parků, anebo § 63 odst. 2 cit. zákona týkající se mimo jiné pozemků ve vlastnictví nebo nájmu státu, atd.).

Cíl diplomové práce v tomto ohledu spočíval v podání přehledu, který by zahrnoval všechny podstatné aspekty vztahující se ke zkoumanému obsahu obou zákonů. Ovšem vzhledem k rozsáhlosti problematiky pozemkového vlastnictví a k jeho významnému vlivu na společenské vztahy a životnímu prostředí, se dá očekávat další vývoj regulace těchto vztahů, což jistě bude přinášet nové přístupy a otázky. Jistě bude zajímavé tento vývoj dále sledovat.

Seznam použitých zkratkek

- | | |
|--|--|
| - Listina základních práv a svobod | - LISTINA ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD, vyhlášená předsednictvem ČNR dne 16. prosince 1992 jakou součást ústavního pořádku České republiky pod č. 2/1993 Sb. |
| - devizový zákon | - zák. č. 219/1995 Sb., |
| - katastrální zákon | - zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) |
| - lesní zákon | - zák. č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon) |
| - občanský zákoník | - zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník |
| - zákon o půdě | - zák. č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku |
| - zákon o pozemkových úpravách | - zák. 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 |
| - zákon o vyvlastnění | - zák. č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) |
| - zákon o zápisech práv k nemovitostem | - zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem |

Seznam použité literatury

- BAKEŠ, Milan, a kol. *Finanční právo*. 4. aktualizované vydání Praha : C.H.Beck, 2006. 741 s. ISBN 80-7179-431-7.
- DAMOHORSKÝ, Milan a kol. *Právo životního prostředí*. 2. vydání Praha : C.H. Beck, 2007. 599 s. ISBN: 978-80-7179-498-1.
- DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 1. vydání Praha : Eva Rozkotová ~ IFEC, 2005. s. 168. ISBN: 80-903409-4-6.
- HENDRYCH, Dušan a kol. *Správní právo. Obecná část*. 6. vydání Praha : C.H. Beck, 2006. 822 s. ISBN: 80-7179-442-2.
- KNAPPOVÁ, Marta, et al. *Občanské právo hmotné. 1. Díl první, Obecná část ; Díl druhý, Věcná práva*. 4. aktualizované a doplněné vydání Praha : ASPI, 2005. 523 s. ISBN: 80-7357-127-7.
- MIKO, Ladislav; BOROVIČKOVÁ, Hana. *Zákon o ochraně přírody a krajiny: Komentář*. 2. vydání Praha : C.H. Beck, 2007. 590 s. ISBN: 978-80-7179-585-8.
- PAVLÍČEK, Václav, et al. *Ústava a ústavní řád České republiky : komentář : 2. díl, Práva a svobody*. 2. doplněné a podstatně rozšířené vydání Aktualizovaný dotisk podle stavu k 1. 1. 2003 Praha : Linde, 2002. 1164 s. ISBN: 80-7201-391-2.
- PEKÁREK, Milan; PRŮCHOVÁ Ivana. *Pozemkové právo*. 1. dotisk 2. přepracovaného a rozšířeného vydání Brno : Masarykova univerzita Brno, 2004. 400 s. ISBN: 80-210-3238-3.
- STANĚK Jiří. *Lesní zákon v teorii a praxi. Úplné znění zákona s komentářem*. Písek : Matice lesnická, 1996. 189 s. ISBN nezveřejněno.
- STEJSKAL, Vojtěch. *Omezení lesního hospodářství z důvodu ochrany přírody. In Pocta Doc. JUDr. Jaroslavovi Drobníkovi, CSc. k jeho 70. narozeninám*. Ed. DAMOHORSKÝ, Milan. Praha : Univerzita Karlova v Praze, Právnická fakulta, 2007. 243 s. ISBN: 978-80-85889-85-7.
- ŠTENGLOVÁ, I.; PLÍVA, S.; TOMSA, M. a kol. *Obchodní zákoník Komentář*. 11. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006. s. 1508. ISBN: 80-7179-487-2. str. 60.
- VRCHOVÁ, Karin; VRCHA, Pavel. *Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem*. 2. vydání Praha : C.H. Beck, 2002. 288 s. ISBN: 978-80-7179-653-4.
- WINTEROVÁ, Alena a kol. *Civilní právo procesní : doplněné o předpisy evropského práva*. 4. aktualizované vyd. Praha : Linde a.s., 2006. 729 s. ISBN 80-7201-595-8.

Seznam použitých právních předpisů

Mezinárodní úmluvy:

- Evropská úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod, Sdělení federálního ministerstva zahraničních věcí č. 209/1992 Sb., o sjednání Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod a Protokolů na tuto Úmluvu navazujících

Ústavní zákony:

- úst. zák. č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
- usn. č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky

Zákony:

- zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
- zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči
- zák. č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí
- zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- zák. č. 282/1991 Sb., o České inspekci životního prostředí a její působnosti v ochraně lesa
- zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
- zák. č. 219/1995 Sb., devizový zákon
- zák. č. 289/1996 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon)
- zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
- zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů
- zák. č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky
- zák. č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů
- zák. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích
- zák. č. 458/2000 Sb., energetický zákon
- zák. č. 164/2001 Sb., lázeňský zákon
- zák. č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)
- zák. č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech
- zák. č. 500/2004 Sb., správní řád
- zák. č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích
- zák. č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích
- zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- zák. č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

Vyhlášky ministerstev:

- vyhl. č. 37/1992 Sb., o jednacím řádu pro okresní a krajské soudy
- vyhláška Ministerstva životního prostředí č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.
- vyhl. č. 83/1995 Sb., o zpracování oblastních plánů rozvoje lesů a o vymezení hospodářských souborů.
- vyhl. č. 77/1996 Sb., o náležitostech žádosti o odnětí nebo omezení a podrobnostech o ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa
- vyhl. č. 80/1996 Sb., o pravidlech poskytování podpory na výsadbu minimálního podílu melioračních a zpevňujících dřevin a o poskytování náhrad zvýšených nákladů
- vyhl. č. 84/1996 Sb., o lesním hospodářském plánování
- vyhl. č. 101/1996 Sb. kterou se stanoví podrobnosti o opatřeních k ochraně lesa a vzor služebního odznaku a vzor průkazu lesní stráže
- vyhl. č. 432/2005 Sb. kterou se stanoví podmínky a způsob poskytování finanční náhrady za újmu vzniklou omezením zemědělského hospodaření, vzor a náležitosti uplatnění nároku
- vyhl. č. 335/2006 Sb., kterou se stanoví podmínky a způsob poskytování finanční náhrady za újmu vzniklou omezením lesního hospodaření, vzor a náležitosti uplatnění nároku.
- vyhl. č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška

Seznam použitých soudních rozhodnutí

Nálezy Ústavního soudu:

- Nález Ústavního soudu ze dne 5. 10. 2005, sp. zn. III ÚS 687/04
- Nález Ústavního soudu ze dne 13. 10. 2004, sp. zn. III ÚS 104/04

Rozhodnutí Nejvyššího soudu:

- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 1978, sp. zn. 3 Cz 68/78
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. R 3/1988
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 2. 8. 1991, sp. zn. 4 Cz 56/91
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1231/96
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 9. 7. 1997, sp. zn. 2 Cdon 1446/96
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 18. 11. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1728/97
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 837/98
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 20. 12. 2000, sp. zn. 20 Cdo 1265/98
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 11. 7. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2190/2000
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15. 1. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2480/2000
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 2002, sp. zn. 22 Cdo 539/2001
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 5. 11. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1281/2002
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2004, sp. zn. 32 Odo 521/2003
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1421/2003
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 3. 3. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 6. 1. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1964/2003
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15. 6. 2006, sp. zn. 22 Cdo 954/2005
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1490/2005
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 5. 9. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1614/2005
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 2006, sp. zn. 22 Cdo 431/2006
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 22. 2. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2296/2006

Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu:

- usnesení zvláštního senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 12. 2004, čj. Konf 120/2003-5
- usnesení zvláštního senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 10. 2006, čj. Konf 15/2006-8

Rozhodnutí vrchních soudů:

- Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 30. 3. 1993, sp. zn. 3 Cdo 53/92

Rozhodnutí krajského soudu:

- Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 7. 8. 2006, sp. zn. 21 Co 382/2006

Seznam internetových adres

- Ministerstvo financí České republiky – www.mfcr.cz
- Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky – www.psp.cz
- Senát Parlamentu České republiky – www.senat.cz
- Server Juristic – <http://server.juristic.cz/>
- Ústav pro hospodářskou úpravu lesů Brandýs nad Labem – www.uhul.cz