

UNIVERZITA KARLOVA

Právnická fakulta

Monika Hrabánková

**Omezení práv vlastníka nemovitosti z důvodu
ochrany přírody a krajiny**

Diplomová práce

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

Katedra práva životního prostředí

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 31.10.2022

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracovala samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 194 502 znaků včetně mezer.

V Praze dne 31.10.2022

.....

Monika Hrabánková

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala JUDr. Martině Frankové, Ph.D., vedoucí mé diplomové práce, za cenné rady a připomínky a podporující, trpělivý a vstřícný přístup k vedení této práce, kterého si velice vážím.

Obsah

1. Úvod	1
2. Prameny právní úpravy omezení vlastnického práva	7
3. Vymezení základních pojmů	11
3.1. Vlastnické právo	11
3.1.1. Předmět vlastnického práva.....	12
3.1.2. Obsah vlastnického práva.....	12
3.1.3. Shrnutí důležitých bodů této kapitoly.....	17
3.2. Specifická povaha pozemkového vlastnictví	18
3.3. Nemovitá věc a související pojmy	19
3.3.1. Nemovitá věc (nemovitost)	19
3.3.2. Pozemek	21
3.3.3. Stavba.....	22
3.3.4. Zásada superficies solo cedit.....	23
3.3.5. Co je a co není součástí pozemku.....	24
3.4. Životní prostředí a jeho ochrana	25
3.4.1. Ústavní zakotvení.....	26
3.4.2. Zákonné zakotvení životního prostředí	27
3.4.3. Vymezení základních pojmů a principů	29
3.5. Ochrana přírody a krajiny	31
3.5.1. Předmět ochrany ZOPK	32
3.5.2. Způsob zajišťování ochrany výše uvedených statků ZOPK	33
3.5.3. Systematika a struktura ZOPK	33
3.5.4. Orgány ochrany přírody	36
4. Omezení vlastnického práva	38
4.1. Podmínky pro omezení vlastnického práva	38
4.2. Vnitřní meze a vnější omezení vlastnického práva.....	40
4.3. Veřejný a obecný zájem.....	42
4.3.1. Veřejný zájem jako pojem.....	42
4.3.2. Vztah veřejného a obecného zájmu.....	45
4.3.3. Proporcionalita zásahu do vlastnického práva ve vztahu k veřejnému zájmu.....	46
4.4. Shrnutí základních rozdílů mezi vnějšími a vnitřními omezeními	47
5. Vybrané nástroje ochrany omezující vlastnické právo	48
5.1. Modifikace předmětu vlastnického práva	49
5.1.1. Ochrana jeskyní.....	49
5.2. Omittere a Patí	52
5.2.1. Přechodně chráněná plocha	52
5.2.2. Přístup do krajiny	57
5.2.3. Vstup na pozemky.....	59
5.2.4. Ochrana paleontologických nálezů.....	60
5.3. Facere.....	63
5.3.1. Ochrana dřevin rostoucích mimo les.....	63
5.3.2. Ochrana paleontologických nálezů z pohledu facere	64
5.3.3. Přístup do krajiny z pohledu facere	65

5.4.	Územní ochrana	65
5.4.1.	Zvláště chráněná území	65
5.4.2.	Natura 2000	71
5.5.	Omezení dispozice	75
5.5.1.	Předkupní právo	75
6.	Náhrada újmy	77
6.1.	Rozlišování náhrady újmy a náhrady škody	80
6.2.	Náhrada újmy v ZOPK	82
7.	Závěr	85
8.	Seznam zkratk	92
9.	Seznam použitých zdrojů	94
9.1.	Odborná literatura	94
9.2.	Odborné články	95
9.3.	Judikatura	96
9.4.	Prameny právní úpravy	97
9.5.	Internetové zdroje	99
9.6.	Diplomové práce	100
9.7.	Ostatní zdroje	100
10.	Seznam příloh	102
11.	Abstrakt	107
12.	Abstract	109

1. Úvod

Vlastnické právo je jedním ze základních práv garantovaných na úrovni ústavních předpisů. Je vnímáno jako právo, jehož obsah je široký a jeho omezení je třeba činit s opatrností a přiměřeností. Tato práce se věnuje vlastnickému právu k nemovitým věcem. Vlastnické vztahy k nemovitým věcem se vyznačují zvláštními rysy právě pro specifickou povahu nemovitých věcí. Z právního řádu vyplývá celá řada omezení vlastnického práva. Různá právní odvětví z různých důvodů a pro různé účely omezují volnost nakládání vlastníka s nemovitou věcí, a tím zužují obsah jeho vlastnického práva. V této diplomové práci budou řešena pouze ta omezení práv vlastníka nemovité věci, která sledují ochranu životního prostředí, konkrétně ochranu přírody a krajiny.

Prováděním různých činností v rámci výkonu svého vlastnického práva vlastník často zasahuje do stavu životního prostředí. A to většinou bez přímého úmyslu tak činit. Respektive motivací pro výkon vlastnického práva zpravidla není toliko úmysl poškodit přírodu a krajinu. Negativní vliv činnosti vlastníka na přírodu a krajinu bývá nepřímým důsledkem jeho rozhodnutí motivovaných jinými zájmy. Často se můžeme setkat se situacemi, kdy se výkon vlastnického práva a ochrana přírody a krajiny střetávají a vyhověním jednomu zájmu dochází k újmě na druhém a naopak. Příklad, kdy by ekonomický zájem vlastníka byl v souladu se zájmy ostatních na ochraně přírody a krajiny, může sice ojediněle nastat, zpravidla ale čím více je určité řešení pro vlastníka ekonomicky výhodné, tím více je v rozporu se zájmy na ochranu přírody a krajiny. Ekologické způsoby řešení, které jsou k přírodě a krajině šetrnější, bývají zároveň finančně nákladnější. Bohužel nelze ekonomickou stránku věci zcela opomíjet. Vlastník nemůže neustále činit rozhodnutí zcela upřednostňující hledisko ekologické, protože z podstaty věci musí dbát také ochrany svého vlastnictví.

V zájmu společnosti je přírodu a krajinu chránit. Z pozitivních důsledků činnosti vlastníka na předmět jeho vlastnictví těží v zásadě pouze samotný vlastník,

zatímco negativní důsledky na životní prostředí nese celá společnost (a v konečném důsledku i vlastník). Z tohoto důvodu je v zájmu společnosti, aby vlastníka motivovala k rozhodnutím, která jsou pro životní prostředí příznivá, přestože jsou z pohledu předmětu jeho vlastnictví a jeho zájmů méně výhodná.

Legislativní činnost a omezení vlastnického práva jako takového je jedna z možností, která se společnosti nabízí k tomu, jak modifikovat chování vlastníka a zamezit pro přírodu a krajinu negativním činnostem. Jak příznivé životního prostředí, tak vlastnické právo jsou v našem právním řádu velmi důležité hodnoty a jako takové jsou chráněné na ústavní úrovni (jak by tomu také v právním státě v současné době být mělo), a proto je třeba se snažit jejich vzájemný vztah přiměřeně vyvažovat. Tedy co nejvíce zabránit negativním vlivům činnosti vlastníka na přírodu a krajinu tak, aby byla vlastníkovu zachována možnost jeho majetek chránit a užívat, případně dále rozmnožovat.

Tato problematika mi přijde zajímavá právě pro zvláštní vztah mezi ochranou přírody a krajiny a vlastnickým právem. Zachování obojího je pro společnost důležité. Velmi často ovšem stojí proti sobě. Nalezení způsobu, jak tyto dva zájmy (zájem na ochraně přírody a krajiny a vlastnického práva) vyvažovat, považuji za jeden ze zásadních kroků pro trvale úspěšnou ochranu přírody a krajiny, potažmo životního prostředí vůbec. Téma považuji nejen za zajímavé, ale také za důležité a aktuální s ohledem na to, že v posledních letech ochrana životního prostředí neustále nabývá na významu. S tím, jak se zachování příznivého životního prostředí ukazuje v mnoha ohledech jako zásadní, roste zájem společnosti o jeho ochranu a eliminaci negativních následků zásahů do životního prostředí.

Dalším důvodem, proč bych chtěla toto téma zpracovat, je to, že bych se ráda pokusila o přispění k přehledné orientaci v omezeních vlastnického práva podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „ZOPK“). Vzhledem k postavení vlastnického práva jako jednoho ze základních

práv, které hraje důležitou roli v rámci společenských vztahů, považují roztržitost právní úpravy omezení vlastnického práva za problematickou. Pro právní jistotu vlastníka i pro efektivní fungování právní úpravy ochrany životního prostředí v praxi je žádoucí, aby bylo zjevné, co přesně je obsahem vlastnického práva a v čem je vlastník při jeho výkonu omezen.

Cílem této diplomové práce je snaha o přiblížení způsobu, jakým je podle českého právního řádu přistupováno k hledání rovnováhy mezi ochranou přírody a krajiny a ochranou vlastnického práva. Za tímto účelem jsou zde rozebrány ústavní a zákonné limity a podmínky pro omezení vlastnického práva. V rámci rozboru omezení vlastnického práva bych se ráda pokusila o srozumitelné vysvětlení rozdílů mezi vnitřními a vnějšími omezeními vlastnického práva. A z druhé strany je rozebrána ústavní a zákonná ochrana životního prostředí. Rozbor legislativní úpravy je doplněn pohledem judikatury na vyvažování těchto zájmů. V práci jsou vymezeny stěžejní pojmy (například nemovitá věc, vlastnické právo, veřejný a obecný zájem a rozdíly mezi nimi) potřebné pro ucelené uchopení této problematiky. Za účelem vyrovnání rozdílů mezi vlastníky, způsobených omezeními vlastnického práva některých vlastníků, je poskytována kompenzace za omezení vlastnického práva. Proto bude v práci věnována pozornost také problematice náhrady újmy.

Dalším cílem této diplomové práce je zkoumání, jaká omezení vlastnického práva vlastníkově ze ZOPK vyplývají. S ohledem na skutečnost, že tento zákon obsahuje velké množství institutů zasahujících do vlastnického práva, nebudou zde s ohledem na omezený rozsah diplomové práce analyzována všechna omezení. Půjde o průřezový výběr jednotlivých omezení vlastnického práva, která budou pro větší přehlednost rozdělena do skupin podle toho, jakým způsobem omezují vlastníka ve výkonu jeho vlastnického práva. U těchto vybraných institutů omezení vlastnického práva bude popsána jejich úprava v zákoně, přiblížen způsob jejich používání a bude u nich uvedeno, jakým způsobem zasahují do vlastnického práva. V práci bych také ráda upozornila na

některé problematické aspekty právní úpravy. Pokud je tedy u vybraných institutů právní úprava z určitého pohledu specifická nebo problematická, je jim věnována větší pozornost. Ráda bych se u nich zamyslela nad tím, v čem spatřuji jejich problematický aspekt, rozebrala jej a zhodnotila. Instituty, které bych v tomto ohledu ráda podrobněji rozebrala, jsou zejména přechodně chráněné plochy a ochrana jeskyní.

U institutu přechodně chráněných ploch mi přijde zajímavá především skutečnost, že nejsou uceleným způsobem evidovány a jejich existence je těžko dohledatelná. Rozborem úpravy tohoto institutu bych se chtěla zamyslet nad tím, zda je taková úprava problematická nebo zda je dostatečná a ve vztahu k přechodně chráněným plochám tedy nejsou žádné důvody pro vytváření ucelené a veřejně přístupné evidence. U tohoto institutu dále v nedávné době došlo ke změně způsobu jejich vyhlášení. Podle nové právní úpravy jsou vyhlášovány opatřením obecné povahy. Tento způsob jejich vyhlášení nahradil vyhlášení formou rozhodnutí. V práci bych se ráda zamyslela nad vhodností vyhlášení přechodně chráněné plochy opatřením obecné povahy a zhodnotila, zda se v tomto případě jednalo o změnu zákona k lepšímu či nikoliv. Institut přechodně chráněných ploch je zajímavý také tím, že obsahuje zvláštní úpravu finanční náhrady za újmu způsobenou vlastníkovu pozemku dotčenému jejich vyhlášením. V práci bude úprava této finanční náhrady rozebrána, a bude učiněn závěr, zda je tato náhrada adekvátní.

U ochrany jeskyní bude rozebráno určení jejich vlastnického režimu. Jedná o otázku problematiku, která nebyla vždy jednoznačná. Avšak pevné stanovení vlastnických vztahů k jeskyním je pro jejich stabilní ochranu zásadní. Důvodem je skutečnost, že pro ochranu jeskyní je stěžejní především eliminovat nežádoucí zacházení s nimi. A pro vytvoření regulace zacházení osob s jeskyněmi je vyřešení jejich vlastnického režimu základním výchozím bodem.

K rozboru jednotlivých omezení vlastnického práva bych ráda doplnila, že ochrana podle ZOPK se dělí na ochranu obecnou a zvláštní. V rámci zvláštní ochrany je dále rozlišována ochrana územní a druhová. Systém územní ochrany, do kterého spadají zvláště chráněná území (národní parky, chráněné krajinné oblasti a další) a lokality chráněné v rámci soustavy Natura 2000, má v rámci omezení vlastnického práva významné postavení, jelikož tyto instituty ve velké míře zasahují do vlastnického práva. Pro svou specifickou jsou nástroje územní ochrany v rámci členění jednotlivých omezení vlastnického práva vyděleny do samostatné podkapitoly. Pozornost je zde věnována národním parkům, protože se jedná o nejcitelnější a nejvíce komplexní zásah do vlastnického práva, a soustavě Natura 2000, na kterou bych se ráda zaměřila z toho důvodu, že se dle mého názoru jedná o zajímavý institut, který se díky své nadnárodní povaze liší od úpravy zvláště chráněných území. Na způsobu, jakým je koncipován, mě především zaujalo, že soustava počítá s činností člověka jako se součástí chráněné lokality.

Pro úplnost bych ráda doplnila, že v práci je věnována jedna podkapitola struktuře ZOPK a jedna orgánům ochrany přírody. Systematika uspořádání ZOPK sama o sobě s tématem této práce nesouvisí bezprostředně, nicméně s ohledem na skutečnost, že v této práci nejsou vyčerpávajícím způsobem rozebrána všechna omezení vlastnického práva obsažená v ZOPK, je důležitým krokem pro vytvoření ucelené představy o souboru omezení vlastnického práva vyplývajících z tohoto zákona. Tímto by měla tato podkapitola přispět k usnadnění orientace v omezeních vlastnického práva, která mohou ze ZOPK vlastníkově vyplývat, což je jeden ze záměrů této práce. Vymezení orgánů ochrany přírody také není pro téma práce stěžejní, do práce je zakomponováno z toho důvodu, že při řešení situací souvisejících s omezeními vlastnického práva podle ZOPK hrají orgány ochrany přírody důležitou roli a vlastník v takových situacích přichází obvykle do styku právě s těmito orgány. Proto považuji za vhodné, aby měl vlastník představu, o jaké orgány se může jednat, a z toho důvodu budou v práci rámcově zmíněny.

K nalezení odpovědí na zkoumané otázky bude použito metody analýzy právních předpisů, včetně uvedení aktuálního pohledu právní nauky a judikatury na určitá ustanovení a instituty. Závěry budou vyvozovány z rozboru zjištěných údajů.

Na závěr bych ráda upozornila na skutečnost, že v rámci práva životního prostředí existuje kromě ZOPK mnoho dalších předpisů, které obsahují omezení práv vlastníka nemovité věci. Ačkoliv se tyto předpisy a z nich vyplývající omezení také týkají ochrany životního prostředí a často s omezeními práv vlastníka nemovité věci pro účely ochrany přírody a krajiny souvisí, nejsou předmětem této práce a nebudou zde rozebírány. V práci je o nich pojednáváno pouze v souvislostech.

2. Prameny právní úpravy omezení vlastnického práva

Ústavním základem pro právní úpravu omezení vlastnického práva je Listina základních práv a svobod¹ (dále jako „LZPS“). Pro **ochranu vlastnického práva** je významný čl. 11 odst. 1 LZPS, který stanoví, že *„Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. [...]“*. Ústavní zaručení stejného zákonného obsahu a ochrany vlastnického práva všem vlastníkům je pro omezení vlastnického práva důležitým ustanovením. Dále je významný čl. 11 odst. 3 LZPS, který mimo jiné stanoví, že *„Vlastnictví zavazuje. [...]“*. Tím tvoří základ pro tzv. sociální funkci vlastnictví a možnost zavazovat vlastníka povinnostmi. A zároveň základem tzv. vnitřních omezení vlastnického práva, kterému stanoví limity tak, že vlastnictví *„Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.“* Pro ochranu životního prostředí je významné, že poškození přírody a životního prostředí je zde rovnou zakotveno jako limit pro výkon vlastnického práva. Základem tzv. vnějších omezení vlastnického práva je čl. 11 odst. 4 LZPS *„Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.“* Z těchto odstavců je na první pohled je vidět, že pro vlastníka je významným rozdílem mezi vnitřním a vnějším omezením skutečnost, že s vnějším omezením vlastnického práva se pojí náhrada.

Právo na příznivé životní prostředí, které je na ústavní úrovni garantováno každému, je řazeno do hlavy čtvrté LZPS mezi hospodářská, sociální a kulturní práva a je zakotveno v čl. 35 odst. 1 LZPS. Pro ochranu životního prostředí ve vztahu k omezení vlastnického práva je významný čl. 35 odst. 3 LZPS, který stanoví, že *„Při výkonu svých práv nikdo nesmí ohrožovat ani poškozovat životní prostředí, přírodní zdroje, druhové bohatství přírody a kulturní památky nad míru stanovenou zákonem.“*

¹ Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky (Listina základních práv a svobod), ve znění pozdějších předpisů.

Čl. 14 odst. 1 LZPS, který zaručuje svobodu pohybu a je významný pro zajištění volného pohybu osob v přírodě. Svoboda pohybu ve volné přírodě může být v kontextu omezení vlastnického práva pro účely ochrany přírody a krajiny omezena především ze dvou důvodů. Jedním z nich je ochrana přírody a druhým je ochrana práv vlastníka. Pro vyvážení těchto tří zájmů dává základ čl. 14 odst. 3 LZPS, který říká, že *„Tyto svobody mohou být omezeny zákonem, jestliže je to nevyhnutelné pro bezpečnost státu, udržení veřejného pořádku, ochranu zdraví nebo ochranu práv a svobod druhých a na vymezených územích též z důvodu ochrany přírody.“*

Základní pravidla pro omezení vlastnického práva jsou zakotvena v čl. 4 LZPS. Významné jsou především čl. 4 odst. 2 LZPS *„Meze základních práv a svobod mohou být za podmínek stanovených Listinou základních práv a svobod [...] upraveny pouze zákonem.“*, čl. 4 odst. 3 LZPS *„Zákonná omezení základních práv a svobod musí platit stejně pro všechny případy, které splňují stanovené podmínky.“* a čl. 4 odst. 4 LZPS *„Při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu. Taková omezení nesmějí být zneužívána k jiným účelům, než pro které byla stanovena.“*

Důležitost ochrany životního prostředí je zdůrazněna i v ústavním zákoně č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen *„Ústava“*), konkrétně v čl. 7 *„Stát dbá o šetrné využívání přírodních zdrojů a ochranu přírodního bohatství“* i v preambuli *„[...] odhodláni společně střežit a rozvíjet zděděné přírodní a kulturní, hmotné a duchovní bohatství, [...]“*. Vzhledem k tomu, že úprava omezení vlastnického práva v českém právním řádu je ovlivňována právem mezinárodním a právem Evropské unie, jsou v tomto ohledu důležité čl. 10 a 10a, upravující vzájemný vztah vnitrostátního, mezinárodního a unijního práva.

Pro ochranu vlastníka je na úrovni mezinárodního práva významná Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod, která zaručuje právo pokojně užívat

majetek a chrání vlastníka před zásahy veřejné moci, a to konkrétně v čl. 1 Dodatkového protokolu „*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.*“.

Z práva EU jsou nejvýznamnějšími prameny směrnice Evropského parlamentu a Rady 2009/147/ES ze dne 30. listopadu 2009 o ochraně volně žijících ptáků² (dále jen „**směrnice o ptácích**“) a směrnice Rady 92/43/EHS ze dne 21. května 1992 o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin (dále jen „**směrnice o stanovištích**“). Jsou základem chráněných lokalit soustavy Natura 2000.

Dále vyplývá vlastníku nemovité věci z právního řádu celá řada omezení skrze veškerá právní odvětví, a to soukromého i veřejného práva. V rámci práva životního prostředí existuje mnoho předpisů, které obsahují omezení práv vlastníka nemovité věci pro účely ochrany životního prostředí. Povětšinou odpovídají zájmu na ochraně jednotlivých složek životního prostředí. Jedná se například o zákon o ochraně zemědělského půdního fondu³, vodní zákon⁴, lesní zákon⁵, zákon o myslivosti⁶, zákon o rybářství⁷, lázeňský zákon⁸ a naši bychom i další. Základním pramenem práva, který upravuje omezení práv vlastníka nemovité věci z důvodu ochrany přírody a krajiny,

² Původně se jednalo o směrnici Rady 79/409/EHS ze dne 2. dubna 1979 o ochraně volně žijících ptáků.

³ Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

⁴ Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

⁵ Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

⁶ Zákon č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů.

⁷ Zákon č. 99/2004 Sb., o rybníkářství, výkonu rybářského práva, rybářské strážní, ochraně mořských rybolovných zdrojů a o změně některých zákonů (zákon o rybářství), ve znění pozdějších předpisů.

⁸ Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

je zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“), účinný od 1. června 1992.

Pro správný výklad a aplikaci ZOPK je třeba na něj nahlížet perspektivou zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZŽP“), účinného od 16. ledna 1992. ZŽP vymezuje základní pojmy jako je trvale udržitelný rozvoj, životní prostředí, ekosystém, ekologická stabilita nebo ochrana životního prostředí, o nichž bude pojednáno níže, a dále stanoví základní zásady ochrany životního prostředí a povinnosti právnických a fyzických osob při ochraně a zlepšování stavu životního prostředí a využívání přírodních zdrojů. ZŽP vychází z principu trvale udržitelného rozvoje.

3. Vymezení základních pojmů

3.1. Vlastnické právo

Vlastnické právo má ve společenských vztazích důležitou roli a je proto významné i z hlediska právních vztahů. Je mu poskytována ochrana na ústavní úrovni (čl. 11 LZPS). Je jedním z nejstarších základních práv, tzv. práva první generace.⁹ Na vlastnické právo a jeho ochranu myslela už Deklarace práv člověka a občana z roku 1789 (dále jen „**Deklarace**“), která jej označila za nedotknutelné a posvátné. Deklarace se vyjádřila i k vyvlastnění, kdy sice prohlašovala, že vlastnického práva nemůže být nikdo zbaven, ale zároveň říkala, že ke zbavení může dojít, pokud by to vyžadoval – dnešní terminologií – veřejný zájem, a to za podmínky odškodnění.¹⁰ V českém právním řádu je ochrana vlastnického práva garantována na ústavní úrovni čl. 11 LZPS, který každému zaručuje právo vlastnit majetek. Vlastnické právo je chápáno jako svoboda a jeho ochranou je jeho zaručení ze strany státní moci. Právo vlastnit majetek je zaručeno tím způsobem, že stát se má zdržet zásahů do vlastnického práva. Tato garance a její rozsah je dále rozvedena v čl. 11 LZPS. Důležité je, že toto ustanovení mimo jiné zaručuje, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu (čl. 11 odst. 1 LZPS). Nelze tedy vytvářet různé kategorie vlastnictví, případně je mezi sebou navzájem hierarchizovat a některé formy vlastnictví upřednostňovat. Vlastnické právo je upraveno v rámci odvětví práva občanského. Patří do skupiny věcných práv (*iura in rem*) a je obsaženo v části třetí zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**NOZ**“), která je věnována

⁹ FILIP, Jan. *Vybrané kapitoly ke studiu ústavního práva*. Dotisk 2. vyd. Brno: Václav Klemm, 2011. ISBN 978-80-904083-7-1. Str. 78.

¹⁰ Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen de 1789, Article 17: „*La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.*“ [„Čl. 17 Deklarace: ‚Nikdo nesmí být zbaven vlastnictví, kteréžto je nedotknutelným a svatým právem, pokud tak zjevně nevyžaduje veřejná potřeba stanovená zákonem, a za podmínky předchozího a spravedlivého odškodnění.‘ (překlad vlastní)“] [online]. [cit. 2022-07-13]. Dostupné z internetových stránek Ministerstva spravedlnosti Francouzské republiky: <http://www.textes.justice.gouv.fr/textes-fondamentaux-10086/droits-de-lhomme-et-libertes-fondamentales-10087/declaration-des-droits-de-lhomme-et-du-citoyen-de-1789-10116.html>.

absolutním majetkovým právům. Vlastnického práva se týkají zejména ustanovení § 1011 a násl. NOZ.¹¹

3.1.1. Předmět vlastnického práva

Nejprve je třeba uvést pár slov k používané terminologii. Namísto pojmu „vlastnické právo“ je občas ve shodném významu subjektivního práva (oprávnění) vlastníka používán pojem „vlastnictví“ (srov. například čl. 11 LZPS). V NOZ lze vidět snahu o rozlišování těchto termínů. NOZ používá termín **vlastnictví** k označení **předmětu vlastnického práva**. Předmětem vlastnického práva (vlastnictvím) je podle NOZ „*vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné*“ (§ 1011 NOZ). Věc je zákonodárcem definována jako „*vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí*“ (§ 489 NOZ).

Z názvu této diplomové práce vyplývá, že je zaměřena na nemovité věci, proto lze úvahy o movitých věcech jako předmětu vlastnického práva ponechat stranou. Nemovitou věcí, se kterou se v kontextu tématu této práce setkáváme nejčastěji, jsou pozemky. Další druhy nemovitých věcí, které mohou být předmětem vlastnického práva, jsou rozebrány níže v podkapitole 3.3 „Nemovitá věc a související pojmy“, kde jsou podrobněji rozebrány.

3.1.2. Obsah vlastnického práva

Pohled na obsah vlastnického práva se průběžně vyvíjel a časem se ustálily dvě základní pojetí. Označují se jako pojetí syntetické a analytické. Liší se podle toho, zda se díváme na vlastnické právo jako na jeden celek (všeobecné právní panství nad věcí), jak jej chápe definice syntetická, nebo jej vnímáme jako součet jednotlivých oprávnění vlastníka, pak se jedná o definici analytickou. **Analytická definice** je postavená na myšlence, že jednotlivá dílčí oprávnění vlastníka ve svém souhrnu představují vyčerpávající výčet obsahu vlastnického práva. Tato definice naráží na problém

¹¹ KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. ISBN 978-80-87576-10-6. Str. 15–17.

nemožnosti popsat beze zbytku obsah vlastnického práva. Jednotlivá dílčí oprávnění nelze nikdy všechna vyjmenovat. Přesto můžeme najít období, kdy byl tento přístup upřednostňován a byla snaha jej v praxi používat. Analytický přístup byl postupně přejat do civilistiky Sovětského svazu a stal se inspirací pro pojetí vlastnického práva v zákoně č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“). Obecně však převažuje v občanských kodexech **definice syntetická**, založená na všeobecnosti vlastnického práva, které svou obsáhlostí přesahuje pouhý součet dílčích oprávnění. U nás byl tento přístup používán do roku 1964, poté následovalo období příklonu k přístupu analytickému a s přijetím NOZ (účinným od 1. ledna 2014) jsme se k syntetické definici zase navrátili. V současném právním řádu vymezuje obsah vlastnického práva § 1012 NOZ: „*Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu **libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit**. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.*“. Za podobu dnešního vlastnického práva vděčíme zejména římskému právu, které postavilo tomuto institutu pevné základy, ze kterých dodnes vychází. Odtud také pochází chápání vlastnického práva jako **právního panství nad věcí** (pozn. označení panství za „právní“ je důležité pro odlišení od pouhé držby, která je faktickým panstvím nad věcí.) Je na místě si klást otázku, jaké konkrétní činnosti si představit pod libovolným nakládáním, respektive jaká všechna oprávnění spadají pod právo libovolného nakládání s vlastnictvím. Odpovědět na to, kde jsou hranice obsahu vlastnického práva, nebylo nikdy jednoduché. Možnosti nakládání s věcí se navíc liší podle toho, o jakou věc se jedná. Rozmanitost věcí, které mohou být předmětem vlastnického práva, je jednou z překážek vytvoření přesného seznamu dílčích oprávnění vlastnického práva, který by byl obecný a univerzální. **Vlastnické právo v sobě zahrnuje řadu dílčích oprávnění.** Také z římského práva pochází označení základních dílčích oprávnění, které tvoří jádro vlastnického práva, a to oprávnění vlastníka věc držet, věc užívat, požívat (nést z ní užítky) a také vlastníkovo oprávnění věc zničit (*ius possidendi, ius utendi, ius fruendi a ius abutendi*). Nelze ale tento výčet považovat za vyčerpávající a konečný a mít za to, že vlastník s věcí už nic

jiného dělat nemůže. Základními znaky právního panství jsou jeho výlučnost a všeobecnost. **Výlučnost** vlastnického práva spočívá v tom, že jeho výkon náleží pouze vlastníkov, který je oprávněn všechny ostatní z jakéhokoliv nakládání s věcí vyloučit. **Všeobecnost** vlastnického práva má vyjádřit, že vlastnické právo dává vlastníkov tu nejobsáhlejší možnost věc ovládat, jakou právní řád vůbec nabízí. Co se týče možností nakládání s věcí je vlastnické právo rozhodně nejširším a nejobsáhlejším právem, všechna ostatní jsou různým způsobem okleštěná a oprávněné osobě umožňují jen omezenější škálu možných způsobů, jak na věc působit (například nájemce, pachtýř). Všeobecnost vlastnického práva spočívá právě v tom, že žádný výčet dílčích oprávnění vlastníka není konečný a pokud bychom je vzali a sečetli, pojem vlastnického práva bude součet jeho jednotlivých dílčích oprávnění přesahovat. S trochou nadsázky lze pro představu přirovnat tuto jeho vlastnost ke krásnému obrazu, u kterého kdybychom sečetli jeho jednotlivé prvky samostatně, jejich výsledná hodnota nebude taková jako hodnota celku, kdy vzniká něco navíc, co dělá obraz krásným a jedinečným. Ale tuto „chybějící“ hodnotu do rovnice, nelze nijak identifikovat a přesně popsat. Jelikož kdybychom tento „přebytek“ nějakým způsobem označili a definovali, a tím jej ohraničili, vždy nám tam ještě zbyde část, která se do této ohraničené definice nevejde, a přesto do celku patří. Důležité v souvislosti s možným omezením vlastnického práva jsou jeho vlastnosti persistence a elasticity. Díky **persistenci** („schopnost přežít“) vlastníkov jeho vlastnické právo nezanikne, pokud pozbuje některé z dílčích oprávnění. Persistence je spojena se skutečností, že vlastnické právo je co nejobsáhlejší. **Elasticita** nabývá na důležitosti v okamžiku, kdy omezení vlastnického práva pomine. Elasticita nebo-li pružnost („schopnost se smrstit a zase zpátky roztáhnout“) se dá pěkně demonstrovat na případu, kdy vlastníkov věc pronajme. Omezí tím své vlastnické právo (zejména tím, že jej nemůže užívat). Užívání věci je tedy omezeno, ale není odňato. A ve chvíli, kdy právní důvod omezení vlastnického práva odpadne a omezení skončí, vlastnické právo „se roztáhne“ do své původní podoby.¹²

¹² DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a ZUKLÍNOVÁ, M. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-935-9. Str. 27–33.

Ač se může zdát z výše uvedeného popisu všeobecnosti a skoro „nekonečnosti“ výčtu vlastnických oprávnění, že nejsou pro obsah vlastnického práva stanoveny žádné hranice, není tomu tak. **Vlastnické právo není neomezené.** Už jen z toho důvodu, že člověk nežije na planetě sám, ale ve společnosti s ostatními lidmi a je třeba aby vedle sebe mohlo koexistovat větší množství práv. Nejzákladnější hranicí výkonu vlastnického práva je tedy požadavek nezasahovat do práv jiných osob (§ 1012 NOZ). Pohled na vlastnické právo se v průběhu času měnil a vyvíjel. Vlastnické právo se od neomezeného právního panství nad věcí postupně vyvíjelo (a dále vyvíjí) v podobu vlastnického práva, které samotného vlastníka zavazuje povinnostmi. První moderní kodifikace vycházely na základě německého přístupu z římského práva a vlastnické právo vnímaly jako neomezené panství nad věcí.¹³ Toto pojetí neomezeného panství, se kterým se ztotožňoval i A. Randa¹⁴, odpovídalo liberálnímu myšlení 19. století. Počátkem 20. století se začal klást důraz na **sociální funkci vlastnictví** (*Sozialpflichtigkeit*).¹⁵ Tento obrat byl potvrzen německým ústavodárcem, který do ústavy Výmarské republiky z roku 1919 přijal ustanovení, dle kterého vlastnictví zavazuje a jeho výkon má být zároveň službou obecnému (společnému) dobru.¹⁶ Tato úprava byla později přijata do základního zákona Spolkové republiky Německo z roku 1949 (dále jen „**Grundgesetz**“), konkrétně v čl. 14 odst. 2¹⁷, jehož

¹³ Například § 354 zákona č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZO**“) stanovil, že vlastník je oprávněn nakládat s podstatou a užitky věci neomezeně, libovolně („*podle své vůle*“) a každého jiného z toho vyloučit.

¹⁴ RANDA, A., SPÁČIL, J., *II. Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: ASPI, 2008. Klasická právnická díla (ASPI). ISBN 978-80-7357-389-8. Str. 1–2.

¹⁵ Zde stojí za zmínku, že § 364 OZO stanovil, že výkon vlastnického práva nesmí vykročit ze zákonných mezí k uchování a podpoře obecného blaha.

¹⁶ Art. 153 Abs. 3 Weimarer Reichsverfassung vom 11. August 1919: „*Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich Dienst sein für das Gemeine Beste.*“. [„čl. 153 odst. 3 ústavy Výmarské republiky ze dne 11. srpna 1919: ‚Vlastnictví zavazuje. Jeho výkon má být zároveň službou společnému dobru.‘ (překlad vlastní)“]. [online]. [cit. 2022-07-17]. Dostupné z: <https://www.documentarchiv.de>.

¹⁷ Art. 14 Abs. 2 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland vom 23. Mai 1949: „*Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.*“. [„čl. 14 odst. 2 základního zákona Spolkové republiky Německo ze dne 23. května 1949: ‚Vlastnictví zavazuje. Jeho výkon má zároveň

podoba zůstala do dnešního dne nezměněna¹⁸. A tato úprava byla inspirací pro čl. 11 odst. 3 LZPS, který stanoví základní korektiv vlastnického práva, totiž že **vlastnictví zavazuje**. Tato „vázanost“ vlastníka bývá chápána ve dvojitým smyslu. Můžeme ji rozdělit na závazky vlastníka vůči předmětu vlastnictví a odpovědnost vůči společnosti. Závaznost vůči předmětu vlastnictví je vykládána tak, že vlastník je povinen starat se o to, co mu patří.¹⁹ Odpovědnost vůči společnosti přináší odpovědnost vlastníka za výkon jeho vlastnického práva. S příchodem sociální funkce je vlastnictví spojeno nejen s právy, ale i s povinnostmi. Vlastník už není omezen jen zásadou „*svoboda jednoho končí tam, kde začíná svoboda druhého*“, ale na důležitosti nabývají **kolize vlastnického práva s obecnými zájmy společnosti**. T. Kocourek tento koncept označuje za společensky odpovědný výkon vlastnického práva. To lze považovat za výstižné označení.²⁰

V současnosti jsou hranice obsahu vlastnického práva dány na ústavní úrovni **čl. 11 odst. 3 LZPS**. Vlastník nesmí své vlastnické právo **zneužívat k újmě práv druhých** anebo **v rozporu s obecnými zájmy**, které jsou chráněny zákonem (čl. 11 odst. 3 věta druhá LZPS). V souvislosti s ochranou přírody a krajiny je významné, že v následující větě je specificky stanovena ochrana těchto statků: lidského zdraví, přírody a životního prostředí. Vlastník nesmí výkonem vlastnického práva nad míru stanovenou zákonem **poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí** (čl. 11 odst. 3 věta třetí LZPS). Výkon vlastnického práva, který by poškozoval výše

sloužit veřejnému blahu. ‘(překlad vlastní)‘]. [online]. [cit. 2022-07-17]. Dostupné z internetových stránek nakladatelství Bundesanzeiger Verlag: <https://www.bgbl.de/xaver/bgbl>.

¹⁸ Art. 14 Abs. 2 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland vom 23. Mai 1949, in der vom 28. Juni 2022 geänderten Fassung: „*Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.*“. [„čl. 14 odst. 2 základního zákona Spolkové republiky Německo ze dne 23. května 1949, ve znění ze dne 28. června 2022: ‚*Vlastnictví zavazuje. Jeho výkon má zároveň sloužit veřejnému blahu.*‘ (překlad vlastní)“]. [online]. [cit. 2022-07-17]. Dostupné z internetových stránek Německého spolkového sněmu: <https://www.bundestag.de/gg>.

¹⁹ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a ZUKLÍNOVÁ, M. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-935-9. Str. 29.

²⁰ KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. ISBN 978-80-87576-10-6. Str. 17–19.

uvedené chráněné zájmy (například životní prostředí) v míře, která by nepřekračovala míru stanovenou zákonem, by nebyl s tímto ustanovením v rozporu. Na zákonné úrovni je pro obsah vlastnického práva důležitý § 1012 NOZ. Jak bylo řečeno výše, obsahem vlastnického práva je právo vlastníka libovolně nakládat s jeho vlastnictvím. NOZ zároveň dává tomuto libovolnému nakládání určité hranice a libovolnost nakládání tedy není neomezená. Jedná se o **libovolné nakládání v mezích právního řádu**. Vlastníkovi je zakázáno **rušit práva jiných osob**. Ne veškeré rušení, pouze takové, které dosahuje určité intenzity. A to takové, že vlastník ruší práva jiných osob **závažně** a takové rušení překračuje **míru přiměřenou poměrům**. To je jedna kategorie činů, které nespadnou do zákonem povoleného výkonu vlastnického práva. Druhou zakázanou kategorií jsou činy, u kterých by **obtěžování nebo poškození jiných osob bylo jejich hlavním účelem**. Tyto činy, kterými vlastník sleduje hlavně poškození nebo obtěžování jiné osoby, nejsou zákonem povoleny bez ohledu na to, zda je takové rušení závažné a překračuje míru přiměřenou poměrům, nebo nikoliv. (§ 1012 NOZ)

3.1.3. Shrnutí důležitých bodů této kapitoly

Moderní právní teorie staví na římských základech všeobecného právního panství, tedy **vylučné možnosti disponovat s věcí co nejvšestrannějším způsobem (v mezích platného práva)**, kterému přidává přirozenoprávní podklad²¹, tedy chápání vlastnického práva jako **svobody garantované a chráněné státem**, a **sociální funkci** vlastnictví, kdy vlastnické právo vlastníka zavazuje odpovědností vůči společnosti. Vlastnické právo dává vlastníkovu možnost **libovolně (dle své vůle) nakládat s předmětem svého vlastnického práva**, a to co nejobsáhleji. Vlastnické právo ale není neomezené. Vlastník se při výkonu svého vlastnického práva musí pohybovat **v mezích právního řádu**. Hranicemi tohoto libovolného nakládání jsou ústavní a zákonná omezení vlastnického práva. Ustanovení,

²¹ DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a ZUKLÍNOVÁ, M. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-935-9. Str. 29.

která jsou základem pro stanovení obsahu vlastnického práva, jsou čl. 11 odst. 3 LZPS a § 1012 NOZ.

3.2. Specifická povaha pozemkového vlastnictví

Vlastnické právo k pozemku (respektive k půdě) je výrazně ovlivňováno jejím specifickým charakterem. V porovnání s ostatními předměty vlastnického práva se půda vyznačuje především svým **omezeným rozsahem, nerozmnožitelností a nezničitelností**. Pro půdu je také charakteristické, že plní **více funkcí najednou**, které mohou působit proti sobě navzájem, a tuto skutečnost je třeba při zacházení s ní reflektovat.

Omezená rozloha a nerozmnožitelnost půdy jsou dány tím, že se jedná o přírodní zdroj. Jedná se o produkt přírody, vzniká bez lidského přičinění a člověk si ji nedokáže „vyrobiť“. Omezenost rozlohy půdy (zemského povrchu, pozemků) se střetává zejména s uspokojováním lidských potřeb, které se stoupajícím počtem obyvatel rostou. Rostoucí nároky člověka není možné uspokojit „přidáním“ dalšího území a je třeba uspokojit všechny potřeby související s využíváním půdy v rámci jednou provždy dané rozlohy. V tomto ohledu hraje důležitou roli plánování způsobu využití pozemku, proto je způsob využití regulován a případné změny využití území je možné provádět jen za podmínek stanovených zákonem.

Půda je **nezničitelná** v tom smyslu, že nemůže zaniknout jakožto část zemského povrchu. Při užívání půdy nedochází k jejímu spotřebování, její rozloha zůstává nezmenšená. Je ale možné ji znehodnotit co do kvality hmotného substrátu. Užíváním může dojít k znehodnocení nebo až vyčerpání jejích zdrojů (nerosty, úrodnost) a jiných vlastností. Jedná se většinou o činnosti, které vedou k uspokojování ekonomických potřeb (například zabírání pozemků pro stavební účely, těžba nerostů). Mnohým negativním dopadům na životní prostředí je možné zabránit nebo je alespoň omezit (racionální

zacházení s ložisky nerostů, rekultivace pozemků apod.). Některé vlastnosti půdy je také možné uvědoměle zlepšovat (například úrodnost).

Polyfunkčnost půdy spočívá v tom, že slouží k naplnění více účelů najednou. Problém je, že její základní funkce, ekologická (půda jako složka životního prostředí, na které jsou navázané rostliny, živočichové, voda a další složky životního prostředí) a ekonomická (například půda jako zdroj surovin), stojí často navzájem proti sobě. Zároveň ten samý pozemek může být využíván k plnění vícero ekonomických funkcí současně nebo také postupně, kdy může v čase docházet ke změně způsobu využití pozemku (například v případě přeměny lesní půdy na zemědělskou, později na stavební pozemek, následně na těžební prostor a tak dále). Tento konflikt významu půdy pro ekonomické i ekologické zájmy limituje ekonomické využívání půdy. Půdu nelze neustále využívat na maximum jejího ekonomického potenciálu. Pokud má půda plnit i svou ekologickou funkci, je třeba ji ekonomicky využívat způsobem, který zajišťuje udržitelný rozvoj společnosti.²²

3.3. Nemovitá věc a související pojmy

3.3.1. Nemovitá věc (nemovitost)

S ohledem na skutečnost, že NOZ pracuje s pojmem „nemovitá věc“ a v názvu této práce je použit pojem „nemovitost“ je vhodné nejprve vymežit vztah mezi těmito pojmy. Pojem **nemovitost** byl používán za přechodí právní úpravy v OZ účinné do 31. prosince 2013. Nemovitosti zde byly definovány jako **pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem** (§ 119 odst. 2 OZ). Zároveň úprava vycházela ze zásady *superficies non solo cedit* („povrch neustupuje půdě“), a **stavba nebyla součástí pozemku** (§ 120 odst. 2 OZ). Současná právní úprava používá termín **nemovitá věc**.

²² FRANKOVÁ, M., DROBNÍK, J., ŽÁKOVSKÁ, K. a HUMLÍČKOVÁ, P. *Úvod do pozemkového práva*. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. ISBN 978-80-87488-19-5. Str. 22–26, 54–55.

Soukromé právo tradičně rozděluje věci na movité a nemovité. Zákonodárce vymezuje věci nemovité pomocí taxativního výčtu. **Nemovitou věcí** je tak pouze věc, která je za nemovitou **výslovně označena**. Všechny ostatní věci, které nejsou věcí nemovitou, patří do kategorie věcí movitých (§ 498 odst. 2 NOZ). Definice nemovité věci je zakotvena v § 498 odst. 1 NOZ, který za nemovité věci považuje **pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením** (například podzemní garáže, vinný sklep, stavba metra). Podzemní stavbou se samostatným účelovým určením se rozumí taková stavba, jejíž určení je nezávislé na pozemku, na kterém se nachází, i na jeho využití.²³ Dále jsou podle tohoto ustanovení k nemovitým věcem řazeny **věcná práva k pozemkům** (vlastnické právo) a podzemním stavbám se samostatným účelovým určením, a **práva, která za nemovité věci prohlásí zákon** (právo stavby). Nemovitou věcí je i věc, o které zákon stanoví, že není součástí pozemku, a nelze ji přenést z místa na místo bez porušení její podstaty (§ 498 odst. 1 NOZ).²⁴ Jak je vidět z definice nemovité věci byly oproti OZ vyňaty stavby spojené se zemí pevným základem. Na rozdíl od předchozí právní úpravy jsou stavby v souladu se zásadou *superficies solo cedit* až na výjimky součástí pozemku a nemohou být v právním slova smyslu samostatnou nemovitou věcí. Takovou výjimkou jsou především stavby, které se v souladu s přechodným ustanovením § 3055 odst. 1 NOZ²⁵ nestaly součástí pozemku a zůstávají nadále samostatnou nemovitou věcí.²⁶

²³ Rozsudek NS ze dne 10. 9. 2019, sp. zn. 22 Cdo 217/2019.

²⁴ Například stavba dráhy (§ 5 odst. 1 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů).

²⁵ § 3055 odst. 1 NOZ: „*Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. [...]“.*

²⁶ LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. ISBN 978-80-7400-852-8. Str. 1534–1541.

3.3.2. Pozemek

Pozemek je **část zemského povrchu oddělená od sousedních částí nějakou hranicí, obvykle hranicí vlastnickou**, může jít nicméně i o hranici držby.^{27, 28} NOZ stanoví, že **součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem** (§ 506 NOZ). Nabízí se otázka, „jak vysoko a jak hluboko“ leží hranice vlastnického práva. Odpověď na tuto otázku nebyla vždy jednotná. Oponentem současného pojetí byl například A. Randa, který byl toho názoru, že vlastnické právo působí v prostoru v kolmé čáře nad pozemkem a pod pozemkem, a nelze podle něj přijmout názor, že vlastnictví lze do hloubky a do výšky omezovat na vlastníkovu praktickou potřebu. Z vlastnického práva vlastníka pozemku však vyjímal minerálie jakožto předmět regálu horního. K. Eliáš, se hlásí spíše k opačnému pojetí zastávanému Iheringem a Arndtsem²⁹, který reflektuje „životní realitu“. K. Eliáš například říká, že za spodní hranici pozemku nelze dovozovat střed Země. A je toho názoru, že se tu uplatní kritérium užitečnosti a ovladatelnosti pro vymezení věci v právním smyslu. Jinými slovy prostor nad povrchem pozemku je jeho **součástí tak vysoko, a tak hluboko**, dokud je to „smysluplné“. Tedy dokud je **člověk schopen tento prostor ovládat** a přináší mu nějaký užitek. Dodává ale, že takovéto vymezení prostoru není překážkou pro speciální úpravy ve zvláštních zákonech (například vodní nebo horní zákon). Zároveň je vlastník pozemku povinen strpět užívání prostoru nad pozemkem a pod pozemkem, je-li pro to důležitý důvod (§ 1023 odst. 1 NOZ).^{30, 31}

²⁷ Srov. § 2 písm a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²⁸ Rozsudek NS ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 837/98, [R 40/2000 civ.].

²⁹ Rudolf von Ihering (1818-1892) a Ludwig Arndts von Arnesberg (1803-1878) byli němečtí právníci s vlivem na německé soukromé právo.

³⁰ SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-803-0. Str. 180–182.

³¹ LAVICKÝ, P. a kol.: *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. ISBN 978-80-7400-852-8. Str. 1561–1566.

3.3.3. Stavba

NOZ zavádí v § 506 legislativní zkratku pojmu **stavba**. Jedná se o **stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení**. Vlastnická práva k stavbě se vytváří v okamžiku vzniku stavby jako samostatné věci. Pro vznik stavby jako samostatné věci je podle judikatury rozhodný „*okamžik, v němž je stavba vybudována minimálně do takového stadia, od něhož počínaje všechny další stavební práce směřují již k dokončení takto druhově i individuálně určené věci. Tímto minimálním okamžikem je u nadzemních staveb, kterou je i posuzovaná budova, stav, kdy je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží.*“³² Je třeba upozornit na to, že stavba může být z hlediska veřejnoprávního vnímána jinak než z hlediska soukromoprávního. Například v režimu stavebního práva má stavba vlastní legální definici, obsaženou v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon, dále jen „**StavZ**“), která se od pojetí stavby v rámci práva občanského liší: „*Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. [...] Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. [...]*“ (§ 2 odst. 3 StavZ). Navíc se zde stavbou rozumí podle okolností také část stavby nebo změna dokončené stavby (§ 2 odst. 4 StavZ). S ohledem na blížící se konec účinnosti StavZ je vhodné poznamenat, že zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „**NStavZ**“), který s účinností od 1. července 2023 zcela nahradí současný StavZ, obsahuje novou definici stavby: „*Stavbou se v tomto zákoně rozumí stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní činností ze stavebních výrobků, materiálů nebo konstrukcí za účelem užívání na určitém místě. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby.*“ (§ 5 odst. 1 NStavZ). Z uvedených definic je viditelné, že nová právní úprava bere oproti současné úpravě více v potaz účel užívání stavby. Provedení stavby k plnění zamýšleného účelu je podle NStavZ jedním z jejích definičních znaků. Stejně jako v současně účinné právní úpravě

³² Rozsudek NS ze dne 30. 9. 1998, sp. zn. 33 Cdo 111/98, [SR 12/1998 s. 318].

se podle § 5 odst. 5 NStavZ za stavbu považuje také její část nebo změna dokončené stavby (stavební úprava, nástavba, nebo přístavba). NStavZ dále rozšiřuje definici změny dokončené stavby a rozumí se jí právě i změna v užívání stavby.^{33, 34}

3.3.4. Zásada *superficies solo cedit*

Jako **součást věci** je chápáno vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí (§ 505 NOZ). Zásadní změnu ve vztahu mezi stavbami a pozemky přineslo navrácení tradiční **zásady *superficies solo cedit*** („*povrch ustupuje půdě*“), podle které jsou stavby součástí pozemku (§ 506 odst. 1 NOZ). Předchozí právní stav vycházel ze zásady opačné. Tento opačný přístup byl do právního řádu vnesen § 25 zákona č. 141/1950 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů: „*Součástí pozemku je všechno, co na něm vzejde. Stavby nejsou součástí pozemku.*“, a byl potvrzen i v nových hospodářských a politických podmínkách novelou OZ č. 509/1991 Sb.³⁵, s účinností od 1. ledna 1992, kterou bylo výslovně zdůrazněno, že stavba není součástí pozemku, a zásada *superficies solo cedit* tak byla znovu odmítnuta. NOZ usiloval o sjednocení vlastnictví pozemku a stavby, a tedy navrácení zásady *superficies solo cedit*, kterou znalo již římské právo a která se v českých zemích před rokem 1951 tradičně uplatňovala. Okamžikem účinnosti NOZ ovšem nedošlo ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby ve všech případech. Ke sjednocení došlo jen tam, kde byla vlastníkem pozemku i stavby tatáž osoba. S ohledem na přechodná ustanovení NOZ je třeba poznamenat, že za nemovité věci (a tedy samostatný předmět práv) jsou nadále považovány všechny dosavadní stavby spojené se zemí pevným základem, které se v souladu s § 3055 odst. 1 NOZ nestaly součástí pozemku. Ke

³³ LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. ISBN 978-80-7400-852-8. Str. 1561–1566.

³⁴ Důvodová zpráva k zákonu č. 283/2021 Sb., stavebnímu zákonu. Č. 283/2021 Dz.

³⁵ Čl. I bod 52. stanoví, že dosavadní text v § 120 OZ se označuje jako odst. 1 a připojuje se odst. 2, který zní: „(2) *Stavba není součástí pozemku.*“.

sjednocení dojde až tehdy, kdy vlastníkem stavby a pozemku bude tatáž osoba (§ 3058 odst. 1 NOZ).^{36, 37}

3.3.5. Co je a co není součástí pozemku

Vzhledem k tomu, že NOZ se vrací k zásadě *superficies solo cedit*, jsou **stavby** součástí pozemku. Avšak ne všechny stavby. Současná právní úprava stanoví, že „*Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“)* s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“ (§ 506 odst. 1 NOZ). Součástí pozemku jsou **podzemní stavby, které nemají samostatné účelové určení** (například studna, šachta, kanál), a to i pokud zasahují pod jiný (vedlejší) pozemek (§ 506 odst. 2 ve spojení s § 498 odst. 1 NOZ). **Liniové stavby** (tj. vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení) a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku a jsou samostatnými nemovitými věcmi. Ohledně staveb a technických zařízení, která s liniovými stavbami provozně souvisí, zákon ponechává vyvratitelnou domněnku, že jsou jejich součástí (§ 509 NOZ). Souhrnně lze říci, že **součástí pozemku nejsou** především dočasné stavby (§ 506 odst. 1 NOZ), podzemní stavby, které jsou nemovitou věcí (§ 506 odst. 2 NOZ), stroje, ke kterým je ve veřejném seznamu zapsána výhrada, že vlastník pozemku není jejich vlastníkem (§ 508 odst. 1 NOZ), liniové stavby (§ 509 NOZ), stavby, které jsou součástí práva stavby (§ 1242 NOZ), a stavby spojené se zemí pevným základem, u kterých z důvodu odlišnosti vlastníka stavby od vlastníka pozemku nedošlo ke splynutí stavby s pozemkem (§ 3055 odst. 1 NOZ). Dále je vhodné doplnit, že součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé (§ 507 NOZ). U stromu je rozhodující, ze kterého pozemku vyrůstá jeho kmen. Nikoliv kde má kořeny

³⁶ LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. ISBN 978-80-7400-852-8. Str. 1561–1566.

³⁷ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I, II*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-108-6. Str. 657–664.

jako tomu bylo například v římském právu.³⁸ Pro sporné případy, kdy se strom nachází na hranici vícero pozemků s odlišnými vlastníky, stanoví NOZ, že strom náleží tomu vlastníku, z jehož pozemku vyrůstá kmen. Vyrůstá-li kmen na hranici takových pozemků, bude strom ve spoluvlastnictví dotčených vlastníků. (§ 1067 NOZ).^{39, 40}

3.4. Životní prostředí a jeho ochrana

Životní prostředí je pro existenci člověka nezbytné. Právní normy neupravují životní prostředí jako takové, upravují chování lidí k životnímu prostředí. Ochrana životního prostředí zajišťovaná právním řádem je založená na regulaci chování lidí k němu. Snahou je upravit toto chování tak, aby do životního prostředí bylo co nejméně negativně zasahováno, aby bylo co nejvíce zachováno, případně pokud možno zlepšováno. Životní prostředí je chápáno jako **veřejný statek** a je třeba s ním tak zacházet. Jako veřejný statek jej není možné rozdělit na části (fyzicky ani právně) a tyto části přidělovat mezi jednotlivce. Zároveň z požívání tohoto statku není možné nikoho vyloučit.⁴¹ T. Kocourek poukazuje na to, že životní prostředí je veřejným statkem, ať je jeho kvalita jakákoliv. Tedy bez ohledu na to, jestli je stav životního prostředí příznivý nebo nepříznivý. Právo na příznivé životní prostředí (čl. 35 LZPS) je **subjektivním právem**.⁴² Pro porovnání se zmíněným pohledem na životní prostředí jako veřejný statek je na místě zdůraznit, že se nejedná o právo na životní prostředí (jehož stav může být příznivý i nepříznivý), ale o právo na příznivé životní prostředí. **Obsah práva na příznivé životní prostředí** je velmi široký. ÚS shledal, že „právo na příznivé životní prostředí je nepochybně právem s relativním obsahem a je třeba ho vykládat z mnoha

³⁸ SKŘEJPEK, M., BĚLOVSKÝ P., ŠEJDL J. a FALADA D. *Římské právo v občanském zákoníku: Komentář a prameny. Věcná práva*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-65-0. Str. 37.

³⁹ LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. ISBN 978-80-7400-852-8. Str. 1561–1566.

⁴⁰ SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. Str. 286.

⁴¹ Nález ÚS ze dne 9. 10. 1996, sp. zn. Pl. ÚS 15/96 (280/1996 Sb.).

⁴² Nález ÚS ze dne 10. 7. 1997, sp. zn. III. ÚS 70/97.

aspektů a vždy se zřetelem ke konkrétní věci.“⁴³ ÚS vymezil jeho podstatu takto: „Jádrem práva na příznivé životní prostředí podle čl. 35 odst. 1 je zejména možnost každého domáhat se zákonem stanoveným způsobem ochrany přirozených environmentálních podmínek své existence a udržitelného rozvoje [...]. Pozitivní závazek státu tedy mj. spočívá v ochraně proti zásahu do životního prostředí v takové míře, která by znemožňovala realizaci základních životních potřeb člověka“.⁴⁴ Bližší podobu jeho obsahu nalezneme ve složkových zákonech práva životního prostředí, které jeho obsah rozvádějí a konkretizují (mimo jiné především ZZP, ZOPK)^{45, 46, 47}

3.4.1. Ústavní zakotvení

Právo na příznivé životní prostředí je základním právem, které stojí v poměru k vlastnickému právu na opačné misce vah zkoumaného tématu. Stejně jako vlastnické právo požívá také ústavní ochrany. Oproti vlastnickému právu se řadí k právům mladší generace (z pohledu ústavního práva bývá označováno jako právo třetí generace).⁴⁸ V českém právním řádu je právo na příznivé životní prostředí na ústavní úrovni zakotveno v čl. 35 LZPS a systematicky zařazeno mezi hospodářská, sociální a kulturní práva (čtvrtá hlava LZPS). Na základě **čl. 35 LZPS** je úkolem státu zajistit příznivé životní prostředí. Za tímto účelem má bránit zásahům, které životnímu prostředí škodí, a uplatňovat kontrolní i sankční opatření.⁴⁹ Významný je čl. 35 odst. 3 LZPS, podle kterého **nesmí nikdo při výkonu svého práva ohrožovat nebo poškozovat životní prostředí, přírodní zdroje, druhové bohatství přírody a kulturní památky**. Není ale

⁴³ Nález ÚS ze dne 25. 10. 1995, sp. zn. Pl. ÚS 17/95 (271/1995 Sb.).

⁴⁴ Nález ÚS ze dne 17. 7. 2019, Pl. ÚS 44/18 (225/2019 Sb.).

⁴⁵ Usnesení ÚS ze dne 19. 1. 1996, sp. zn. Pl. ÚS 26/95.

⁴⁶ KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. ISBN 978-80-87576-10-6. str. 41–42.

⁴⁷ DAMOHORSKÝ, M. a kol. *Právo životního prostředí*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, ISBN 978-80-7400-338-7. Str. 28.

⁴⁸ FILIP, J. *Výbrané kapitoly ke studiu ústavního práva*. Dotisk 2. vyd. Brno: Václav Klemm, 2011. ISBN 978-80-904083-7-1. Str. 78.

⁴⁹ Usnesení ÚS ze dne 22. 9. 2003, sp. zn. IV. ÚS 707/02.

zakázané veškeré ohrožování nebo poškození, pouze takové, které překračuje **zákonem stanovenou míru**. Dovolенý rozsah ohrožení nebo poškození ve smyslu čl. 35 odst. 3 LZPS je tedy závislý na tom, co stanoví konkrétní zákony. Z pohledu vlastnického práva ukládá toto ustanovení podobný zákaz jako čl. 11 odst. 3 LZPS. Jsou mezi nimi nicméně rozdíly. Zaprvé čl. 35 odst. 3 LZPS se (na rozdíl od čl. 11 odst. 3 LZPS) netýká pouze vlastníků a jejich vlastnického práva, ale má širší záběr a limituje výkon jakéhokoliv práva, a zadruhé čl. 35 LZPS je vázaný na **čl. 41 odst. 1 LZPS**. V souladu s čl. 41 odst. 1 LZPS se práva na příznivé životní prostředí **lze domáhat pouze v mezích zákonů**, které čl. 35 LZPS provádějí. Pro účely ochrany přírody a krajiny je zejména důležité, jaké meze stanoví ZOPK. Takto by se mohlo zdát, že zákonodárci je ponechána volná ruka k úpravě obsahu práva na příznivé životní prostředí. Zákonodárce je však limitován **čl. 4 odst. 4 LZPS** a je povinen šetřit jeho podstatu a smysl.⁵⁰ Dalším důsledkem provázanosti čl. 35 LZPS a čl. 41 odst. 1 LZPS je skutečnost, že s právem na příznivé životní prostředí nelze zacházet jako s přímo aplikovatelným právem a domáhat se jej bezprostředně na základě čl. 35 LZPS.^{51, 52}

3.4.2. Zákonné zakotvení životního prostředí

Základní definici životního prostředí podává § 2 ZŽP: „*Životním prostředím je vše, co vytváří přirozené podmínky existence organismů včetně člověka a je předpokladem jejich dalšího vývoje. Jeho složkami jsou zejména ovzduší, voda, horniny, půda, organismy, ekosystémy a energie.*“. Na základě této definice lze učinit závěr, že zákonem je za životní prostředí považováno přírodní prostředí⁵³, tedy **příroda, její živé**

⁵⁰ Nález ÚS ze dne 23. 5. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 24/99 (167/2000 Sb.).

⁵¹ PAVLÍČEK, V. *Ústava a ústavní řád České republiky: komentář. Díl 2, Práva a svobody*. 2. dopl. a podst. rozš. vyd. Praha: Linde, 1999. ISBN 80-7201-391-2. Str. 338–339.

⁵² KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. ISBN 978-80-87576-10-6. str. 41–43.

⁵³ Je možné se setkat i s názory, které zastávají pojetí životního prostředí v širším rozsahu a řadí pod něj i prostředí tzv. umělé (sídlíštní, pracovní, ale i třeba kulturní památky a společenské vztahy). Pro účely ochrany životního prostředí má ale širší pojetí nevýhodu v tom, že činí z životního prostředí těžko uchopitelný pojem, u kterého se špatně hledá konkrétní předmět a cíl ochrany, a tím se může ztratit podstata životního prostředí a smysl jeho ochrany.

i neživé složky. Za složky životního prostředí vyjmenovává zákon **půdu, horniny, vodu, ovzduší, ekosystémy⁵⁴, organismy a energie.** Jedná se o demonstrativní výčet. Je vidět, že obsah pojmu životního prostředí je značně široký. Zahrnuje rozmanité složky a v případě snahy o jeho ochranu je složité učinit opatření, které by je řešilo všechny zároveň. Jednotlivé složky často vyžadují specifický přístup. Proto je ochrana životního prostředí rozdělena do vícero složkových zákonů, kdy každý je zaměřen na ochranu určité části životního prostředí. Nicméně snažit se přistupovat k ochraně životního prostředí komplexně je žádoucí, neboť všechny složky se prolínají a vzájemně ovlivňují. Zhoršení kvality jedné složky má zpravidla dopady na jinou složku a na kvalitu životního prostředí jako celku.⁵⁵

ZŽP (§ 9) definuje také, co je myšleno ochranou životního prostředí.⁵⁶ **Ochranou životního prostředí** se rozumí nejen ochrana životního prostředí jako celku, ale i ochrana jednotlivých druhů organismů, jednotlivých složek životního prostředí, konkrétních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb. A tato jejich ochrana je uskutečňována prováděním **činností**, které vedou **k ochraně životního prostředí před jeho znečišťováním nebo poškozováním.** Tyto činnosti si můžeme rozdělit na defenzivní a ofenzivní. Obě složky ochrany jak defenzivní, tak ofenzivní jsou v definici zákonem vystihnuty. Defenzivní přístup je v definici vyjádřen slovy „předchází“ a „omezuje“. **Defenzivní** ochrana je založená na **předcházení** nebo **omezování** před ohrožováním nebo poškozováním životního prostředí. Toho bývá obvykle dosahováno **zákazem** nějaké činnosti nebo podmíněním činnosti **povolením** nebo **souhlasem** orgánu veřejné správy (případně stanovením podmínek pro její výkon). Ochrana ale není jen zabraňování

⁵⁴ § 3 ZŽP [shodně taktéž § 3 odst. 1 písm. l) ZOPK]: „*Ekosystém je funkční soustava živých a neživých složek životního prostředí, jež jsou navzájem spojeny výměnou látek, tokem energie a předáváním informací a které se vzájemně ovlivňují a vyvíjejí v určitém prostoru a čase.*“.

⁵⁵ DAMOHORSKÝ, M. a kol. *Právo životního prostředí.* 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010. ISBN 978-80-7400-338-7. Str. 28–29.

⁵⁶ § 9 ZŽP: „*Ochrana životního prostředí zahrnuje činnosti, jimiž se předchází znečišťování nebo poškozování životního prostředí, nebo se toto znečišťování nebo poškozování omezuje a odstraňuje. Zahrnuje ochranu jeho jednotlivých složek, druhů organismů nebo konkrétních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb, ale i ochranu životního prostředí jako celku.*“.

zásahům do životního prostředí. Ochranou je i aktivní ovlivňování stavu životního prostředí. Takový postup je označován za **ofenzivní** a v uvedené zákonné definice je vyjádřen slovem „odstraňuje“. Zpravidla je uskutečňován formou **příkazu k odstranění (případně alespoň zmírnění) negativních zásahů** do životního prostředí. Nápravou škodlivých zásahů je sledováno zejména uvedení do původního stavu (například odstranění kontaminované půdy a rekultivace), případně alespoň do stavu, který se tomu původnímu bude blížit (obnova vysázených stromů). Smyslem je obnovení poškozených částí životního prostředí (včetně tzv. starých ekologických zátěží).⁵⁷

3.4.3. Vymezení základních pojmů a principů

Definice ochrany životního prostředí pracuje s pojmy znečišťování a poškozování životního prostředí. Oba tyto pojmy mají každý svou zákonnou definici a jejich význam se liší. Za **znečišťování** (§ 8 odst. 1 ZŽP) se označuje proces, kdy jsou do životního prostředí **vnášeny částice** (biologické, chemické nebo fyzikální), které jsou pro dané prostředí cizí. Mohou být **cizorodé** svou podstatou, ale také se může jednat o situaci, kdy problém není v jejich podstatě, ale množství. A jejich vnášení je **důsledkem lidské činnosti**. **Poškozováním** životního prostředí (§ 8 odst. 2 ZŽP) se rozumí **zhoršování** stavu životního prostředí **překračující míru**, která je stanovena **zvláštními předpisy**. Jedná se o zhoršování, ke kterému dochází právě znečišťováním nebo v důsledku jiné lidské činnosti.

V souvislosti s ochranou přírody a krajiny, zejména ve vztahu k zvláště chráněným územím, hrají významnou roli ekosystémy. **Ekosystém** je jednou ze složek životního prostředí a na základě jeho zákonné definice (§ 3 ZŽP)⁵⁸ jej lze chápat jako **soubor živých a neživých částí životního prostředí, které se navzájem ovlivňují**. U ekosystémů je zajímavá jejich stabilita. Je pro ni používáno označení **ekologická stabilita** a ZŽP (§ 4)

⁵⁷ DAMOHORSKÝ, M. a kol. *Právo životního prostředí*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010. ISBN 978-80-7400-338-7. Str. 29–30.

⁵⁸ Shodná definice ekosystému je obsažena i v § 3 odst. 1 písm. l) ZOPK.

ji vymezuje jako schopnost **vyrovnávat změny**, kterými je na ekosystém působeno zvnějšku. A to takovým způsobem, že si i přes tyto vnější zásahy dokáže **zachovat své funkce a přirozené vlastnosti**. Je velmi důležité, aby ekosystém nebyl vnějšími zásahy vyveden z rovnováhy natolik, aby tuto svou schopnost ekologické stability ztratil. Takový stav je nežádoucí. **Oslabení nebo ztrátu přirozených funkcí ekosystému**, která je důsledkem poškození složek ekosystému nebo narušení jeho vnitřních procesů a vazeb lidskou činností, označuje ZŽP za **ekologickou újmu** (§ 10 ZŽP).

Životní prostředí není jen okolí, které nás obklopuje. Pro člověka je zároveň cenné tím, že lidstvo je schopno mnoho jeho částí používat pro své potřeby. Tyto části životního prostředí, které člověk umí využít ke svému prospěchu se označují jako **přírodní zdroje**. ZŽP (§ 7) je vymezuje jako **části přírody** (může se jednat o její **živé i neživé složky**), které jsou pro **člověka využitelné pro uspokojování jeho potřeb**. Při postupném spotřebovávání jsou některé přírodní zdroje schopné se úplně nebo alespoň částečně obnovovat (ať už samy nebo s pomocí člověka), kdežto u jiných obnova možná není a spotřebováváním zanikají (§ 7 odst. 2 ZŽP). Podle tohoto hlediska rozlišujeme přírodní zdroje na **obnovitelné a neobnovitelné**. Právě pro jejich přirozený původ, tedy skutečnost, že člověk není schopen si tyto přírodní zdroje vyrobit sám, ale musí je „vytěžit“ a „z přírody vzít“ (jinými slovy bez jejich existence v přírodě by je člověk neměl), představují ohromné bohatství. V neschopnosti člověka sehnat si tyto zdroje jiným způsobem spočívá jejich vzácnost. Jejich hodnota v přírodním slova smyslu je nepochybná, nicméně často dosahují i vysokých hodnot z ekonomického pohledu. Vysoká hodnota přírodních zdrojů je jedním z důvodů, proč dochází ke střetu vlastnického práva vlastníka takových přírodních zdrojů s ochranou životního prostředí. Ekonomické využití přírodního zdroje totiž vlastníkovvi přináší nemalý ekonomický užitek. Nicméně ekonomické využití přírodního zdroje často znamená negativní zásah do přírody. Chování vlastníka k přírodním zdrojům je třeba regulovat tak, aby jejich spotřeba odpovídala jejich schopnosti se obnovovat a ve vztahu k neobnovitelným zdrojům omezit jejich spotřebu na nezbytné minimum potřebné k uspokojení potřeb člověka.

Princip trvale udržitelného rozvoje je stěžejním principem práva životního prostředí, který je třeba mít při činění kroků k ochraně životního prostředí neustále na zřeteli. Zákon (§ 6 ZŽP) jej definuje jako rozvoj, který umožňuje **uspokojování základních životních potřeb** jak současným, tak budoucím generacím, avšak takovým způsobem, že **zůstávají zachovány přirozené funkce ekosystémů** a nedochází ke snižování **rozmanitosti přírody**. Cílem je skloubení zachování příznivého životního prostředí a možnosti společnosti uspokojovat své potřeby (takovým způsobem, aby nebylo nutné omezit se opravdu jen na ty nejzákladnější a nedošlo k hlubokému propadu v kvalitě života). A zajistit tuto možnost i do budoucna. Základním předpokladem k dosažení tohoto cíle je **šetření přírodními zdroji** takovým způsobem, aby vydržely po delší časové období. Záměrem je vyvarovat se vyplýtvání přírodních zdrojů do takové míry, že by pro budoucí generace nezbylo ani na uspokojení jejich základních potřeb. Princip trvale udržitelného rozvoje úzce souvisí s odpovědí na otázku, **kde je ta správná míra ve využívání přírodních zdrojů**. Správná míra spočívá v neplýtvání přírodními zdroji nad míru. Tedy využívat je jen v takové míře, aby životní prostředí zůstalo zachováno natolik, že nebude ani budoucím generacím odebrána možnost uspokojovat jejich základní potřeby.⁵⁹

3.5. Ochrana přírody a krajiny

Jak bylo řečeno výše, životní prostředí je široký pojem, který v sobě zahrnuje velké množství různých složek. K zohlednění odlišných vlastností těchto složek a od toho se odvíjejících různých přístupů při jejich ochraně je vytvořen systém složkových zákonů. Příroda a krajina jsou specifickou částí životního prostředí a ve výčtu jednotlivých složek životního prostředí (§ 2 ZŽP) je nenajdeme výslovně uvedené. Jejich ochraně se věnuje ZOPK. Jelikož při ochraně přírody a krajiny hraje důležitou roli způsob zacházení s jednotlivými pozemky, zapojuje zákon k **účasti na ochraně** nejen obce a kraje, ale také

⁵⁹ DAMOHORSKÝ, M. a kol. *Právo životního prostředí*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010. ISBN 978-80-7400-338-7. Str. 50–51.

vlastníky pozemků (§ 1 ZOPK). Ochrana podle ZOPK je specifická tím, že je ve velké míře (nikoliv výlučně) uskutečňována regulací zacházení vlastníků s pozemky formou omezení jejich vlastnického práva.

3.5.1. Předmět ochrany ZOPK

ZOPK se v krajině zaměřuje na **udržení přírodní rovnováhy** v krajině (a nejen udržení, snaží se přispět i k její obnově). Nejedná se jen o ochranu neživých složek životního prostředí. Účelem ZOPK je dále **ochrana rozmanitých forem života**. ZOPK poskytuje speciální ochranu jednotlivým vybraným druhům rostlin a živočichů, které jsou pro svou vzácnost, ohroženost, kulturní nebo vědeckou významnost **zvláště chráněné** (§ 48 ZOPK). Nicméně neznamena to, že ostatním živočichům a rostlinám ochrana poskytnuta není. ZOPK chrání i ostatní druhy v rámci **obecné ochrany**. Používá-li ZOPK označení pojem rostlina nebo živočich, mají se tím na mysli rostliny a živočichové, jejichž populace se v přírodě udržuje samovolně (ZOPK pro ně používá označení volně žijící živočichové a planě rostoucí rostliny).⁶⁰ Zákon dále cílí na **ochranu přírodních krás a hodnot**. A v neposlední řadě také na **šetrné hospodaření s přírodními zdroji**, což je základ pro zajištění rozvoje, který je udržitelný trvale, jak bylo rozvedeno v podkapitole výše. Upozorňuje přitom na nutnost brát **ohled na místní poměry** a potřeby obyvatel (hospodářské, sociální i kulturní).⁶¹

Příroda a krajina v sobě propojují vícero složek životního prostředí jako jsou voda, půda, nerosty, ekosystémy, rostliny, živočichové a další. Proto ochrana nespočívá jen v celistvé ochraně přírody a krajiny formou ochrany územních celků, ale ochranou podle ZOPK se rozumí také **péče o živočichy, rostliny a jejich společenstva, paleontologické nálezy, nerosty, ekologické systémy, krajinné celky** a další. Zákon dbá i na ochranu **přístupnosti a vzhledu krajiny**. Ochrana kvalitního životního prostředí a zamezení jeho

⁶⁰ Definice volně žijících živočichů je obsažena v § 3 odst. 1 písm. d) ZOPK a planě rostoucí rostliny jsou definovány v § 3 odst. 1 písm. c) ZOPK. Za zmínku stojí, že pod označení planě rostoucí rostliny spadají také houby.

⁶¹ § 1 ZOPK, který vymezuje účel zákona.

poškození je v širším kontextu prioritou, nicméně estetická stránka přírody a zachování jejího přirozeného vzhledu mají svá opodstatnění a neměly by být opomíjeny.⁶²

3.5.2. Způsob zajišťování ochrany výše uvedených statků ZOPK

Podle ZOPK je ochrany dosahováno zejména **vytvářením soustavy zvláště chráněných území** a následnou **péčí o ně**, podílením se na **ochraně půdního fondu**, především v souvislosti s pozemkovými úpravami, ochranou krajiny pro **hospodářské využívání, které je pro ni ekologicky vhodné**, snahou o udržování přirozeného charakteru vodních ekosystémů upravováním **hospodaření s vodou v krajině**, podílením se na zajištění **ekologicky příznivého lesního hospodaření**, a v neposlední řadě také například poskytováním **ochrany dřevinám**, které se nachází mimo les. **Ochrana rostlin a živočichů** je zajišťována jak jejich obecnou ochranou, tak zvláštní ochranou vybraných druhů, jejich vývoj v přírodě je za účelem jejich ochrany pozitivně ovlivňován a jsou zabezpečovány podmínky pro jejich zachování, a to případně i za pomoci speciálních pěstebních, respektive odchovných zařízení. Zvláštní ochrana je poskytována také vybraným **nerostům**.⁶³

3.5.3. Systematika a struktura ZOPK

ZOPK je systematicky rozdělen do částí. Napříč jednotlivými ustanoveními jsou často používány pojmy, pro které má zákon určitý vymezený význam. Definice těchto pojmů jako je například přírodní stanoviště, biotop, evropsky významná lokalita a podobně lze nalézt na začátku zákona v jeho první části (§ 1–3 ZOPK). Kromě **definic pojmů** nalezneme v první části také vymezení toho, na co se zákon zaměřuje, co je předmětem jeho ochrany a jakými způsoby se tohoto cíle snaží dosáhnout.

⁶² § 2 odst. 1 ZOPK, který ve spojení s § 1 ZOPK vymezuje, co se rozumí ochranou přírody a krajiny podle ZOPK.

⁶³ § 2 odst. 2 ZOPK, ve kterém lze nalézt demonstrativní výčet způsobů, jakými je zajišťována ochrana přírody a krajiny podle ZOPK.

Část druhá (§ 4–131 ZOPK) je věnována **obecné ochraně přírody a krajiny**. Je zde obsažena ochrana **významných krajinných prvků** (§ 4 odst. 2 a § 6 ZOPK), která spočívá zejména v úpravě postupu při zamýšlených zásazích do významného krajinného prvku. V této části je upravena **obecná ochrana živočichů a rostlin** (§ 5 ZOPK), která se uplatní na všechny druhy kromě vybraných druhů, na které se vztahuje zvláštní ochrana (§ 48 a násl. ZOPK). Tato obecná ochrana se neuplatní také například při zásazích v souvislosti s jejich hubením, které podléhají zákonu o myslivosti, veterinárnímu zákonu⁶⁴, zákonu o rybářství, zákonu o hnojivech⁶⁵ a dalším zákonům. Speciálně je upravena **ochrana volně žijících ptáků** (§ 5a ZOPK), která ve velké míře odpovídá výše zmíněné obecné ochraně druhů, určité odlišnosti tam ale jsou (například je zde výslovně zakázáno sbírání vajec, včetně prázdných, nebo úmyslné ničení hnízd). Speciální úprava pro ptáky, která je velmi podobná ochraně, jaká je poskytována všem druhům živočichů, je důsledkem naplnění závazku transponovat úpravu ochrany ptáků požadovanou směrnicí o ptácích. Je zde také obsažena **ochrana dřevin** (§ 7 a násl. ZOPK)⁶⁶, a to jejich obecná ochrana. ZOPK poskytuje dřevinám trojí podobu ochrany. Jednou z nich je tato obecná ochrana, která se zaměřuje především na jejich ochranu před ničením a poškozováním a spočívá zejména v úpravě podmínek pro jejich kácení. Tato obecná ochrana se neuplatní na dřeviny, které jsou chráněny jako památný strom (§ 46 ZOPK) nebo jako zvláště chráněný druh (§ 48 ZOPK). Dalšími nástroji ochrany podle této části je **ochrana jeskyní a paleontologických nálezů, ochrana krajinného rázu a přírodní park**. V neposlední řadě je v této části upravena možnost vyhlášení **přechodně chráněné plochy** (§ 13 ZOPK). Je vhodné zmínit, že ZOPK prošel v nedávné době většími změnami a do této části byla nově vložena hlava II, která obsahuje jádro ochrany

⁶⁴ Zákon č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), ve znění pozdějších předpisů.

⁶⁵ Zákon č. 156/1998 Sb., o hnojivech, pomocných půdních látkách, rostlinných biostimulantech a substrátech a o agrochemickém zkoušení zemědělských půd (zákon o hnojivech), ve znění pozdějších předpisů.

⁶⁶ ZOPK termínem „**dřevina**“ označuje **dřeviny rostoucí mimo les** a rozumí se jimi „*strom či keř rostoucí jednotlivě i ve skupinách ve volné krajině i v sídelních útvarech na pozemcích mimo lesní půdní fond*“ (§ 3 odst. 1 písm. i) ZOPK).

před invazními nepůvodními druhy a která byla do ZOPK zakomponována zákonem č. 364/2021, který implementoval předpisy EU⁶⁷ a spolu s nimi přinesl do ZOPK velké množství dalších změn.

Část třetí (§ 14–45 ZOPK) upravuje soustavu **zvláště chráněných území**. Jedná se o území, která jsou jedinečná nebo významná po vědecké nebo estetické stránce. ZOPK stanoví způsob jejich vyhlášení a ochrany. Ochrana spočívá zejména v zákazu nebo omezení činností, které by mohly mít na území negativní dopad. ZOPK vytváří systém zvláště chráněných území, který se skládá z národních parků, chráněných krajinných oblastí, národních přírodních rezervací, přírodních rezervací, národních přírodních památek a přírodních památek. Jednotlivé kategorie se liší intenzitou jejich ochrany a od toho se odvíjejícími činnostmi, které jsou na jejich území povoleny nebo zakázány.

Část čtvrtá (§ 45a–45i ZOPK) transponuje do českého právního řádu úpravu evropských směrnic, směrnici o stanovištích a směrnici o ptácích. Tyto směrnice jsou základem evropsky významných lokalit a ptačích oblastí, které dohromady tvoří soustavu **Natura 2000**. Jedná se o soustavu chráněných území, která je vytvářena v souladu s právem Evropské unie všemi členskými státy a její vytvoření je jedním z účelů ZOPK (§ 1 ZOPK).

Část pátá (§ 46–57 ZOPK) chrání **památné stromy** a obsahuje zmíněnou **zvláštní ochranu druhů**, které jsou ohrožené nebo vzácné, čímž doplňuje obecnou ochranu živočichů, rostlin a dřevin (upravené v části druhé ZOPK).

Část šestá (§ 58–74 ZOPK) je zaměřena zejména na **konkrétní instituty omezení práv vlastníků**. Nejedná se pochopitelně o vyčerpávající seznam všech omezení

⁶⁷ Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1143/2014 ze dne 22. října 2014 o prevenci a regulaci zavlékání či vysazování a šíření invazních nepůvodních druhů a nařízení Rady (ES) č. 708/2007 ze dne 11. června 2007 o používání cizích a místně se nevyskytujících druhů v akvakultuře.

vlastnického práva, další omezení se nachází i v jiných částech průřezově celým ZOPK. V této části je také rozebrána problematika **přístupu do krajiny**. A dále možnost **finančních příspěvků**, úprava **účasti veřejnosti** a **práva na informace** v souvislosti s ochranou přírody a krajiny.

V části sedmé (§ 75–85 ZOPK) je zařazena státní správa a dozor při ochraně přírody. Je zde rozebrán systém **orgánů ochrany přírody** a jejich působnost.

V části osmé (§ 86–89 ZOPK) jsou uvedeny **přestupky**, kterých se lze podle ZOPK dopustit, a výše pokut, které za ně lze udělit. Přestupky jsou rozděleny podle osoby, která se jich dopouští, tedy zda se jedná o osobu fyzickou nebo o osobu právnickou (případně podnikající fyzickou osobu). U druhé skupiny přestupků lze pochopitelně uložit značně vyšší pokuty. Zvláštní sankcí je odebrání jedinců zvláště chráněných druhů, pokud jsou drženy nedovoleně.

3.5.4. Orgány ochrany přírody

Mezi orgány ochrany přírody patří především obecní úřady, pověřené obecní úřady, obecní úřady obcí s rozšířenou působností, krajské úřady, MŽP, správy národních parků a Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky (dále jen „**Agentura**“), kterou ZOPK v části sedmé ZOPK zřizuje (§ 75 ZOPK). Dále lze ustanovit fyzickou osobu **stráží přírody**. Stráž přírody není orgánem ochrany přírody, avšak při ochraně přírody plní důležitou úlohu. **Význam stráže přírody spočívá v tom, že dohlíží na dodržování předpisů na ochranu přírody v terénu.** ZOPK svěřuje strážcům přírody za tímto účelem určitá oprávnění. Strážce přírody je za naplnění zákonem požadovaných podmínek mimo jiné **oprávněn vstoupit na cizí pozemek**, zjišťovat totožnost osob (za účelem zjištění totožnosti je oprávněn osobu i zadržet), které porušují předpisy na ochranu přírody, a projednat přestupky podle ZOPK příkazem na místě (§ 81 odst. 7 ZOPK). V zásadě se jedná o oprávnění, která jsou pro veřejné strážce obvyklá. V porovnání s ostatními strážemi (například mysliveckou) ale strážce přírody není oprávněn zastavovat a prohlížet

vozidla, včetně zavazadel, to i pokud existuje podezření, že jsou například přepravováni živočišné nebo rostliny chráněné ZOPK, k jejichž nabytí došlo neoprávněně. **Zvláštním oprávněním strážce přírody, které je schopné významnějším způsobem omezovat vlastníka při výkonu jeho vlastnického práva, je oprávnění pozastavit rušivou činnost.** Takovou činností může být sečení travního porostu způsobem ohrožujícím živočichy nebo rostliny nebo činnosti (například stavební), které ohrožují živočichy pro svou hlučnost. K takovému zásahu je strážce přírody oprávněn přistoupit jen, pokud je zde dáno bezprostřední ohrožení zájmů chráněných ZOPK.⁶⁸ Z pohledu vlastníka, který by se ocitl v pozici kontrolované osoby, je důležité především, že stráž přírody je povinna se při své činnosti prokázat průkazem strážce přírody a nosit služební odznak (§ 81a písm. a) ZOPK), a dále je vhodné upozornit na to, že u strážce přírody je rozlišováno mezi strážcem přírody a zpravodajem. Zpravodaji nenáleží taková oprávnění, která ZOPK přiznává strážci přírody. Další podrobnosti k organizaci a výkonu strážce přírody jsou zakotveny v § 20 prováděcí vyhlášky MŽP.⁶⁹ Lze sledovat trend, který směřuje spíše k posilování pravomocí strážců přírody. Poslední změna byla například provedena s účinností od 1. ledna 2022, kdy zákonem č. 364/2021 Sb. novelizujícím ZOPK přibyla k pravomocím strážců přírody možnost kontroly vozidel (případně lodí na řekách) mimo cesty ve zvláště chráněných územích v souvislosti se zákazem vjezdu nebo setrvání vozidel, případně splouvání [§ 81 odst. 7 písm. e) ZOPK].

⁶⁸ VOMÁČKA, V., KNOTEK, J., KONEČNÁ, M., HANÁK J., DIENSTBIER, F., PRŮCHOVÁ, I. *Zákon o ochraně přírody a krajiny*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-675-3. Str. 588-593.

⁶⁹ Vyhláška ministerstva životního prostředí České republiky, kterou se provádějí některá ustanovení zákona České národní rady č. 114/1992 Sb.

4. Omezení vlastnického práva

4.1. Podmínky pro omezení vlastnického práva

Vlastnické právo není neomezené. Stejně jako většina základních práv a svobod má povahu práva relativního, nikoliv absolutního, a jako takové jej lze do určité míry omezit. Je ale třeba najít správnou míru. Nelze omezovat vlastnické právo natolik, až by z „koláče“ základního práva bylo ukrojeno takové množství, že by samotná podstata základního práva byla vyprázdněna. K ochraně před přílišným omezením vlastnického práva je tu **čl. 4 LZPS, který stanoví podmínky pro omezení základních práv a svobod**. Jednou ze základních podmínek je, že meze vlastnického práva mohou být **upraveny pouze zákonem** (čl. 4 odst. 2 LZPS). Takové meze nemohou být stanoveny předpisem nižší právní síly.⁷⁰ Požadavek tohoto typu je běžný a odpovídá úpravám moderních právních řádů. Stanoví tak například i již zmiňovaný Grundgesetz, podle kterého meze vlastnického práva určí zákony.⁷¹ V dalších odstavcích (čl. 4 odst. 3 a 4 LZPS) stanoví LZPS podmínky, které tato zákonná omezení vlastnického práva musí splňovat. Zprv musí takové zákonné omezení vlastnického práva platit **stejně pro všechny případy, které splňují stanovené podmínky** (čl. 4 odst. 3 LZPS). Zadruhé při používání ustanovení o mezích vlastnického práva, musí být **šetřeno jeho podstaty a smyslu** (čl. 4 odst. 4 věta první LZPS). Toto ustanovení má bránit nežádoucímu stavu, kdy by se vytratila podstata vlastnického práva, až by v konečném důsledku ztrácelo smysl být vlastníkem. A zatřetí omezení vlastnického práva **nesmí být zneužíváno pro jiný účel**, než pro který bylo stanoveno (čl. 4 odst. 4 věta druhá LZPS). Použití takového omezení pro jiný účel, pro

⁷⁰ PAVLÍČEK, V. *Ústava a ústavní řád České republiky: komentář. Díl 2, Práva a svobody*. 2. dopl. a podst. rozš. vyd. Praha: Linde, 1999. ISBN 80-7201-391-2. Str. 61

⁷¹ Art. 14 Abs. 1 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland vom 23. Mai 1949, in der vom 28. Juni 2022 geänderten Fassung: „*Das Eigentum [...] werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.*“. [„čl. 14 odst. 1 základního zákona Spolkové republiky Německo ze dne 23. května 1949, ve znění ze dne 28. června 2022: ‚Vlastnictví [...] se zaručuje. Obsah a meze jsou stanoveny zákony.‘ (překlad vlastní)“]. [online]. [cit. 2022-07-19]. Dostupné z internetových stránek Německého spolkového sněmu: <https://www.bundestag.de/gg>.

který však původně nebylo zamýšleno, je jeho zneužitím. **Omezení zneužité pro jiný účel by pro rozpor s čl. 4 odst. 4 LZPS nebylo možné označit za ústavně konformní.**⁷²

Protože středobodem tématu této práce je vyváženost protichůdných zájmů a jak této vyváženosti dosáhnout, je na místě se zamyslet nad tím, z jakého důvodu je používání omezení pro takový účel, pro jaký bylo zamýšleno, tak důležitou součástí jeho používání v souladu s právním řádem. Mám za to, že se jedná o důležitou podmínku právě pro dosažení vyváženosti odlišných zájmů prolínajících se právním řádem v právních předpisech a při jejich aplikaci. Pokud je určité omezení v souladu s právním řádem pro určitý účel, neznamená to, že je v souladu s právním řádem pro účel jiný. Přijaté omezení bylo totiž „vyváženo“ vzhledem k omezovanému právu a zájmu, v jehož prospěch bylo toto právo omezeno. Skutečnosti, které byly zváženy při přijetí daného omezení a byly relevantní pro zamýšlený účel omezení, by pro jiný účel relevantní být nemusely. A naopak by pro tento jiný účel omezení bylo potřeba zvážit jiné okolnosti, které zváženy nebyly. Takové omezení by pak mohlo mít úplně jinou podobu nebo by pro takový účel nebylo vůbec shledáno ospravedlnitelným a k jeho přijetí by vůbec nedošlo. Zneužívání omezení práva pro jiný účel by tedy narušovalo rovnováhu jak v trojúhelníku mezi původním právem, zamýšleným zájmem a jiným původně nezamýšleným zájmem, tak v rámci právního řádu vzhledem k ostatním právům a chráněným zájmům. Takové narušení rovnováhy je pro efektivní fungování jak vyváženosti mezi vlastnickým právem a sledovaným zájmem, tak i vyváženosti právního řádu jako celku, nežádoucí.

Z požadavků kladených mezinárodním právem se k omezení vlastnického práva vyjadřuje zejména Úmluva. Omezení vlastnického práva není samo o sobě s Úmluvou v rozporu. Nicméně aby bylo opatření vedoucí k omezení užívání majetku (řečeno terminologií Úmluvy) s Úmluvou v souladu, musí dosahovat určitých kvalit. Smluvním státům je dána možnost přijímat nezbytné zákony regulující užívání majetku tak, aby bylo

⁷² KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. ISBN 978-80-87576-10-6. Str. 19–20.

upraveno v souladu s **obecným zájmem**.⁷³ Tento požadavek je dále konkretizován judikaturou ESLP, podle které musí být základ úpravy užívání majetku **na úrovni zákona** a přijatým omezením musí být **sledován legitimní cíl** (nesmí se jednat o svévolný zásah). V případě, kdy tyto požadavky nejsou dodrženy, není třeba zkoumat nic dalšího, protože omezení již není v souladu s Úmluvou.⁷⁴ Pokud jsou tyto základní podmínky naplněny, je třeba dále zkoumat, jestli opatření vede k rovnováze mezi ochranou základních práv a svobod jednotlivce a obecným zájmem. Státům je v zásadě ponechán široký prostor při výběru prostředků k dosažení zákonem sledovaného záměru. Mezi zákonem **sledovaným záměrem** a **prostředkem** zvoleným k jeho dosažení však musí být dána **rozumná míra proporcionality**.⁷⁵

4.2. Vnitřní meze a vnější omezení vlastnického práva

Čl. 11 LZPS rozlišuje dva druhy omezení vlastnického práva. Společné mají v zásadě směřování ke **stejnému cíli, kterým je rovnováha mezi zájmem společnosti a ochranou práv vlastníka**. Prvním typem omezení vlastnického práva jsou meze, které jsou zakotvené v **čl. 11 odst. 3 LZPS**: „*Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.*“. Bývají označovány jako **vnitřní meze**. Tvoří hranice samotného obsahu vlastnického práva.⁷⁶ Druhým typem omezení vlastnického práva jsou tzv. **pravá**

⁷³ Čl. 1 Dodatkového protokolu Úmluvy: „*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. Předchozí ustanovení nebrání právu států přijímat zákony, které považují za nezbytné, aby upravily užívání majetku v souladu s obecným zájmem a zajistily placení daní a jiných poplatků nebo pokut.*“.

⁷⁴ Například Rozhodnutí ESLP ze dne 25. 3. 1999 ve věci Iatridis proti Řecku, stížnost č. 31107/96. [online]. [cit. 2022-08-07]. Dostupné z: http://eslp.justice.cz/justice/judikatura_eslp.nsf/WebSearch. V originálním znění dostupné z: <https://hudoc.echr.coe.int/eng>.

⁷⁵ KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. ISBN 978-80-87576-10-6. Str. 22.

⁷⁶ Vzhledem ke skutečnosti, že vnitřní meze tvoří samotný obsah vlastnického práva, jsou pro úplnost stanovení hranic obsahu vlastnického práva a zdůraznění rozdílu mezi vnějšími omezeními zmíněny již výše v podkapitole 3.1. věnované rozboru vlastnického práva.

omezení. Jedná se o omezení, která **upravuje čl. 11 odst. 4 LZPS:** „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*“. Na rozdíl vnitřních mezí, které omezují obsah vlastnického práva zevnitř, zasahují práva omezení do obsahu vlastnického práva zvnějšku. Proto se označují také jako **vnější omezení** vlastnického práva. Pro lepší představu vztahu mezi vnitřními mezemi a vnějšími omezeními se dá s nadsázkou obsah vlastnického práva označit jako koláč a vnitřní meze jako součásti tohoto koláče, které upravují jeho okraje, kdežto vnější omezení zasahují do „již hotového koláče“ obsahu vlastnického práva, ve kterém jsou vnitřní omezení již zahrnuta. Základní **rozdíl** spočívá v tom, že vnitřní meze se vztahují na **všechny vlastníky** (nemovitých věcí stejného typu) stejně a zachovávají mezi nimi rovnost. Kdežto vnější omezení mají individuálnější charakter, **netýkají se všech vlastníků** a činí tak mezi nimi rozdíly. S tím souvisí skutečnost, že za vnější omezení přísluší vlastníkov **náhrada**. S vnitřními mezemi vlastnického práva se žádná náhrada nepojí. Vnější omezení jsou **závažnějšího charakteru** a pro jejich ukládání jsou stanoveny **přísnější podmínky**. Pro každé omezení vlastnického práva je třeba, aby byl dán obecný, respektive veřejný zájem, jehož ochrana má být omezením vlastnického práva sledována a který takový zásah do vlastnického práva ospravedlňuje. Pro přijetí **vnitřní meze** vlastnického práva podle čl. 11 odst. 3 LZPS postačí, pokud je takové omezení vlastnického práva ospravedlněno **obecným zájmem**. Pro zásah do vlastnického práva v podobě jeho **vnějšího omezení** ve smyslu čl. 11 odst. 4 LZPS je třeba **existence veřejného zájmu**. Rozdíl mezi obecným a veřejným zájmem spočívá v podstatě v jejich intenzitě. Veřejný zájem je zájmem intenzivnějšího charakteru, a proto legitimizuje závažnější zásah do vlastnického práva.⁷⁷

⁷⁷ KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. ISBN 978-80-87576-10-6. Str. 26–27.

4.3. Veřejný a obecný zájem

4.3.1. Veřejný zájem jako pojem

Veřejný zájem je **neurčitý právní pojem**, u kterého hraje významnou roli, jak je v konkrétním případě interpretován a aplikován. Takový pojem nelze definovat zcela přesně, stanovení jeho rozsahu a obsahu se mění a bývá závislé na místě a čase jeho použití. K uchopení jeho obsahu vedou obecně uznávané definice, které se postupně vytvářely v rámci jurisprudence a rozhodovací praxe soudů. Například P. Průcha uvádí dvě základní charakteristiky, kterými musí zájem disponovat, aby se jednalo o zájem veřejný. Zaprvé veřejným zájmem je takový zájem, který je možné hodnotit jako obecný, obecně, respektive veřejně prospěšný. A zadruhé jeho nositelem je společnost, pokud se jedná o celospolečenské zájmy, nebo sice blíže neurčený, avšak alespoň rámcově určitelný okruh osob (veřejnost).⁷⁸ K. Eliáš veřejný zájem spojuje s obecným nebo **veřejným blahem** a za veřejný zájem považuje takový, kdy dosažením zamýšleného cíle jsou sledovány životní potřeby většího celku (sociální, územní, státní apod.).⁷⁹ Ze stejného pojetí veřejného zájmu vychází i NSS: „Z povahy věci lze dovodit, že se jedná o takový zájem, který lze označit za obecný či veřejně prospěšný, případně za zájem společnosti jako celku“.⁸⁰ Z výše uvedeného lze vyvodit závěr, že veřejný zájem je dán především svou **kvalitou**, nikoliv kvantitou (počtem osob, které zájem sdílí). Proto také nelze zájem označit za veřejný / obecný pouze na základě skutečnosti, že zájem sdílí větší počet subjektů (kolektivní zájem). Jinými slovy skutečnost, že je zájem kolektivní, sama o sobě neznamená, že se jedná o zájem veřejný, respektive obecný. Kolektivní zájem dokonce může být s obecným zájmem společnosti v rozporu.^{81, 82}

⁷⁸ PRŮCHA, P. Základní pojmy a instituty správního práva. Brno: Masarykova univerzita, 1998. ISBN 80-210-2002-4. Str. 355.

⁷⁹ ELIÁŠ, K. *Veřejný zájem (Malá glosa k velkému tématu)*. Ad Notam, 1998, č. 5. Str. 103.

⁸⁰ Rozsudek NSS ze dne 23. 10. 2003, č. j. 2 As 11/2003-164.

⁸¹ Nález ÚS ze dne 28. 3. 1996, sp. zn. I. ÚS 198/95.

⁸² KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. ISBN 978-80-87576-10-6. Str. 23–24.

Zákon nesmí pro konkrétní případ stanovit co je a co není veřejným zájmem. K posouzení, zde je v konkrétním případě dán veřejný zájem nebo nikoliv, je dán prostor správnímu orgánu. ÚS se této problematice obecnosti zákona velmi detailně věnoval ve svém nálezu známém pod označením „jezy na Labi“, ve kterém stanoví, že určení veřejného zájmu pro konkrétní případ přímo zákonem je v rozporu s Ústavou.^{83, 84} Uvádí pro to následující argumenty. Zaprvé takový zákon postrádá jednu ze svých charakteristik, totiž **všeobecnost**. Zákon by neměl svou úpravu vztahovat na individuální konkrétně určené adresáty ani případy. ÚS dále argumentuje skutečností, že takový postup narušuje základní zásadu, na které stojí právní stát, a to **dělbou moci**. Tím, že zákon definuje veřejný zájem, bere možnost správnímu orgánu posoudit veřejný zájem jakožto neurčitý právní pojem v rámci správního uvážení. **Rozhodování** o tom, zda tu v konkrétním případě je nebo není veřejný zájem dán, **přísluší správnímu orgánu**. Ten má (na rozdíl od zákonodárce) možnost zvážit okolnosti konkrétního případu a vzít v potaz další zájmy, které jsou pro daný případ relevantní a se kterými je třeba posuzovaný veřejný zájem porovnat. ÚS v tomto nálezu dále konstatuje, že takovým postupem nebylo zasaženo jen do moci výkonné, ale zároveň **i do pravomoci soudů**. Jelikož soudy jsou vázány zákonem (čl. 95 odst. 1 Ústavy), bralo by stanovení veřejného zájmu zákonem soudům možnost dojít **v rámci případného soudního přezkumu správního rozhodnutí** k závěru, že správním orgánem byly při výkladu neurčitého právního pojmu (veřejného zájmu) překročeny meze správního uvážení stanovené zákonem. Otázka veřejného zájmu by tak nejenže nemohla být posouzena ve správním řízení, nemohla by ani být přezkoumána soudem, čímž by došlo k omezení práva na soudní přezkum (čl. 36 LZPS).⁸⁵

⁸³ Nález ÚS ze dne 28. 6. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 (327/2005 Sb.).

⁸⁴ Ustanovením zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, bylo stanoveno, že rozvoj vodní cesty (konkrétně určené) je veřejným zájmem. Touto deklarácí veřejného zájmu byl **odňat prostor správnímu orgánu** zjišťovat veřejný zájem ve správním řízení a porovnávat jej s dalšími zájmy, které by bylo třeba v každém konkrétním případě zvážit. ÚS napadené ustanovení zákona tímto nálezem pro protiústavnost zrušil.

⁸⁵ Shodně také nález ÚS ze dne 17. 3. 2009, sp. zn. Pl. ÚS 24/08 (124/2009 Sb.).

V textu zákona může dát zákonodárce správnímu orgánu vodítko pomocí vyjmenování znaků nebo jevů, které by měly být ve veřejném zájmu zahrnuty.^{86, 87} Musí však být ponechán prostor pro správní uvážení, aby bylo možné posoudit existenci veřejného zájmu v každém jednotlivém případě zvlášť. Aby byl zájem shledán veřejným zájmem, nemusí být zákonem výslovně zmíněn. Za veřejný zájem může být de facto označen jakýkoliv zájem, u kterého se s ohledem na okolnosti případu ukáže, že je obecně prospěšným a svou intenzitou splňuje podmínky pro to být označen za zájem veřejný. Pokud zákon označuje nějaký obecný případ za veřejný zájem, ulehčuje to správnímu orgánu výklad. V této souvislosti může být poukázáno na ZOPK, který prohlašuje ochranu přírody a krajiny za veřejný zájem (§ 58 odst. 1 ZOPK), stejně tak vytváření systému ekologické stability (§ 4 odst. 1 ZOPK). V takových případech se nejedná o vyčerpávající definici veřejného zájmu zákonem pro konkrétní případ, ale o proklamaci, kterou zákonodárce pouze dává konkrétnější podobu neurčitému právnímu pojmu a usnadňuje jeho výklad. Zda je v konkrétním případě veřejný zájem dán nebo není, posuzuje správní orgán pro jednotlivé případy vždy zvlášť.⁸⁸

Za zmínku stojí také náleží ÚS, ve kterém bylo shledáno, že ve veřejném zájmu může být i soukromý zájem vlastníků na realizaci jejich práv k pozemkům a stavbám. V tomto konkrétním případě se jednalo o přístup vlastníků k jejich nemovitostem. „*Ústavní soud se ztotožnil s názorem soudu, že veřejný zájem nelze spatřovat pouze v zájmu státu či státních institucí, neboť tento restriktivní výklad by vedl k nemožnosti cestou veřejného práva řešit vlastníky stavby nezaviněnou situací, kdy k legálně vybudované stavbě byl v důsledku jiných okolností (v daném případě restituce pozemku) následně znemožněn přístup. Je tedy podle názoru Ústavního soudu zřejmé, že takovéto a jim podobné situace se dotýkají zájmů nejen samotných vlastníků dotčených*

⁸⁶ Rozsudek NSS ze dne 23. 10. 2003, č. j. 2 As 11/2003-164.

⁸⁷ BALOUNOVÁ, J. *Chráněná území jako institut omezující vlastnické právo*. Právní rozhledy, 2018, č. 6. Str. 197–206.

⁸⁸ KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. ISBN 978-80-87576-10-6. Str. 24–25.

nemovitostí, ale i zájmů společnosti. Zájmem společnosti je v tomto případě umožnit vlastníkově stavby, vybudované na základě stavebního povolení, její další nerušené užívání.“⁸⁹

4.3.2. Vztah veřejného a obecného zájmu

Jak bylo rozebráno výše, veřejný zájem je spojen s čl. 11 odst. 4 LZPS a obecný zájem s čl. 11 odst. 3 LZPS. Pokud je třeba od sebe odlišit omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 LZPS a čl. 11 odst. 3 LZPS, nelze veřejný zájem vnímat pouze ve vztahu zájmu společnosti a zájmu soukromého, ale je třeba jej odlišit také od zájmu obecného, který je stejně jako zájem veřejný v zásadě též zájmem společnosti. Ve vztahu k obecnému zájmu si lze veřejný zájem představit jako zvláštní skupinu obecných zájmů (jejich podmnožinu), která se vyznačuje **vyšší důležitostí (intenzitou)**. Pouze ten zájem, který je možné považovat za obecně prospěšný nebo obecný, je možné označit za zájem veřejný.⁹⁰ Tedy nemůže nastat situace, kdy by zájem veřejný nebyl zároveň zájmem obecným nebo obecně prospěšným. Vyšší důležitost veřejného zájmu je dána jeho objektem, k jehož ochraně směřuje. Důležitost chráněného objektu může spočívat v jeho vzácnosti, zachovalosti, vysoké naléhavosti, škodlivosti a těžké napravitelnosti následků v případě porušení takového zájmu, hrozbě poškození ekologických systémů nebo hrozbě vysoké míry znečištění apod. Čím je daný objekt shledán důležitějším (ojedinějším, hodným ochrany před nenapravitelnými následky apod.), tím nabývá zájem na jeho ochraně na důležitosti. S rostoucí důležitostí zájmu roste i přípustný rozsah omezení vlastnického práva. Omezení směřující k ochraně veřejného zájmu (činěná ve smyslu čl. 11 odst. 4 LZPS) mohou proto vést k závažnějším limitacím vlastnického práva než vnitřní meze sledující ochranu zájmu obecného (čl. 11 odst. 3 LZPS).⁹¹

⁸⁹ Usnesení ÚS ze dne 22. 11. 1999, sp. zn. I. ÚS 353/98.

⁹⁰ Nález ÚS ze dne 28. 3. 1996, sp. zn. I. ÚS 198/95.

⁹¹ KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. ISBN 978-80-87576-10-6. Str. 25–26.

4.3.3. Proporcionalita zásahu do vlastnického práva ve vztahu k veřejnému zájmu

Při posuzování otázky, zda je konkrétní omezení vlastnického práva ospravedlnitelné existencí veřejného zájmu, je třeba mít na paměti, že základem je udržování rovnováhy mezi vlastnickým právem vlastníka a zájmem společnosti. Pokud je dán veřejný zájem, jehož ochrana je žádoucí, je třeba dbát na to, aby **prostředky, zvolené k dosažení jeho ochrany, byly přiměřené**. Tedy je třeba posoudit, zda je vhodné dosahovat tohoto cíle prostřednictvím omezení vlastnického práva, a pokud ano, pak je třeba zhodnotit, zda je vlastnické právo omezeno v přiměřeném rozsahu. Při hodnocení přiměřenosti rozsahu omezení **vlastnického práva** se posuzuje, zda **důležitost (intenzita) zájmu** dosahuje takové míry, která ospravedlňuje zásah do vlastnického práva v takovém rozsahu. V případě, že sledovaný chráněný zájem je posouzen nejen jako zájem obecný, ale jako zájem, který dosahuje kvality veřejného zájmu, tak lze přistoupit k podstatnějším omezením ve smyslu čl. 11 odst. 4 LZPS. Vnitřní meze ve smyslu čl. 11 odst. 3 LZPS nevyžadují ke svému ospravedlnění zájem tak vysoké intenzity jako je zájem veřejný.⁹²

Zda je dán veřejný zájem, je podle ÚS třeba pečlivě posuzovat u každého případu individuálně. ÚS klade důraz na to, že je třeba udržovat rovnováhu mezi veřejným zájmem a základním právem jednotlivce. Zajištění této rovnováhy vidí v existenci odpovídajícího vztahu proporcionality mezi cílem, kterého má být omezením základního práva dosaženo, a prostředky, které jsou k dosažení tohoto cíle použity. Pokud by takové **omezení** bylo vzhledem k výše uvedenému **bezúčelné** (dané omezení by k naplnění sledovaného cíle nevedlo) nebo **nepřiměřené** (dané omezení by sice k naplnění sledovaného cíle vedlo, ale bylo by možné použít mírnějších prostředků), potom by takové omezení bylo v rozporu s čl. 4 odst. 4 LZPS.⁹³

⁹² KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. ISBN 978-80-87576-10-6. Str. 26.

⁹³ Nález ÚS ze dne 16. 10. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 5/01 (401/2001 Sb.).

4.4. Shrnutí základních rozdílů mezi vnějšími a vnitřními omezeními

Výše uvedené tedy lze shrnout tak, že **omezení podle čl. 11 odst. 4 LZPS** je třeba vnímat jako závažnější, kvalifikované případy, u kterých dochází k výraznějším zásahům do vlastnického práva. Takovým případem může být omezení, které znemožňuje vlastníkovvi vykonávat některou složku jeho vlastnického práva nebo omezení, které vytváří mezi vlastníky (nemovitých věcí téhož typu) nerovné podmínky, které vedou k tomu, že někteří vlastníci jsou zatíženi více povinnostmi než ostatní. K vyrovnání této nerovné situace je jim poskytována **náhrada**. Protože se jedná o závažné limitace vlastnického práva, musí být ospravedlněny **veřejným zájmem**. Jedná se o kvalifikovaný společenský zájem, který je intenzivnějšího charakteru než zájem obecný.

Meze vlastnického práva podle čl. 11 odst. 3 LZPS jsou obecným omezením vlastnického práva, které utváří jeho obsah pro všechny vlastníky (shodný pro vlastníky nemovitých věcí téhož typu) a nevytváří mezi nimi nerovné postavení. Nemohou vlastníkům podstatnou měrou omezit výkon některé složky vlastnického práva. Meze jsou tedy o poznání méně závažnějším zásahem do vlastnického práva s méně závažnými důsledky pro vlastníky, a proto je k jejich ospravedlnění dostačující **zájem obecný**.⁹⁴

⁹⁴ KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. ISBN 978-80-87576-10-6. Str. 29.

5. Vybrané nástroje ochrany omezující vlastnické právo

Zásahy do vlastnického práva lze dělit podle toho, jaký dopad mají na vlastníka. Tedy jakým způsobem ovlivňují jeho vlastnické právo, zejména jaké povinnosti jsou vlastníkovu v důsledku daného institutu omezení vlastnického práva ukládány. Tyto povinnosti lze rozčlenit do čtyřech základních skupin podle toho, jaký druh právního chování je po vlastníkovu požadován – dare (= něco dát, poskytnout), facere (= něco konat), omittere (= něčeho se zdržet) nebo pati (= něco strpět). U právních povinností řadících se do skupin dare a facere je vyžadována aktivní činnost. Naopak povinnosti ve skupinách omittere a pati spočívají v pasivním chování adresáta povinnosti. Prozkoumáním ZOPK lze dojít k závěru, že omezení vlastnického práva podle ZOPK nejvíce směřují k požadování pasivního chování vlastníka, tedy aby nevykonával určité činnosti (typicky činnosti, kterými by ohrozil nebo poškodil předmět ochrany) nebo aby něco strpěl. Z čehož nejvíce povinností je vlastníkovu ukládáno v podobě omittere. Méně často je vlastníkovu ukládána povinnost něco aktivně konat. ZOPK výslovně vlastníkovu neukládá povinnost čistě v podobě dare, tedy aby něco poskytl. S ohledem na výše uvedené proto dává smysl rozdělit jednotlivé instituty omezení vlastnického práva z tohoto hlediska na omezení, která po vlastníkovu požadují, aby něco aktivně činil - **facere**, a druhou skupinu omezení, která po vlastníkovu vyžaduje povinnosti pasivního charakteru - **omittere a pati**.

Specifickým případem zásahu do práv a povinností vlastníka je omezení možnosti vlastníka s předmětem jeho vlastnického práva nakládat. Jedná se o zásah do oprávnění ius disponendi. Oprávněním ius disponendi se má na mysli oprávnění k právním jednáním s věcí, typicky zcizení věci, případně přenechání věci do užívání jiným.^{95, 96} **Zásah do**

⁹⁵ KNAPP, V. a kol. *Učebnice občanského a rodinného práva. Svazek I., Obecná část - práva věcná*. 2. přeprac. a dopln. vyd. Praha: Orbis, 1955. Str. 281.

⁹⁶ HURDÍK, J. *Občanské právo hmotné: Obecná část: Absolutní majetková práva*. 3. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-718-4. Str. 205–209.

dispozice s předmětem vlastnického práva je citelným zásahem do vlastnického práva a v ZOPK jej najdeme zejména v podobě institutu předkupního práva.

Kromě zásahu do práv a povinností vlastníka lze také **modifikovat předmět vlastnického práva**. ZOPK tak činí v případě ochrany jeskyní.

Samostatná podkapitola je pak vyčleněna pro **nástroje územní ochrany**, protože se v nich prolíná vícero způsobů omezení vlastnického práva a v souhrnu tyto nástroje velmi významně zasahují do práv vlastníka. V rámci této podkapitoly je zmíněna také **smluvní ochrana**, protože se s nástroji územní ochrany úzce prolíná.

5.1. Modifikace předmětu vlastnického práva

5.1.1. Ochrana jeskyní

Jeskyně je zakázáno **ničit, poškozovat, upravovat a jinak měnit jejich dochovaný stav** (§ 10 odst. 2 ZOPK). Toto ustanovení zároveň umožňuje udělit z tohoto zákazu výjimku. **Výjimku** uděluje orgán ochrany přírody pro zásahy, které jsou v zájmu ochrany jeskyně nebo v jiném veřejném zájmu, který nad zájmem na ochraně jeskyní převažuje. ZOPK dále uvádí podmínky pro provádění **průzkumu a výzkumu** jeskyně (§ 10 odst. 3 ZOPK) a stanoví povinnosti k zajištění ochrany jeskyně při **dobývání nerostných surovin** (zastavit dobývací činnost na nezbytně nutnou dobu, zajistit dokumentaci), a to osobě oprávněné k dobývání nerostů (§ 10 odst. 5 ZOPK). ZOPK výslovně ukládá osobám oprávněným k dobývání nerostů a osobám provádějícím geologické práce **oznamovací povinnost** v případě zjištění jeskyně vůči orgánu ochrany přírody. Takovou osobou může být vlastník dotčeného pozemku, ale nemusí. Ke zjištění jeskyně může dojít také při jiných činnostech, obvykle při provádění stavební činnosti podle StavZ. Taková situace už se vlastníka pozemku může dotknout častěji, protože právě on bývá často stavebníkem. V takovém případě se uplatní postup podle § 176 StavZ, který se vztahuje na situaci, kdy dojde k nepředvídanému nálezu chráněných částí přírody. Stavebník je povinen zjištění jeskyně oznámit, a to nejen orgánu

ochrany přírody, ale i stavebnímu úřadu, dále mu zákon ukládá provést nezbytná opatření, aby nedošlo k poškození nebo zničení jeskyně, a je povinen v místě zjištění jeskyně přerušit práce.⁹⁷

Při ochraně jeskyní nejvíce působí problémy jejich vymezení a vlastnický režim. Zejména pro ochranu jeskyní prostřednictvím omezení vlastnického práva je vyřešení jejich vlastnického režimu zcela zásadní. Problém nastává už u otázky, **jak jeskyni definovat** a co všechno má pod tuto definici spadat. Této snaze o nalezení definice nepomáhá skutečnost, že vnímání jeskyně je napříč různými obory odlišné. Jinak se na jeskyni dívají speleologové, jinak geologové, jinak těžaři apod. a jinak jsou jeskyně vnímány z právního pohledu. S ohledem na komplexnost jeskyní a složitost jejich uchopení je pochopitelné, že se každý obor zaměřuje na to, co je z hlediska toho, čím se daný obor zabývá, vnímáno jako důležité. Definic tedy existuje mnoho, v něčem se překrývají, v něčem se rozcházejí. Nicméně taková, která by se dala považovat za vyčerpávající a konečnou odpověď na otázku, co přesně je jeskyně, a která by se dala považovat za její obecně přijímanou definici, neexistuje.⁹⁸

Z pohledu právního se jeskyní v zásadě rozumí **prostory v podzemí, které vytvořila příroda** (§ 10 odst. 1 ZOPK).⁹⁹ Tato definice jeskyně podle ZOPK nemá význam jen pro právo životního prostředí. Je obecně použitelná i při výkladu jiných ustanovení a předpisů v rámci dalších odvětví práva.¹⁰⁰ Současná podoba této definice je důsledkem novely ZOPK, zákona č. 218/2004 Sb. Podle předchozího znění zákona byly

⁹⁷ VOMÁČKA, V., KNOTEK, J., KONEČNÁ, M., HANÁK J., DIENSTBIER, F., PRŮCHOVÁ, I. *Zákon o ochraně přírody a krajiny*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-675-3. Str. 115-121.

⁹⁸ CHVÁTALOVÁ, E. *Jeskyně a jejich ochrana v právu*. 2017. Diplomová práce. Univerzita Karlova, Právnická fakulta, Katedra práva životního prostředí. Vedoucí práce DAMOHORSKÝ, M. Str. 10–11.

⁹⁹ § 10 odst. 1 ZOPK: „Jeskyně jsou podzemní prostory vzniklé působením přírodních sil, včetně jejich výplní a přírodních jevů v nich.“

¹⁰⁰ VOMÁČKA, V., KNOTEK, J., KONEČNÁ, M., HANÁK J., DIENSTBIER, F., PRŮCHOVÁ, I. *Zákon o ochraně přírody a krajiny*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-675-3. Str. 480-487.

jeskyně chápány v širším pojetí a rozuměly se jimi "i přírodní jevy na povrchu a pod zemí, které jsou s jeskyněmi v přímé příčinné souvislosti". Přírodní jevy na povrchu, které s jeskyněmi souvisejí (například vývěry krasových vod), sice po novele již pod definici jeskyně nepatří, avšak ochrana, která náleží jeskyním podle ustanovení § 10 odst. 2 a §10 odst. 3 ZOPK, jim náleží také (§ 10 odst. 4 ZOPK).

Určení vlastníka jeskyně nebylo vždy jednoznačné a je možné dojít k mnoha závěrům. Měl by jím být vlastník pozemku, pod kterým se jeskyně nachází? Avšak jeskyně se obvykle nachází pod vícero pozemky, mělo by být tedy vlastnictví jeskyně dělené mezi vícero vlastníků podle povrchových parcel?¹⁰¹ Nebo by měla jeskyně náležet vlastníkovi pozemku, na kterém se nachází její vchod? Měly by všechny jeskyně náležet státu? A další. Záměrem výše zmíněné novely ZOPK, zákona č. 218/2004 Sb., bylo mimo jiné právě jednoznačné vyřešení vlastnického režimu jeskyní. Důležitým milníkem v této otázce bylo rozhodnutí NS, které považovalo jeskyni za **součást ložiska nerostů, které tvoří stěny jeskyně** a zadruhé rozlišovalo vlastníka jeskyně podle toho, jestli jsou její stěny tvořeny ložiskem nerostů vyhrazených nebo nevyhrazených. „*Pokud jde o povahu jeskyně [...] jde o podzemní přírodou v ložisku nerostů vytvořený prostor, který není samostatnou věcí a jako takový je součástí ložiska nerostů, které tvoří její stěny, resp. vymezuje její obvod. Jde-li o ložisko nerostů vyhrazených, patří jeskyně vlastníku ložiska. Jde-li o ložisko nerostů nevyhrazených, patří vlastníku pozemku, pod jehož povrchem se nachází.*“¹⁰² Jelikož podle HorZ je vlastníkem ložiska vyhrazených nerostů stát, byla by podle tohoto rozhodnutí vlastníkem jeskyně, která je součástí ložiska vyhrazených nerostů, Česká republika.¹⁰³ Nicméně na toto rozhodnutí NS ze dne 20. 5. 2003 reagoval v krátké době zákonodárce právě zmiňovanou novelou ZOPK (zákon č. 218/2004 Sb.), která nabyla účinnosti dne 28. 4. 2004. **Účinná úprava ZOPK**

¹⁰¹ SEDLÁČEK, J., SPÁČIL, J., ed. *Vlastnické právo*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. Klasická právníká díla (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-758-2. Str. 36.

¹⁰² Rozsudek NS sp. zn. 22 Cdo 1181/2002 ze dne 20. 5. 2003, [PR 7/2003 s. 365].

¹⁰³ Srov. § 5 HorZ.

v důsledku této novely výslovně stanoví, že **jeskyně „nejsou součástí pozemku a nejsou předmětem vlastnictví“** (§ 61 odst. 4 ZOPK). Ačkoli tedy toto rozhodnutí NS bylo významným milníkem v řešení vlastnického režimu jeskyní, neměl v něm přijatý názor z důvodu zde zmíněné novely ZOPK dlouhého trvání. Rozhodnutí NS bylo přijato v době, kdy ZOPK ještě neobsahoval výše zmíněné ustanovení o tom, že jeskyně není součástí pozemku a není ani předmětem vlastnictví. V rozhodnutí soudu proto není toto ustanovení reflektováno a ani reflektováno být nemohlo. A závěr o tom, že by jeskyně náležela vlastníku pozemku, případně státu, jakožto vlastníkově ložiska vyhrazených nerostů, není nadále použitelný.

Pro shrnutí dopadů ochrany jeskyní na vlastníka je zásadní, že ZOPK jeskyně z vlastnictví zcela vyjímá. Úprava ochrany jeskyní tedy dopadá zejména na vlastníky souvisejících pozemků, které ustanovení omezuje ve výkonu jejich vlastnického práva k pozemku. Vlastník se musí při nakládání se svým pozemkem zdržet především činností, které by mohly jeskyni ničit, poškodit, upravit nebo jinak měnit jejich dochovaný stav. Pro vlastníky souvisejících pozemků se tedy jedná zejména o omezení ve smyslu *omittere*. Až na uvedenou oznamovací povinnost při zjištění jeskyně, kdy vlastník jakožto nálezce musí aktivně něco učinit (podat oznámení), kdy se jedná o povinnost *facere*.

5.2. Omittere a Pati

5.2.1. Přechodně chráněná plocha

Přechodně chráněná plocha je nástrojem obecné ochrany přírody a podmínky pro její vyhlášení jsou upraveny v § 13 ZOPK. Charakteristickým znakem přechodně chráněných ploch je jejich **dočasnost**. Vždy je u nich stanovena doba, na kterou jsou vyhlášeny. Lze je také vyhlásit na opakované období (typicky období hnízdění). Smyslem je omezení využití území, které by znamenalo zničení, poškození nebo rušení vývoje předmětu ochrany (§ 13 odst. 1 ZOPK). Toto ustanovení dále upravuje, za jakých podmínek přísluší vlastníkově náhrada újmy, která mu byla v důsledku takových omezení způsobena (§ 13 odst. 2 ZOPK). Důvody pro vyhlášení přechodně chráněné plochy jsou

v ZOPK koncipovány jako demonstrativní výčet a lze je rozdělit do dvou subkategorií. Zaprvé je možné ji vyhlásit v lokalitách **dočasného nebo nepředvídaného výskytu významných druhů rostlin nebo živočichů, paleontologických nálezů nebo nerostů**. Je na místě upozornit na to, že se zde hovoří o druzích rostlin nebo živočichů, které jsou významné. Touto cestou je tedy možné poskytnout ochranu druhům, které nejsou označeny za zvláště chráněné a nepoživají ochrany podle § 50 ZOPK (základní podmínky ochrany zvláště chráněných živočichů) nebo § 49 ZOPK (základní podmínky ochrany zvláště chráněných rostlin). A zadruhé lze vyhlásit přechodně chráněnou plochu pro jiné vážné důvody, například studijní, informační nebo vědecké.¹⁰⁴

Jeden z přínosů přechodně chráněných ploch spočívá ve skutečnosti, že vyhlášení území za přechodně chráněné dává orgánům ochrany přírody příležitost území bez zasahujícího rušení **monitorovat**. Během monitoringu se může ukázat, že skutkové okolnosti jsou takového rázu, že území splňuje podmínky pro vyhlášení zvláště chráněného území. Přechodně chráněná plocha, jakožto nástroj s bezprostřední realizovatelností, tedy může fungovat jako preventivní a praktický „předstupeň“ ochrany území s perspektivou jeho možné budoucí ochrany v podobě zvláště chráněného území. Přechodně chráněná plocha tak může výhledově získat ochranu podle ZOPK, která se naopak vyznačuje svou časovou neomezeností.¹⁰⁵

Přechodně chráněná plocha se vyhláší **opatřením obecné povahy**. Jedná se o nově zavedený způsob vyhlášení přechodně chráněných ploch. Tuto změnu v § 13 ZOPK přinesl zákon č. 364/2021 Sb. s účinností od 1. ledna 2022. Do té doby byly přechodně chráněné plochy vyhlášovány **rozhodnutím**. Tuto změnu lze z pohledu

¹⁰⁴ HAVELKOVÁ, S. *K čemu slouží přechodně chráněná plocha*. Ochrana přírody, 2009, č. 5. [online]. [cit. 2022-08-24]. Dostupné z: <https://www.casopis.ochranaprirody.cz/pravo-v-ochrane-prirody/k-cemu-slouzi-prechodne-chranena-plocha/>.

¹⁰⁵ VOMÁČKA, V., KNOTEK, J., KONEČNÁ, M., HANÁK J., DIENSTBIER, F., PRŮCHOVÁ, I. *Zákon o ochraně přírody a krajiny*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-675-3. Str. 144-148.

ochrany přírody a krajiny hodnotit jako velmi přínosnou. Předchozí způsob vyhlášení limitoval využití potenciálu institutu přechodně chráněné plochy. Rozhodnutí je totiž adresováno konkrétním právním subjektům a bylo tedy možné rozhodnout o omezení využití území pouze ve vztahu k adresátům takového rozhodnutí (typicky vlastníkům nebo nájemcům pozemku).¹⁰⁶ Vzhledem k tomu, že rozhodnutí je individuálním správním aktem, jehož adresáti musí být jmenovitě určeni, nebylo možné uložit povinnosti třetím osobám a tento institut použít v situacích, kdy je třeba v místě například regulovat vstup třetích osob¹⁰⁷ na území (typicky za účelem eliminace hluku a obecného rušení v daném místě). Vzhledem ke sledovanému záměru přechodně chráněných ploch je vhodné mít možnost v okolí dané lokality (například místa hnízdění) omezit nadměrný pohyb lidí a regulovat některé lidské aktivity (například horolezectví a jiné rekreační činnosti). Taková regulace ale na základě předchozí právní úpravy nebyla prostřednictvím vyhlášení přechodně chráněné plochy možná.

Z pohledu vlastníka však tato změna zdaleka tak příznivá není. Postup vedoucí k vyhlášení přechodně chráněné plochy se řídí částí šestou zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „SŘ“). Opatření obecné povahy oznamuje orgán ochrany přírody veřejnou vyhláškou, kterou vyvěsí na úřední desce, a patnáctým dnem po dni vyvěšení nabývá opatření obecné povahy účinnosti. Proti opatření obecné povahy není možné podat opravný prostředek. Vlastník v této fázi může bránit proti vyhlášenému omezení vlastnického práva k jeho pozemku soudní cestou, a to podáním návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části podle § 101a a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního (dále jen „SŘS“). Návrh je nutné podat do jednoho roku ode dne účinnosti opatření obecné povahy. Pro úplnost je vhodné zmínit, že vlastníkově zůstává možnost podat podnět k zahájení přezkumného řízení (§ 174 odst. 2 ve spojení s § 94 a násl. SŘ). I tato možnost je časově limitována, usnesení o zahájení

¹⁰⁶ § 9 SŘ: „Správní řízení je postup správního orgánu, jehož účelem je vydání **rozhodnutí**, jímž se v **určité věci** zakládají, mění nebo ruší práva anebo povinnosti **jmenovitě určené osoby** nebo jímž se v určité věci prohlašuje, že taková osoba práva nebo povinnosti má anebo nemá.“

¹⁰⁷ Jedná se zejména o osoby, které se na území pohybují na základě institutu přístupu do krajiny podle § 63 ZOPK (nebo pokud by například přechodně chráněná plocha zahrnovala lesní pozemky, pak by se jednalo o institut obecného užívání lesů podle § 19 LesZ).

přezkumného řízení musí být vydáno do jednoho roku od účinnosti opatření obecné povahy. Proto je třeba, aby vlastník byl aktivní již od okamžiku zveřejnění návrhu opatření obecné povahy. Orgán ochrany přírody zveřejní **návrh opatření obecné povahy** taktéž veřejnou vyhláškou, kterou vyvěsí na úřední desce, a vyzve vlastníky nemovité věci, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, jakožto dotčené osoby k **podání námitek**. Námitky musí být odůvodněné a je třeba je podat v písemné podobě do 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu opatření obecné povahy. Je třeba dbát na dodržení této lhůty, protože zmeškání tohoto úkonu nelze prominout. Rozhodnutí o námitkách je následně součástí odůvodnění opatření obecné povahy. Lze konstatovat, že tento způsob vyhlášení přechodně chráněné plochy formou opatření obecné povahy požaduje po vlastníkově vyšší ostražitost a aktivnější přístup při střežení jeho práv.

Nedostatkem právní úpravy přechodně chráněných ploch, který přetrvává i za současné úpravy institutu, je jejich **nedostatečná evidence**. Přechodně chráněné plochy **nejsou evidovány** (na rozdíl od zvláště chráněných území a lokalit Natura 2000) **v ústředním seznamu**¹⁰⁸ (§ 42 ZOPK) a jsou velmi těžko dohledatelné. S neexistencí jejich uceleného seznamu souvisí skutečnost, že není řešeno reflektování přechodně chráněných ploch **katastrům nemovitostí**. Z nahlížení do katastru nemovitostí nelze nijak zjistit, zda se pozemek nachází na území, kde je vyhlášena přechodně chráněná plocha. Tato nedostatečná evidence a nedostatečné informování třetích osob o existenci přechodně chráněných ploch působí praktické problémy. Případní zájemci o koupi takového pozemku (potenciální budoucí vlastníci) nejsou informováni o tom, že vlastnické právo k pozemku je omezeno a že není možné území určitým způsobem využívat. Ve vztahu k přechodně chráněným plochám, které byly vyhlášené v souladu s předchozí právní úpravou rozhodnutím, je vhodné poznamenat, že rozhodnutí o vyhlášení přechodně chráněné plochy, které nabylo právní moci, je závazné i pro právní nástupce účastníků správního řízení (§ 73 odst. 2 SŘ). Tedy omezení daná správním rozhodnutím se budou vztahovat i na vlastníky, kteří pozemek v daném území nabydou po vyhlášení

¹⁰⁸ K ústřednímu seznamu více v podkapitole 5.4.2. Natura 2000.

přechodně chráněné plochy. Vzhledem k tomu, že na pozemku, který se nachází na území přechodně chráněné plochy, může být z pohledu zájemce o koupi pozemku významným způsobem omezena možnost využití území, ale tato informace mu z katastru nemovitostí není dostupná, lze tuto skutečnost z hlediska ochrany práv vlastníka považovat za velký nedostatek této úpravy.

Příkladem může být přechodně chráněná plocha Cvičiště vyhlášená pro časové období 2014-2024. O její existenci se lze dozvědět z přehledu vyhlášených přechodně chráněných ploch na území obce s rozšířenou působností Mariánské Lázně, který je zveřejněn na oficiálních internetových stránkách města Mariánské Lázně, a lze zde také vyčíst, na jakých pozemcích se přechodně chráněná plocha rozkládá.¹⁰⁹ Přechodně chráněnou plochou Cvičiště je mimo jiné dotčen pozemek parc. č. 1095, nacházející se v katastrálním území Horní Ves u Mariánských Lázní. Avšak při nahlížení do katastru nemovitostí dálkovým přístupem nelze existenci přechodně chráněné plochy vyčíst.¹¹⁰ Podle nahlížení do katastru nemovitostí se lze dočíst, že způsobem využití pozemku je sportoviště a rekreační plocha, avšak u pozemku není uveden žádný způsob ochrany a pozemek působí dojmem, že zde nedochází k žádnému omezení vlastnického práva. Tuto informaci se nelze dozvědět ani při pořízení výpisu z katastru nemovitostí. Částečný výpis z katastru nemovitostí týkající se uvedeného pozemku parc. č. 1095, nacházejícího se v katastrálním území Horní Ves u Mariánských Lázní, tvoří přílohu této diplomové práce jako Příloha č. II „*Částečný výpis z katastru nemovitostí (Horní Ves u Mariánských Lázní)*“. Pro srovnání, jak vypadá na výpisu z katastru nemovitostí zápis zvláště chráněné plochy a lokality Natura 2000, je jako Příloha č. IV „*Částečný výpis z katastru nemovitostí (Srní I)*“ přiložen i částečný výpis z katastru nemovitostí týkající se pozemku

¹⁰⁹ Přehled vyhlášených přechodně chráněných ploch na území obce s rozšířenou působností Mariánské Lázně. [online]. [cit. 2022-08-12]. Dostupné z oficiálních internetových stránek města Mariánské Lázně: <https://www.muml.cz/mesto-a-jeho-sprava/zivotni-prostredi/ochrana-prirody-krajiny/prechodne-chranene-plochy>.

¹¹⁰ Dálkový přístup do katastru nemovitostí. [online]. [cit. 2022-08-12]. Dostupné z: <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz>.

parc. č. 1924/27, nacházejícího se v katastrálním území Srní I, který je chráněn jako součást evropsky významné lokality, ptačí oblasti a národního parku.¹¹¹

Nástrojem přechodně chráněných ploch je možné **omezit** vlastníky pozemků ve **využití území**, a to omezením takového využití území, které by mohlo zničit, poškodit nebo rušit vývoj předmětu ochrany. Použitím tohoto nástroje **nelze** uložit vlastníkům povinnosti, **aby něco konali**.¹¹² **Lze** po nich požadovat, aby se určitých činností **zdrželi** (zákaz provádění určitých aktivit nebo jejich provádění určitým způsobem, který by ohrožoval předmět ochrany) nebo po nich požadovat, aby určité činnosti **strpěli** (informační, studijní, vědecké). Jedná se tedy o institut, v jehož důsledku jsou vlastníkům ukládány povinnosti pasivního charakteru.¹¹³

5.2.2. Přístup do krajiny

Institut přístupu do krajiny (§ 63 ZOPK) upravuje oprávnění **průchodu třetích osob přes cizí pozemky**. Sledovaným záměrem je zajištění přístupu osob do volné přírody. Toto oprávnění veřejnosti vychází z čl. 14 odst. 1 LZPS, které zakotvuje svobodu pohybu. A zároveň v čl. 14 odst. 3 LZPS stanoví limity této svobody (mimo jiné je důvodem pro omezení svobody pohybu také ochrana přírody). Snahou této úpravy je vyvážit možnost pohybu osob ve volné přírodě, zájem na ochraně přírody a zajistit ochranu práv vlastníků příslušných pozemků. Nalezení úpravy, která by byla optimálním kompromisem mezi těmito třemi zájmy není jednoduché.

¹¹¹ Pro srovnání, jak vypadá zápis způsobu ochrany nemovitosti z pohledu třetích osob při nahlížení do katastru nemovitostí dálkovým přístupem, jsou také přiloženy náhledy na informace o dotyčných pozemcích dostupné veřejnosti nahlížením do katastru nemovitostí dálkovým přístupem, a to jako Příloha č. I „*Nahlížení do katastru nemovitostí dálkovým přístupem (Horní Ves u Mariánských Lázní)*“ a Příloha č. III „*Nahlížení do katastru nemovitostí dálkovým přístupem (Srní I)*“.

¹¹² Shodně například také KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. ISBN 978-80-87576-10-6. Str. 110.

¹¹³ VOMÁČKA, V., KNOTEK, J., KONEČNÁ, M., HANÁK J., DIENSTBIER, F., PRŮCHOVÁ, I. *Zákon o ochraně přírody a krajiny*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-675-3. Str. 144-148.

Ustanovení § 63 ZOPK zaručuje každému právo na volný průchod přes pozemky. Úprava se však **nevztahuje na všechny pozemky**. Z tohoto oprávnění jsou vyjmuty zastavěné nebo stavební pozemky, zahrady, dvory, sady, chmelnice, vinice a pozemky určené pro faremní chov zvířat. Dále pak během pastvy dobytka nebo v době, kdy by mohlo dojít k poškození porostů nebo půdy, není průchod možný také přes orné půdy a trvalé travní porosty¹¹⁴. Toto oprávnění může být dále omezeno nebo upraveno odchylným způsobem. Taková modifikace může vyplývat přímo ze ZOPK¹¹⁵ nebo z jiných právních předpisů (LesZ, MysZ). Další podmínkou je, že se musí jednat o **pozemek, který je ve vlastnictví nebo nájmu státu, obce nebo jiné právnické osoby**. Tento požadavek se pro praxi jeví jako velmi nepraktický, protože rozeznat, kdo je vlastníkem pozemku, je v terénu skoro nemožné. Za jistých podmínek se dá uvažovat, že je možné v terénu zjistit z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, zda je vlastníkem daného pozemku právnická nebo fyzická osoba. Nicméně, zda pozemek vlastněný fyzickou osobou je v nájmu osoby právnické, už lze zjistit jen stěží. NOZ sice přinesl možnost zapsat nájemní právo do katastru nemovitostí, která podle předchozí právní úpravy neexistovala (§ 2203 NOZ), jedná se ale pouze o fakultativní možnost, nikoliv povinnost zápisu. Tato úprava je nejen nepraktická, je také v rozporu s čl. 4 odst. 3 LZPS, podle kterého má omezení platit stejně pro všechny případy, a čl. 11 odst. 1 LZPS, které zaručuje všem vlastníkům stejný zákonný obsah a ochranu jejich vlastnického práva. Toto rozlišování vlastníků má základ v době restitučních a transformačních procesů ve vztahu k pozemkovému vlastnictví, kdy záměrem zákonodárce bylo poskytnutí zvýšené ochrany fyzickým osobám jako vlastníkům pozemku. Tento důvod postupem času ztratil na významu a v tuto chvíli nemá tato konstrukce žádné rozumné opodstatnění. Zákonem

¹¹⁴ § 63 odst. 3 ZOPK uvádí pojmy louky a pastviny, což je pozůstatek terminologie předchozí právní úpravy kategorizace pozemků v katastrálních předpisech. Změna označení na trvalé travní porosty proběhla novelou (zákon č. 120/2000 Sb.) již zrušeného katastrálního zákona (zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů). Od účinnosti této novely jsou zemědělské pozemky, které byly do té doby v katastru nemovitostí evidovány v druhu pozemku louka a pastvina, evidovány v druhu pozemku trvalé travní porosty.

¹¹⁵ Na základě § 64 ZOPK lze omezit nebo zakázat přístup do jeskyně nebo na chráněná území (nebo jen jejich části) národních parků a dalších specificky chráněných území, zejména hrozí-li jejich poškození nadměrnou návštěvností.

stanovené limity pro oprávnění průchodu přes pozemek chránící vlastníky by byly dostatečné i pro vlastníky, kteří jsou fyzickými osobami.¹¹⁶

V zájmu ochrany vlastníka a jeho práv je při průchodu každý povinen respektovat jiné vlastníkově oprávněné zájmy a obecně závazné právní předpisy. ZOPK dále limituje oprávnění volného průchodu tak, že cizí osoby přitom nesmí způsobit škodu na zdraví jiné osoby nebo na majetku a nesmí zasáhnout do susedských práv nebo do práv na ochranu osobnosti. Dále je každý povinen dbát na svou osobní bezpečnost (nebo bezpečnost osob svěřených) a přizpůsobit své chování nebezpečím, která jsou v přírodě obvyklá, a stavu přírodního prostředí. Důležitou ochranou vlastníka je skutečnost, že neodpovídá za škody na majetku, zdraví ani na životě, pokud vznikly na jeho pozemku cizím osobám jejich vlastním zaviněním nebo působením přírodních sil. (§ 63 odst. 2 ve spojení s § 63 odst. 5 ZOPK)

Vlastník, na jehož pozemek se úprava vztahuje, je povinen strpět průchod cizích osob přes pozemek. Pro vlastníka tento institut znamená zejména vyžadování chování ve formě **pati**. Neopominutelným dopadem tohoto omezení na vlastníky je skutečnost, že mezi vlastníky jsou činěny rozdíly podle toho, zda se jedná o fyzickou nebo právnickou osobu. Není důvod pro to shledávat tuto konstrukci jako ospravedlnitelnou. Tato úprava se jeví o to více nespravedlivá s ohledem na skutečnost, že omezení vlastnického práva je omezením ve smyslu čl. 11 odst. 3 LZPS a vlastníkově za něj nepřisluší náhrada.¹¹⁷

5.2.3. Vstup na pozemky

V důsledku tohoto institutu jsou vlastníci povinni umožnit pracovníkům orgánů ochrany přírody vstup na pozemek. Pracovníci orgánů ochrany přírody mají právo na cizí

¹¹⁶ VOMÁČKA, V., KNOTEK, J., KONEČNÁ, M., HANÁK J., DIENSTBIER, F., PRŮCHOVÁ, I. *Zákon o ochraně přírody a krajiny*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-675-3. Str. 493-500.

¹¹⁷ VOMÁČKA, V., KNOTEK, J., KONEČNÁ, M., HANÁK J., DIENSTBIER, F., PRŮCHOVÁ, I. *Zákon o ochraně přírody a krajiny*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-675-3. Str. 493-500.

pozemek vstoupit, je-li to **nezbytné k plnění úkolů podle ZOPK**. Jsou přitom oprávněni provádět potřebné sledování, měření, dokumentaci a také jsou oprávněni požadovat po vlastníkově informace, které jsou nezbytné ke zjištění stavu životního prostředí (§ 62 odst. 1 ZOPK). Ke vstupu jsou mimo **pracovníky orgánů ochrany přírody** (§ 75 odst. 1 ZOPK) oprávněni také **strážci přírody** [§ 81 odst. 7 písm. c) ZOPK]. Tato úprava se nepoužije pro vstup na pozemky užívané ozbrojenými silami a ozbrojenými sbory, v takovém případě je postup upraven zvláštními právními předpisy (§ 62 odst. 3 ZOPK).

Vlastník je chráněn tím, že pracovníci orgánů ochrany přírody mohou vstoupit pouze na pozemky (nikoliv do budov, obydlí nebo dopravních prostředků), mají povinnost prokázat se služebním průkazem a co nejvíce šetřit pozemky i práva vlastníka (například brát ohled na úrodu, soukromí vlastníka, zvolit pro vstup na pozemek vhodnou denní dobu apod.). Významnou ochranou vlastníků je odpovědnost státu za případnou škodu způsobenou při výkonu činnosti pracovníky orgánů ochrany přírody (§ 62 odst. 2 ZOPK).¹¹⁸

Z vše uvedeného lze vidět, že oprávnění pracovníků orgánů ochrany přírody vstoupit na pozemek odpovídá vlastníkově povinnost **pati**, která spočívá v tom, že vlastník je nucen strpět postup pracovníků orgánů ochrany přírody. Pouze případ, kdy je po vlastníkově požadováno podání informací, které jsou nezbytné ke zjištění stavu životního prostředí, lze vnímat jako povinnost *facere*.

5.2.4. Ochrana paleontologických nálezů

Paleontologický nález je definován jako „*věc, která je významným dokladem nebo pozůstatkem života v geologické minulosti a jeho vývoje do současnosti*“ [§ 3 odst. 1 písm. j) ZOPK].¹¹⁹ Na ochraně paleontologických nálezů jsou zajímavé

¹¹⁸ Tamtéž. Str. 489-493.

¹¹⁹ Jedná se například o fosilie zachované v černém uhlí nebo horninách.

důvody jejich ochrany, které se trochu liší od většiny ostatních předmětů ochrany podle ZOPK. Ničení paleontologických nálezů je bezpochyby nežádoucí a měly by být chráněny. Avšak paleontologické nálezy bezprostředně nepřispívají k lepšímu životnímu prostředí jako většina ostatních předmětů ochrany chráněných ZOPK (ať už samostatně nebo jako důležitá součást ekosystému, která je pro jeho správnou funkci potřebná, protože jednotlivé části ekosystémů jsou provázané, a tedy na sobě navzájem závislé). Paleontologické nálezy do tohoto řetězce k ostatním předmětům ochrany nezapadají. Pro zařazení ochrany paleontologických nálezů do ZOPK lze uvést především následující důvody. Zprvce jedná se o **součást přírody**, která je navíc pro své **stáří a vědecký přínos velmi hodnotná**. Paleontologické nálezy sice s ochranou kvality životního prostředí přímo nesouvisí, ale mají vysokou vědeckou hodnotu. Podobně jako archeologické nálezy vypovídají o vývoji lidské civilizace, přináší paleontologické nálezy informace o vývoji života. Mohou vést k objevení nových poznatků a pochopení některých přírodních procesů a tato nová zjištění pak mohou být reflektována ve zlepšení přístupu k jejich ochraně. Ve svém důsledku tak paleontologické nálezy mohou k ochraně životního prostředí přispět také. Přestože je ale takový nález přínosem pro vědu a pro rozvoj lidského poznání a je tedy v zájmu společnosti takový nález nezničit, **nemusí být ochrana paleontologického nálezů v zájmu vlastníka pozemku**, na kterém se nález nachází. Je proto žádoucí zacházení vlastníka s paleontologickým nálezem regulovat. Omezení vlastnického práva k pozemku je efektivním přístupem k ochraně takového nálezů. A právě omezení vlastnického práva je způsob regulace, na kterou se ZOPK zaměřuje. S ohledem na výše uvedené lze zařazení ochrany paleontologických nálezů do ZOPK považovat za vhodné řešení.

Související otázkou k zamyšlení je zařazení ochrany paleontologických nálezů do obecné ochrany přírody. S ohledem na charakter paleontologického nálezů je otázkou, zda by nebylo vhodnější zařazení mezi instituty zvláštní ochrany přírody. Ve prospěch ochrany paleontologických nálezů v rámci zvláštní ochrany přírody svědčí zejména podobnost charakteru paleontologického nálezů a například nerostů a památných stromů

(jejichž ochrana je zařazena do zvláštní ochrany přírody), a tedy i podobnějším přístupem k jejich ochraně než například k ochraně krajinného rázu a přírodního parku nebo jeskyní (které náleží do obecné ochrany přírody).¹²⁰

U paleontologických nálezů je hlídán také jejich převoz přes hranice a k jejich vývozu je třeba souhlasu Ministerstva životního prostředí [§ 11 odst. 3 ve spojení s § 79 odst. 3 písm. g) ZOPK]. Ochrana paleontologických nálezů je dále doplněna nástroji směřujícími k plošnější ochraně území. Lokalita, kde se dočasně nebo nepředvídaně vyskytují paleontologické nálezy může být vyhlášena za přechodně chráněnou plochu (§ 13 ZOPK).

Způsob ochrany paleontologických nálezů upravuje § 11 ZOPK. Povinnosti jsou ukládány nálezci, vlastníkovi pozemku a také osobě vykonávající činnost, při které k nálezu došlo (například těžba nerostů, stavební práce¹²¹). Ochrana paleontologických nálezů kombinuje ukládání povinností *pati*, *omittere* i *facere*. Povinnost **pati** spočívá v tom, že vlastník pozemku je povinen strpět provedení záchranného paleontologického výzkumu osobami pověřenými orgánem ochrany přírody a po skončení výzkumu umožnit provádění odborného paleontologického dohledu nad případnými dalšími pracemi. Dále je při učinění nálezu povinen (na základě písemné výzvy orgánu ochrany přírody) umožnit přístup a dokumentaci nálezů osobám, které jsou k tomu orgánem ochrany přírody pověřeny. Povinnosti **omittere** spočívají v tom, že je vlastníkovi uloženo, aby zdržel se činností, které by mohly vést ke zničení nebo poškození paleontologického nálezů (§ 11 odst. 2 ZOPK). Lze dojít k závěru, že v souvislosti s ochranou paleontologického nálezů převládají povinnosti *pati*. V souvislosti s ochranou paleontologických nálezů mohou být po vlastníkovi požadovány i povinnosti, aby něco

¹²⁰ VOMÁČKA, V., KNOTEK, J., KONEČNÁ, M., HANÁK J., DIENSTBIER, F., PRŮCHOVÁ, I. *Zákon o ochraně přírody a krajiny*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-675-3. Str. 121-124.

¹²¹ Při provádění stavebních činností podle StavZ se uplatní stejný postup podle § 176 StavZ jako při ochraně jeskyní (srov. podkapitola 5.1.1. Ochrana jeskyní).

aktivně konal – tyto případy budou uvedeny v následující podkapitole věnované povinnostem facere.

5.3. Facere

5.3.1. Ochrana dřevin rostoucích mimo les

ZOPK poskytuje dřevinám trojí podobu ochrany. Ochrana dřevinám rostoucím mimo les je poskytována v rámci **obecné ochrany** (§ 7 a násl. ZOPK), která se neuplatní na dřeviny, které jsou chráněny za přísnějších podmínek jako památný strom (§ 46 ZOPK) nebo jako zvláště chráněný druh (§ 48 ZOPK). V rámci obecné ochrany je zakázáno dřeviny poškozovat a ničit (v tomto případě se jedná o povinnosti ve smyslu omittere). Povinností vlastníků je o **dřeviny pečovat**, především je udržovat a ošetřovat. Za situace, kdy jsou dřeviny nakaženy epidemickými nebo jinými vážnými chorobami, může být vlastníkům orgánem ochrany přírody uloženo provést nezbytné zásahy, a to případně i pokácení dřevin. (§ 7 ZOPK)

Pokud se vlastník rozhodne dřeviny **pokácet**, je nezbytné obstarat **povolení** orgánu ochrany přírody. Z tohoto požadavku uvádí ZOPK výjimky. V § 8 odst. 2 ZOPK jsou vyjmenovány případy, kdy není třeba povolení (například kácení pro pěstební důvody, během údržby břehových porostů, z důvodů zdravotních apod.), je zde však uložena povinnost takové kácení nejméně 15 dnů předem písemně **oznámit** orgánu ochrany přírody, kterým může být kácení omezeno, zakázáno nebo pozastaveno. Druhou výjimkou je kácení dřevin v situaci, kdy je jejich stavem zřejmě a bezprostředně ohrožen život nebo zdraví nebo jestliže hrozí škoda značného rozsahu. V takovém případě je také nutné učinit o kácení oznámení orgánu ochrany přírody, a to do 15 dnů od provedení kácení (§ 8 odst. 4 ZOPK). Případně u kácení určitých dřevin na základě § 8 odst. 3 ZOPK není vyžadováno **ani povolení, ani oznámení**. Rozlišovacím kritériem je zde velikost těchto dřevin, případně jejich jiná charakteristika. Do jaké kategorie

s ohledem na svou velikost, popřípadě jinou charakteristiku, dřevina spadá, upravuje vyhláška MŽP.¹²²

S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že institut ochrany dřevin rostoucích mimo les je příkladem omezení, na jehož základě je po vlastníkově požadováno především aktivní chování – *facere*. Nejvýraznější povinností je povinnost vlastníka o dřeviny pečovat. Do skupiny povinností *facere* lze řadit i požadavek obstarat povolení nebo učinit oznámení pro případ kácení, a povinnost učinit nezbytné zásahy, jejichž provedení může být vlastníkově uloženo v případě nálezky. Výjimkou je zákaz ničení a poškozování dřevin, který od vlastníka vyžaduje, aby se zdržel všech činností, které by mohly dřeviny ničit nebo poškodit, v tomto případě se jedná o požadování chování *omittere*.

5.3.2. Ochrana paleontologických nálezů z pohledu *facere*

U výše rozebrané ochrany paleontologických nálezů se mohou na vlastníka mimo povinnosti *omittere* a *pati* vztahovat také povinnosti v podobě *facere*. Nálezci (kterým může být kdokoliv, největší předpoklady stát se nálezcem má ale právě vlastník) ZOPK ukládá, aby zajistil ochranu paleontologického nálezku tak, aby nález nebyl zničen, poškozen nebo odcizen. A dále aby paleontologický nález opatřil údaji o okolnostech nálezku (místo nálezku a další). Na písemné vyzvání orgánu ochrany přírody je dále povinen sdělit údaje o učiněném nálezku. V těchto případech je vyžadováno aktivní konání. (§ 11 odst. 1 ZOPK)

Nedostatek právní úpravy lze spatřovat v **neexistenci oznamovací povinnosti** nálezce. Tato skutečnost je obzvláště zajímavá s ohledem na to, že nálezci jsou uloženi povinnosti jako opatřit nález údaje o nálezových okolnostech a na výzvu orgánu ochrany přírody sdělit údaje o učiněném nálezku a umožnit pověřeným osobám přístup a provedení dokumentace. Vzhledem k tomu, že nálezce je povinen opatřovat nález údaje a na výzvu sdělit o učiněném nálezku údaje, by oznamovací povinnost dávala smysl. Už jen z toho

¹²² Vyhláška MŽP č. 189/2013, o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, ve znění pozdějších předpisů.

důvodu, že aby orgán ochrany přírody mohl vyzvat ke sdělení údajů o učiněném nálezů a pověřit osoby k provedení dokumentace, musí se nejprve dozvědět, že byl nějaký nález učiněn. Neexistence této oznamovací povinnosti vyznívá jako nedůslednost při tvorbě tohoto postupu.¹²³

5.3.3. Přístup do krajiny z pohledu facere

U přístupu do krajiny lze také najít více než jednu formu vyžadovaného právního chování. Kromě převládající formy pati může být po vlastníkově vyžadována i aktivní forma chování facere. A to v případě, kdy by se vlastník, na jehož pozemek se vztahuje právo volného průchodu cizích osob, rozhodl svůj pozemek **oplotit nebo ohradit**. V takovém případě je po něm požadováno, aby zajistil na vhodném místě na pozemku jeho **volný průchod**.

Dále ZOPK upravuje regulaci sítě veřejně přístupných komunikací, stezek a pěšin mimo zastavěné území, čímž jsou ovlivňovány možnosti pohybu veřejnosti v přírodě. Pokud by vlastník pozemku chtěl mimo zastavěné území zřídít nebo zrušít **veřejně přístupnou komunikaci, stezku nebo pěšinu**, potřebuje k tomu **souhlas orgánu ochrany přírody**. Vyžadované chování facere lze spatřovat v uložené povinnosti obstarat tento souhlas.

5.4. Územní ochrana

5.4.1. Zvláště chráněná území

Mezi zvláště chráněná území (§ 14 a násl. ZOPK) řadí ZOPK národní parky, chráněné krajinné oblasti, národní přírodní rezervace, přírodní rezervace, národní přírodní památky a přírodní památky. Podle jejich rozlohy se dělí na velkoplošná (národní parky a chráněné krajinné oblasti) a maloplošná (národní přírodní rezervace, přírodní rezervace, národní přírodní památky a přírodní památky). Pro vlastníky jsou z hlediska omezení

¹²³ VOMÁČKA, V., KNOTEK, J., KONEČNÁ, M., HANÁK J., DIENSTBIER, F., PRŮCHOVÁ, I. *Zákon o ochraně přírody a krajiny*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-675-3. Str. 121–124.

jejich vlastnických práv důležitá ustanovení o ochranných podmínkách těchto území. **ZOPK** stanovuje pro každé z nich **základní ochranné podmínky** a každé zvláště chráněné území má dále své specifické **blíže ochranné podmínky**, které jsou stanoveny v jednotlivých zřizovacích aktech. Výjimkou jsou **národní parky**, které jsou vyhlášeny přímo **ZOPK** a mají zde upraveny i své blíže ochranné podmínky. **Chráněné krajinné oblasti** jsou vyhlášovány **nařízením vlády** (§ 25 odst. 3 ZOPK). **Ostatní** zvláště chráněná území jsou vyhlášována **orgánem ochrany přírody**. Národní přírodní rezervace a národní přírodní památky jsou zřizovány **vyhláškou MŽP** [§ 79 odst. 5 písm. h) ZOPK]. U přírodních rezervací a přírodních památek je úprava složitější, způsob jejich zřizování se liší podle toho, kde se nachází. Přírodní rezervace a přírodní památky, které se nachází v národních parcích (nebo na území jejich ochranných pásem), případně na území vybraných chráněných krajinných oblastí Šumava a Labské pískovce jsou také vyhlášovány vyhláškou MŽP [§ 79 odst. 5 písm. h) ZOPK]. Jinak si vyhlášení přírodních rezervací a přírodních památek mezi sebe dělí Agentura a kraje. Nachází-li se přírodní rezervace nebo přírodní památka v rámci ostatních zvláště chráněných území, na kterých k jejich vyhlášení není příslušné MŽP, zřizuje je **Agentura nařízením** (§ 78 odst. 6 ve spojení s § 33 odst. 1 a § 36 odst. 1 ZOPK). Přírodní rezervace a přírodní památky nacházející se mimo zvláště chráněná území (a jejich ochranná pásma) jsou pak zřizovány **nařízením kraje** (§ 77a odst. 2 ZOPK). Specifická úprava se vztahuje na přírodní rezervace a přírodní památky nacházející se na území vojenských újezdů, které jsou zřizovány **vyhláškou Ministerstva obrany** [§ 78a odst. 2 písm. d) ZOPK].

Nejpřísnější formou ochrany, ze které vyplývají nejvíce citelné zásahy do práv vlastníků, jsou **národní parky**. Na území České republiky máme v současné chvíli vyhlášené čtyři národní parky: Národní park České Švýcarsko, Krkonošský národní park, Národní park Podyjí a Národní park Šumava. K tomuto je vhodné doplnit, že MŽP v současné době chystá zahájení procesu vyhlášení národního parku Křivoklátsko.¹²⁴

¹²⁴ Internetové stránky MŽP. [online]. [cit. 2022-09-09].
Dostupné z: https://www.mzp.cz/cz/vyhlasovani_np_krivoklatsko.

Předmět ochrany a hranice národních parků jsou uvedeny v přílohách ZOPK. Jedná se o území, ve kterých převažují člověkem málo ovlivněné ekosystémy a která jsou pro vědu a vzdělání v národním nebo mezinárodním kontextu významná a jedinečná. Jejich ochrana je velmi přísná a sleduje co nejmenší zásahy člověka do přírody. Veškeré využití území v národních parcích se podřizuje zachování přirozených ekosystémů a dosažení biologické rozmanitosti. (§ 15 ZOPK)

Základní ochranné podmínky, ze kterých vyplývá mnoho omezení práv vlastníků jsou upraveny v § 16 ZOPK. Jedná se o výčet činností, které jsou na území národních parků zakázány a lze je rozdělit do dvou skupin. Na činnosti, které jsou zakázány na celém území národních parků a na činnosti, které jsou zakázány mimo zastavěná území a zastavitelné plochy obcí. U obou skupin činností podává ZOPK jejich taxativní výčet. Do první skupiny **činností zakázaných na celém území** národních parků spadá například zákaz umístování důlních děl, těžby nerostů nebo rašeliny, odstraňování odpadu pocházejícího odjinud než z území národního parku, změn vodního režimu na pozemcích, vymezení nových průmyslových zón, zavádění intenzivních způsobu chovů zvířecí (například bažantnice nebo farmové chovy) nebo používání zábavní pyrotechniky a provádění ohňostrojů. V rámci druhé skupiny činností, které se vlastníků pozemků **mimo zastavěná území a zastavitelné plochy obcí** dotýká především zákaz vysazování nebo vysévání rostlin a používání umělých hnojiv nebo kejdy na pozemcích, které nejsou zahradou, používání biocidů mimo budovy, provádění činností, které by mohly podstatně změnit biologickou rozmanitost a funkci ekosystémů (v rozporu s cíli ochrany), provozování stánkového nebo volného prodeje mimo budovy a především zákaz provádění staveb [až na výjimky uvedené v § 16 odst. 2 písm. b) ZOPK] a další. Ze zákazů lze na základě § 43 ZOPK udělit **výjimky**. Orgán ochrany přírody výjimku povolí, pokud je dán jiný veřejný zájem převažující v daném případě zájem na ochraně přírody, nebo také pokud činnost, která má být povolena, nemá významný vliv na stav předmětu ochrany.

Ustanovení § 16a–16d ZOPK upravují **blíží ochranné podmínky** pro každý národní park jednotlivě. Tady už jsou činnosti více specificky zaměřené na podmínky příslušného národního parku. Blíží ochranné podmínky Národního parku České Švýcarsko udržují dělení na zákazy činností vztahující se na celé území národního parku (například používání hospodářských zvířat k tahu mimo silnice a vyhrazená místa; tato činnost je však možná v rámci běžného obhospodařování pozemku, pokud k tomu dá jejich vlastník souhlas), na činnosti zakázané pouze mimo zastavěná území obcí (volně pobíhající domácí zvířata), a pak jsou stanoveny činnosti, k jejichž provádění je třeba souhlasu orgánu ochrany přírody (například otevírání zemníků nebo umístování reklamních a informačních zařízení). Krkonošský národní park, Národní park Podyjí a Národní park Šumava ve svých blížších ochranných podmínkách pouze podmiňují provádění některých činností souhlasem orgánu ochrany přírody (například provádění orby trvalých travních porostů). Vlastnické právo je citelně ovlivněno podmínkou obstarání souhlasu v případě, kdy se vlastník rozhodne pro změnu druhu nebo způsobu využití pozemku, pokud se jedná o pozemek mimo zastavěné území a zastavitelné plochy obcí. Tento souhlas požadují ve svých blížších ochranných podmínkách všechny národní parky.

Významné ochrany v národních parcích požívají **lesy** (§ 22 a § 22a ZOPK). Les, který se nachází na území národního parku, není lesem hospodářským a k hospodaření s ním je příslušná správa národního parku. Vlastníci jsou povinni s nimi hospodařit způsobem, který podporuje nebo alespoň zachovává jejich biologickou rozmanitost a přirozené ekologické funkce. U některých lesů stanovuje ZOPK i požadavky na provádění péče a vylučuje u nich použití jiných právních předpisů například ohledně prevence proti škodlivým činitelům nebo provádění meliorací a další. Velmi podobná úprava se vztahuje i na vlastníky pozemků, které náleží k **zemědělskému půdnímu fondu** (§ 22b ZOPK). Taktéž je u nich ovlivňován způsob hospodaření s cílem eliminovat činnosti, které by měly negativní vliv na jejich biologickou rozmanitost nebo ekologickou

funkci. U některých pozemků jsou dány požadavky na provádění péče o ně a jsou vyjmuty z úpravy zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Území národních parků je dále členěno do čtyřech **zón**, ve kterých se liší způsob ochrany území a v každé jsou sledovány odlišné cíle v ochraně přírody a ekosystémů (§ 18 a násl. ZOPK). V každé zóně jsou jiná omezení činnosti a zásahů, která lze na pozemku provádět. Stupeň ochrany přírody (a tím i stupeň omezení vlastnických práv) je nejvyšší v zóně jedna, kde je sledován nerušený průběh přírodních procesů, a směrem k zóně čtyři, která je vymezena na zastavěných plochách a zastavitelných územích obcí a na plochách s převažujícím vlivem člověka, se přísnost ochrany postupně snižuje. Omezení práv vlastníka se stupňuje podle toho, v jaké zóně se jeho pozemek nachází.

Systematika ochrany ostatních zvláště chráněných území je velmi podobná. Jak již bylo zmíněno, v ZOPK jsou uvedeny základní ochranné podmínky, v převážné většině se jedná o zákazy určitých činností, a při vyhlášení zvláště chráněné oblasti u ní lze stanovit ještě bližší ochranné podmínky. Ochrana území **chráněných krajinných oblastí** (§ 25 - § 27 ZOPK) je navíc odstupňovaná podle jednotlivých zón. Stejně jako u národních parků je první zóna stupněm s nejvyšší ochranou a nejcitelnějším omezením vlastnického práva. Základní ochranné podmínky chráněných krajinných oblastí se člení do třech kategorií na činnosti, které jsou zakázány na celém jejich území (například záměrné rozšiřování nepůvodních druhů živočichů a rostlin), činnosti zakázané na úrovni první zóny (například hnojení pozemků) a činností zakázané v první i druhé zóně (například zavádění chovu zvířete intenzivním způsobem, zejména, nikoliv však výlučně, farmové chovy, obory a další). **Maloplošná zvláště chráněná území** již nejsou dále členěna do odstupňovaných zón ochrany. Výčet zakázaných činností je u národních přírodních rezervací (§ 28 a násl. ZOPK) podobný jako u chráněných krajinných oblastí, u přírodních rezervací (§ 33 a § 34 ZOPK) je výčet skromnější. Národní přírodní rezervace a přírodní rezervace se od sebe liší v možnosti výkonu práva rybářství a myslivosti. V národních přírodních rezervacích je výkon rybářského a mysliveckého

práva podmíněn souhlasem orgánu ochrany přírody, jinak je odchyt živočichů zakázán. Naopak v přírodních rezervacích je výkon práva rybářství a myslivosti obecně povolen, nicméně orgán ochrany přírody jej může omezit. Národní přírodní památky (§ 35 ZOPK) a přírodní památky (§ 36 ZOPK) je zakázáno poškozovat, měnit nebo je využívat k hospodaření takovým způsobem, který by vedl k jejich poškození. Ze zákazů vyplývajících ze základních ochranných podmínek lze ve všech zvláště chráněných územích stejně jako u národních parků udělit ze strany orgánu ochrany přírody výjimku (§ 43 ZOPK).

K omezení vlastnického práva dochází dále na pozemcích, které se nachází v **ochranných pásmech** (§ 37 ZOPK), která lze pro zvláště chráněná území (kromě chráněné krajinné oblasti) vyhlásit. Vyhláší se v případech, kdy je třeba zvláště chráněné území chránit před rušivými vlivy z okolí. K jejich vyhlášení je příslušný orgán, který zřídil zvláště chráněné území, a to stejnou formou. Pokud není ochranné pásmo vyhlášeno u maloplošného zvláště chráněného území, potom je ochranným pásmem území do 50 m od hranic zvláště chráněného území. Při vyhlášení zvláště chráněného území může být stanoveno, že je vyhlášováno bez ochranného pásma. V ochranných pásmech mohou být vymezeny činnosti, které jsou podmíněny souhlasem orgánu ochrany přírody. V § 37 odst. 2 ZOPK rovnou stanoví činnosti, ke kterým je v ochranných pásmech zvláště chráněných území vyžadován souhlas orgánu ochrany přírody (například změna způsobu využití pozemků), a v § 37 odst. 3 ZOPK je tento výčet podmíněných činností pro ochranná pásma národních parků ještě rozšířen o některé další (pro vlastníky je významné například ovlivnění způsobu zemědělského hospodaření).

Z výše uvedeného lze vidět, že omezení vlastnického práva je velmi rozsáhlé. Vlastníkovi je mnoho činností zakázáno, respektive je mu uloženo, aby se jich zdržel, tedy je po něm ve velké míře vyžadováno právní chování **omittere**. Zároveň je mnoho činností, k jejichž provádění je vlastník povinen obstarat souhlas orgánu ochrany přírody a u kterých se tedy jedná o požadování aktivního právního chování **facere**. V některých

omezeních lze spatřovat kombinaci obojího (*omittere i facere*). Například u požadování určitého způsobu hospodaření s lesy (§ 22a ZOPK) v národních parcích, kdy je po vlastníkově požadováno, aby hospodařil s ohledem na zachování biologické rozmanitosti a přirozených ekologických funkcí lesů. V tomto případě záleží na úhlu pohledu a konkrétní situaci, avšak v zásadě je po vlastníkově požadováno, aby se zdržel činností, které by biologickou rozmanitost a přirozené ekologické funkce lesů nepodporovaly nebo nezachovávaly (právní chování *omittere*), zároveň ale vlastníkově ukládá, aby aktivně konal a prováděl činnosti, které budou v souladu s požadovaným způsobem hospodaření (právní chování *facere*). Ochrana pozemků nacházejících se v některých zvláště chráněných územích v sobě dále kombinuje i **omezení dispozice** s předmětem vlastnického práva v podobě předkupního práva, o čemž bude více pojednáno v podkapitole 5.5 věnované omezení vlastnického práva z pohledu omezení dispozice.

5.4.2. Natura 2000

Požadavek na vytvoření soustavy Natura 2000 vyplývá z právních předpisů EU, konkrétně směrnice o stanovištích a směrnice o ptácích. Jejich požadavky jsou transponovány zejména v části IV. ZOPK, která je věnována soustavě Natura 2000, jejímu vytváření a ochraně. Vytvoření soustavy Natura 2000 je stanoveno jako jeden z účelů ZOPK (§ 1 ZOPK). Pojem Natura 2000 vymezuje ZOPK jako „*celistvou evropskou soustavu území se stanoveným stupněm ochrany, která umožňuje zachovat typy evropských stanovišť a stanoviště evropsky významných druhů v jejich přirozeném areálu rozšíření ve stavu příznivém z hlediska ochrany nebo popřípadě umožní tento stav obnovit*“ [§ 3 odst. 1 písm. r) ZOPK]. Jedná se o **soustavu chráněných území**, která je **vytvářena všemi státy Evropské unie podle jednotných principů**. Má sloužit k ochraně typů **přírodních stanovišť** a druhů **živočichů a rostlin**, které jsou pro evropskou přírodu nejvíce cenné, ohrožené, vzácné nebo endemické (vyskytující se jen v určité oblasti). V rámci soustavy Natura 2000 rozlišujeme na území České republiky **evropsky významné lokality** (§ 45a a násl. ZOPK) a **ptačí oblasti** (§ 45e a násl. ZOPK). Směrnice o stanovištích vymezuje druhy a stanoviště (uvedené v přílohách I a II směrnice o

stanovištích), pro které jsou vyhlášovány evropsky významné lokality. Ptačí oblasti jsou vyhlášovány na základě směrnice o ptácích, a to k ochraně ptačích druhů, které jsou vymezeny v příloze I směrnice o ptácích, a také k ochraně stěhovavých ptáků, kteří se pravidelně vyskytují v daném členském státě (čl. 4 odst. 2 směrnice o ptácích). Evropsky významné lokality a ptačí oblasti mohou existovat nezávisle na sobě, mohou se ale také vzájemně překrývat. Seznam evropsky významných lokalit a ptačích oblastí je **evidován v ústředním seznamu ochrany přírody**.^{125, 126, 127} Dohromady lokality soustavy Natura 2000 tvoří 14 % území České republiky. Pro srovnání v rámci EU představují plochy lokalit soustavy Natura 2000 18,6 % (pevninského) území EU. Nejvíce se jich nachází ve Španělsku. Evropsky významných lokalit bylo na území České republiky vyhlášeno 1 112 a ptačích oblastí 41.^{128, 129}

U lokalit soustavy Natura 2000 je člověk chápán jako jejich součást a není záměrem v nich jeho vliv zcela vyloučit. Mnoho druhů a stanovišť chráněných v rámci soustavy Natura 2000 na území České republiky souvisí s činností člověka (hospodaření – například pastva, kosení) a jejich existence je podmíněna pokračováním těchto činností. Pro všechny koncepce nebo záměry, které by samostatně či ve spojení s jinými mohly významně ovlivnit předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo

¹²⁵ Jedná se o ústřední seznam ochrany přírody ve smyslu § 42 ZOPK. Jsou v něm dále evidovány zvláště chráněná území, památné stromy a smluvně chráněná území a smluvně chráněné památné stromy podle § 39 ZOPK.

¹²⁶ Ústřední seznam ochrany přírody. [online]. [cit. 2022-08-22]. Veřejně dostupný z <https://drusop.nature.cz/portal>.

¹²⁷ Zmiňovaná novelizace ZOPK zákonem č. 364/2021 Sb. s sebou ve vztahu k úpravě ústředního seznamu přinesla změnu. Podle předchozí právní úpravy byl ústřední seznam informačním systémem veřejné správy, jehož provozovatelem byla Agentura a správcem MŽP (§ 42 ZOPK, ve znění účinném do 31. prosince 2021). Podle současné právní úpravy tvoří ústřední seznam součástí informačního systému ochrany přírody, který je informačním systémem veřejné správy, jehož správcem a provozovatelem je Agentura [§ 72d odst. 1 ZOPK ve spojení s § 72d odst. 3 písm. c) ZOPK].

¹²⁸ Internetové stránky Evropské agentury pro životní prostředí (*European Environment Agency*), na kterých je dostupné srovnání s dalšími členskými státy EU. [online]. [cit. 2022-09-11]. Dostupné z <https://www.eea.europa.eu/data-and-maps/dashboards/natura-2000-barometer>.

¹²⁹ Internetové stránky Agentury (Natura 2000). [online]. [cit. 2022-09-11]. Dostupné z <https://www.nature.cz/natura-2000>.

ptačí oblasti, je třeba vypracovat tzv. **naturové posouzení** (§ 45h odst. 1 ZOPK). Jedná se o hodnocení vlivu takových koncepcí a záměrů na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Postupuje se podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí¹³⁰ s tím, že § 45i ZOPK a § 4 odst. 4 ZOPK¹³¹ obsahují speciální úpravu právě pro případy hodnocení vlivů na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.¹³²

Základní podmínky ochrany evropsky významných lokalit jsou stanoveny v § 45c odst. 2 ZOPK. Evropsky významné lokality je zakázáno poškozovat nebo ničit. Jsou využívány pouze takovým způsobem, který nepovede k nevratnému poškození evropských stanovišť nebo jiným důsledkům uvedeným v tomto ustanovení. Zásahy, které by mohly k takovým důsledkům vést, jsou vázány na souhlas orgánu ochrany přírody. Evropsky významné lokality jsou vyhlašovány „dvoufázovým“ způsobem. Nejprve stanoví vláda nařízením, které lokality se zařadí do národního seznamu. Tento seznam je předkládán Komisi a po rozhodnutí Komise (ve lhůtě 90 dnů od účinnosti rozhodnutí Komise) vyhlásí vláda nařízením¹³³ evropsky významné lokality zařazené do evropského seznamu. V mezidobí jsou lokality zařazené do národního seznamu chráněny před poškozováním v rámci **předběžné ochrany** (§ 45b ZOPK). Na území evropsky významných lokalit (nebo jejich části) je možné buď zřídit **smluvně chráněné území** podle § 39 ZOPK nebo vyhlásit **zvláště chráněné území**. Snaha **uzavřít dohodu s vlastníkem zde má přednost** před nuceným omezením vlastnického práva. Vyhlášení zvláště chráněného území nastupuje až jako sekundární varianta po nezájmu vlastníka nebo neúspěšném jednání o dohodě. Případné vyhlášení zvláště chráněného území je

¹³⁰ Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

¹³¹ Ustanovení § 4 odst. 4 ZOPK se týká posuzování vlivu lesních hospodářských plánů a lesních hospodářských osnov.

¹³² Internetové stránky Agentury (Natura 2000). [online]. [cit. 2022-09-11]. Dostupné z <https://www.nature.cz/natura-2000>.

¹³³ Naposledy se tak stalo nařízením vlády č. 187/2018 Sb., o vyhlášení evropsky významných lokalit zařazených do evropského seznamu, ve znění pozdějších předpisů.

nutné provést nejpozději do 6 let od přijetí lokality do evropského seznamu (§ 45c odst. 4 a § 45c odst. 5 ZOPK).¹³⁴

Ustanovení § 39 ZOPK umožňuje zapojení vlastníků pozemků do ochrany přírody. Pro evropsky významné lokality dává možnost namísto vyhlášení maloplošného zvláště chráněného území (národní přírodní rezervace, národní přírodní památky, přírodní rezervace, přírodní památky) nebo památného stromu, prohlásit území za chráněné nebo strom za památný, pokud již nejsou podle ZOPK zvláště chráněny, na základě smlouvy mezi orgánem ochrany přírody a vlastníkem dotčeného pozemku. Smlouva musí být uzavřena písemně. Na základě tohoto ustanovení je možné sjednat mimo smluvní ochrany evropsky významných lokalit také **smluvní ochranu jiných cenných území a stromů**, pokud již nejsou podle ZOPK zvláště chráněny. **Smluvně chráněné území** ve smyslu § 39 ZOPK není pouhou alternativní variantou, jedná se o **samostatný institut**, který existuje samostatně jako samostatná svébytná forma ochrany vedle kategorií zvláště chráněných území. Ustanovení § 39 ZOPK stanoví základní obligatorní náležitosti smlouvy. Ve smlouvě musí být vymezeny ochranné podmínky chráněného území nebo památného stromu a způsob péče o ně. Další náležitosti měly být upraveny MŽP prováděcím právním předpisem, k jeho vydání však nedošlo. Namísto toho vydalo MŽP metodický pokyn pro uzavírání smluv o chráněném území nebo památném stromu určený orgánům ochrany přírody.¹³⁵ Smlouva zřizující smluvní ochranu území bude mít povahu veřejnoprávní smlouvy sui generis ve smyslu § 159 a násl. SŘ. V tomto se liší od smluvní ochrany stromů, kde se jedná o veřejnoprávní smlouvu subordinační (§ 161 odst. 1 SŘ), jelikož je alternativní variantou k vyhlášení stromu za památný formou správního rozhodnutí (§ 46 ZOPK). Smluvní ochrana je k pozemku vázána v podobě věcného

¹³⁴ STEJSKAL, V. *Zákon o ochraně přírody a krajiny: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7552-229-0. Str. 236–238.

¹³⁵ Metodický pokyn odboru mezinárodní ochrany biodiverzity a odboru legislativního Ministerstva životního prostředí pro uzavírání smluv o chráněném území nebo památném stromu podle § 39 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění zákona č. 218/2004 Sb. Věstník Ministerstva životního prostředí. 2008, ročník XVIII., částka 4. Str. 76-79. [online]. [citováno 2022-08-23]. Dostupné z: https://www.mzp.cz/cz/metodicky_pokyn_uzavirani_smluv_chu.

břemene, které je zapisováno do katastru nemovitostí. Omezení vyplývající z věcného břemene dopadá jen na vlastníky dotčených pozemků. Tato ochrana je doplněna zákazem označené smluvně chráněné území poškozovat, který působí nejen vůči vlastníkům, ale i vůči třetím osobám. Tento zákaz poškozování platí i pro označené smluvně chráněné stromy.¹³⁶

Smluvně nelze vyhlásit **ptačí oblasti**. Ty jsou vyhlášovány nařízením vlády (§ 45e odst. 2 ZOPK). Přitom může vláda stanovit činnosti, které bude možné provádět se souhlasem orgánu ochrany přírody. Je tu ale také dána možnost smluvní úpravy ochrany. S vlastníkem (nebo nájemcem) pozemku je možné uzavřít veřejnoprávní smlouvu o způsobu hospodaření v ptačích oblastech (§ 45e odst. 4 ZOPK).¹³⁷

5.5. Omezení dispozice

5.5.1. Předkupní právo

Předkupní právo je upraveno v § 61 ZOPK. K některým vybraným pozemkům je zakotveno **zákonné předkupní právo** státu. V porovnání s vyvlastněním se jedná o praktičtější a využívanější nástroj, jak získat do vlastnictví státu pozemky, které jsou významné pro ochranu přírody a krajiny. Pozemky, na které se předkupní právo vztahuje, lze rozdělit na dvě skupiny. První skupinu tvoří pozemky, které se nachází na **území národních parků, národních přírodních rezervací nebo národních přírodních památek**, a druhou skupinu pozemky **související s jeskyněmi**. Vzhledem k tomu, že jeskyně nemůže být předmět vlastnického práva, byla zákonodárcem k ochraně jeskyní zvolena tato cesta. Aby se na pozemky vztahovalo předkupní právo, musí dále splňovat následující podmínky. Musí se jednat o **pozemky nezastavěné** a musí se nacházet **mimo zastavěná území obcí**. Významnou změnu tohoto institutu přinesl zákon č. 123/2017 Sb., který pozměnil znění § 61 ZOPK a zavedl povinnost **zápisu předkupního práva do**

¹³⁶ STEJSKAL, V. *Zákon o ochraně přírody a krajiny: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7552-229-0. Str. 192–197.

¹³⁷ Tamtéž. Str. 240–249.

katastru nemovitostí. Předkupní právo vzniká ze zákona, proto jeho zápis do katastru nemovitostí má toliko deklaratorní povahu. Jeho povinný zápis lze však ocenit zejména s ohledem na skutečnost, že se předkupní právo vztahuje na pozemky související s jeskyněmi. Zda se jedná o pozemek související s jeskyní nebo nikoliv může být totiž v některých případech obtížnější posoudit. Proto lze tento krok vnímat jako přínosný, jelikož napomáhá k upevnění právní jistoty vlastníků a případných zájemců o koupi pozemku (případných budoucích vlastníků). Pokud se vlastník rozhodne pro prodej pozemku, na který se vztahuje tato úprava předkupního práva, je povinen nejprve nabídnout koupi pozemku orgánu ochranu přírody. **Nabídkovou povinnost** má vlastník i v případě, že se na dotyčných územích rozkládá jen část pozemku. Vlastník může přistoupit k prodeji třetí osobě, pokud orgán ochrany přírody nevyjádří (písemně) zájem o koupi pozemku do 60 dnů ode dne, kdy mu byla nabídka doručena.¹³⁸

U vlastníků, k jejichž pozemku je zřízeno zákonné předkupní právo, je omezeno jejich vlastnické právo co do jejich oprávnění disponovat s předmětem vlastnického práva (**ius disponendi**). Dále je po nich požadováno splnit nabídkovou povinnost a nabídnout pozemek ke koupi orgánu ochrany přírody, což lze vnímat jako uložení právní povinnosti něco konat (**facere**).

¹³⁸ VOMÁČKA, V., KNOTEK, J., KONEČNÁ, M., HANÁK J., DIENSTBIER, F., PRŮCHOVÁ, I. *Zákon o ochraně přírody a krajiny*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-675-3. Str. 480-487.

6. Náhrada újmy

Posouzení, zda je omezení vlastnického práva ústavně konformní a poskytnutí náhrady jsou dva odlišné kroky. Nejdříve je třeba posoudit, jestli se jedná o zásah do vlastnického práva podle čl. 11 odst. 4 LZPS, se kterým se náhrada újmy pojí. V případě, že dojdeme k závěru, že ano, potom je třeba si zodpovědět, zda jsou naplněny podmínky, které jsou pro takový zásah požadovány, aby byl ústavně konformní. Tedy zásah je činěn ve veřejném zájmu, na základě zákona a je dodržena zásada proporcionality. Pokud zásah do vlastnického práva zhodnotíme jako omezení, které splňuje požadavky kladené na něj ústavními předpisy, potom teprve řešíme otázku náhrady újmy, která omezením vlastnického práva vznikne. Je třeba se podívat, jak (a zda) je upravena tato náhrada v zákoně. Pokud by se stalo, že by nárok na náhradu nebyl upraven (případně byl upraven nedostačujícím způsobem), přestože jej čl. 11 odst. 4 LZPS garantuje, je **možné aplikovat ústavní předpis přímo**. Ustanovení LZPS jsou bezprostředně závazná a náhrady je možné se domáhat přímo na základě čl. 11 odst. 4 LZPS.^{139, 140}

Účelem poskytnutí náhrady vlastníkům je **vyrovnání nerovnosti** mezi nimi, která je způsobena tím, že některá území jsou spojena s vyšší mírou ochrany, a tedy vlastnická práva některých vlastníků jsou v porovnání s ostatními vlastníky omezena zásadnějším způsobem. K otázce nerovnosti mezi vlastníky vyjádřil ÚS názor, že životní prostředí má povahu veřejného statku a není jej možné rozdělit na díly mezi jednotlivce a prospěch z ochrany těchto oblastí (respektive z těchto omezení) tedy plyne všem. Zároveň ale nelze pominout fakt, že takový stav sebou nese nerovné rozdělení množství toho, co je jednotlivý vlastník v zájmu všech povinen snášet. Tedy jakou měrou (jak velkým rozsahem omezení svého vlastnického práva) se podílí na ochraně veřejného zájmu. Každý se podílí jinou měrou.¹⁴¹ Podle ÚS takový stav není protiústavní, jelikož odlišné

¹³⁹ Nález Ústavního soudu ze dne 11. 3. 1998, sp. zn. Pl. ÚS 41/97 (88/1998 Sb.).

¹⁴⁰ KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. ISBN 978-80-87576-10-6. Str. 22.

¹⁴¹ Nález ÚS ze dne 9. 10. 1996, sp. zn. Pl. ÚS 15/96 (280/1996 Sb.).

zacházení, pro které jsou dány racionální a objektivní důvody, je v souladu s principem rovnosti.¹⁴² Dotčeným vlastníkům však musí být poskytnuta náhrada jako kompenzace za nerovnost v rozdělení zátěže. Tato nerovnost má zejména ekonomické dopady, jelikož vlastníci, kteří musí snášet omezení podle čl. 11 odst. 4 LZPS, nemohou využívat předmět svého vlastnictví takovým způsobem jako jiní vlastníci (přestože se jedná o pozemek stejné kategorie) a v rovině tržní ekonomiky je to staví do nevýhodné pozice a může je to dostat na úroveň, kdy nejsou ani schopní ostatním vlastníkům konkurovat.¹⁴³

Naproti tomu vnitřní meze vlastnického práva ve smyslu čl. 11 odst. 3 LZPS rovnost mezi vlastníky zachovávají, jelikož se týkají vždy všech vlastníků (vlastnících pozemek stejné kategorie), nevytváří mezi nimi rozdíly v obsahu jejich vlastnického práva a nesnižují mezi nimi konkurenceschopnost. Proto také v případě limitace vlastnického práva podle čl. 11 odst. 3 LZPS kompenzace vlastníkům nenáleží.¹⁴⁴ ÚS k této otázce vztahu čl. 11 odst. 3 a odst. 4 LZPS uvedl, že poskytnutí náhrady je vyžadováno pouze u omezení ukládaných podle čl. 11 odst. 4 LZPS (nucené omezení a vyvlastnění), které je třeba chápat jako kvalifikované případy omezení, v ostatních případech (čl. 11 odst. 3 LZPS) je možné omezovat vlastnické právo bez náhrady. Jednou z charakteristik takového kvalifikovaného omezení je, že se jedná o omezení, které nedopadá na všechny vlastníky pozemků shodné nebo obdobné kategorie, ale omezuje konkrétního vlastníka nad rámec omezení, která připadají na všechny takové vlastníky. Druhou podmínkou, kterou ÚS připouští, je intenzita omezení vlastnického práva, která je dána zejména rozsahem omezení a dobou, na kterou je stanoveno (trvalé nebo dočasné omezení).¹⁴⁵

¹⁴² Nález ÚS ze dne 20. 2. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 5/00 (127/2001 Sb.).

¹⁴³ KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. ISBN 978-80-87576-10-6. Str. 27.

¹⁴⁴ DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 3., aktualiz. a dopl. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2010. ISBN 978-80-904209-8-4. Str. 82–84.

¹⁴⁵ Stanovisko pléna ÚS ze dne 28. 4. 2009, sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09 (136/2009 Sb.).

ÚS se také vyjádřil k otázce spravedlnosti kompenzace omezení ze strany společnosti, a to v tom smyslu, že za situace, kdy je vlastník povinen podrobit se určitým omezením pro prospěch celku, tedy v zájmu společnosti, považuje ÚS za spravedlivé, aby společnost poskytla vlastníkovvi za taková omezení náhradu. (Jako prospěch je zde třeba chápat prospěch, který plyne společnosti z ochrany životního prostředí.) Stát zde funguje jako prostředník, skrze kterého je náhrada od společnosti poskytována. Situaci, kdy by „břímě nákladů“ za něco, co je ve veřejném zájmu, byl povinen nést pouze vlastník, tedy situaci kdy „prospěch mají všichni, ale náklady nese za všechny pouze jeden“, by nebylo možné považovat za spravedlivou.¹⁴⁶

Pro srovnání je zajímavé, že totožné podmínky jako pro kvalifikované omezení vlastnického práva požaduje LZPS i pro vyvlastnění (stanovení zákonem, existence veřejného zájmu a požadavek náhrady). U omezení vlastnického práva sice nedochází k jeho odnětí, nicméně některá omezení mohou ve skutečnosti nabývat takového rozsahu, že možnost vlastníka vykonávat své vlastnické právo se blíží situaci, kdy by mu vlastnické právo odňato bylo. Takové omezení se svými důsledky v materiálním slova smyslu blíží vyvlastnění, přestože k němu z formálního hlediska nedochází. ÚS za omezení ve smyslu čl. 11 odst. 4 považuje omezení takového rozsahu, že výkon některé složky vlastnického práva je v podstatné míře znemožněn.^{147, 148}

K náhradě újmy způsobené omezením vlastnického práva z pohledu jejího souladu s Úmluvou je vhodné zmínit následující závěry judikatury. Jak již bylo řečeno, aby omezením způsobený zásah do základního práva jednotlivce byl ospravedlnitelný cílem, kterého je jím zamýšleno dosáhnout, musí být mezi zamýšleným cílem a použitými prostředky rozumná míra proporcionality. A při posouzení rovnováhy se hledí i na to, zda

¹⁴⁶ Nález ÚS ze dne 8. 7. 2010, sp. zn. Pl. ÚS 8/08 (256/2010 Sb.).

¹⁴⁷ Nález ÚS ze dne 13. 12. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 34/03 (49/2007 Sb.).

¹⁴⁸ KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. ISBN 978-80-87576-10-6. Str. 28.

je v zákoně za omezení upravena náhrada. Avšak pokud přiznání nároku v zákoně chybí, tato skutečnost sama o sobě ještě porušení Úmluvy (respektive čl. 1 Dodatkového protokolu) neznamena.^{149, 150, 151}

6.1. Rozlišování náhrady újmy a náhrady škody

V případě omezení vlastnického práva vzniká podle čl. 11 odst. 4 LZPS nárok na náhradu újmy. Jeho konkrétní úprava je obsažena ve složkových zákonech. Vzniku nároku předchází naplnění **tří podmínek**. Zprvve zásah do vlastnického práva se musí týkat jen některých adresátů nebo nabývat takové intenzity, že jej lze kvalifikovat jako omezení podle čl. 11 odst. 4 LZPS. S mezemi výkonu vlastnického práva, které jsou podřazeny pod čl. 11 odst. 3 LZPS, není nárok na náhradu újmy spojen. Za stanovení mezi podle čl. 11 odst. 3 LZPS by nárok na náhradu újmy mohl náležet, pokud by byl přiznán ve složkovém zákoně. Druhou z podmínek je existence újmy. Jedná se o újmu majetkovou (snížení hodnoty vlastnictví, které může spočívat ve snížení jeho výnosnosti, ale i v poklesu jeho hodnoty do budoucna). A poslední, nicméně důležitou, podmínkou je kauzální nexus mezi újmu a omezením vlastnického práva. Tedy vznik újmy musí mít svou příčinu v omezení vlastnického práva.¹⁵²

Institut nároku na náhradu újmy nelze zaměňovat s nárokem na náhradu škody. Přestože pojmy škoda a újma jsou si značně podobné. Oba představují zásah do majetku a oba jsou tvořeny jak složkou *damnum emergens* (skutečná škoda), tak složkou *lucrum*

¹⁴⁹ Rozhodnutí velkého senátu ESLP ze dne 29. 4. 1999 ve věci Chassagnou a ostatní proti Francii, stížnosti č. 25088/94, 28331/95 a 28443/95. [online]. [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <http://eslp.justice.cz>. V originálním znění dostupné z: <https://hudoc.echr.coe.int/eng>.

¹⁵⁰ Rozhodnutí velkého senátu ESLP ze dne 29. 3. 2010 ve věci Brosset-Triboulet a další proti Francii, stížnosti č.34078/02 in KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. ISBN 978-80-87576-10-6. Str. 23. [online]. [cit. 2022-08-27]. V originálním znění dostupné z: <https://hudoc.echr.coe.int/eng>.

¹⁵¹ KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. ISBN 978-80-87576-10-6. Str. 22–23.

¹⁵² KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. ISBN 978-80-87576-10-6. Str. 36.

cessans (ušlý zisk). Vychází ale z odlišného právního základu. Nárok na náhradu újmy má veřejnoprávní charakter. Nárok na **náhradu škody** je svou povahou **soukromoprávní** a je spojen s porušením právní povinnosti.¹⁵³ V povinnosti k náhradě škody lze tedy vidět **sankční charakter**. Nárok na **náhradu újmy** stojí mimo strukturu právní odpovědnosti podle občanského zákoníku a ke svému vzniku **nevyžaduje protiprávnost**. Povinnost k náhradě újmy nemá sankční povahu. Omezení vlastnického práva, za které náhrada přísluší, není s právním řádem v rozporu. Dokonce ani být nesmí. Vždy je na něj kladen požadavek ústavní konformity (zejména z hlediska jeho přiměřenosti k sledovanému veřejnému zájmu). Pokud by bylo shledáno, že omezení vlastnického práva není s právním řádem v souladu, nevedlo by to k nároku na náhradu újmy, ale ke zrušení daného veřejnoprávního aktu, kterým bylo omezení vlastnického práva stanoveno, a k případnému vzniku nároku vůči státu na náhradu škody (například ze zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem, ve znění pozdějších předpisů). Nárok na náhradu újmy má kořeny v obecné snaze o zachování spravedlivého stavu a rovnosti ve chvíli, kdy došlo k jeho narušení omezením vlastnického práva pouze některým vlastníkům. Újmu zde představuje „odejmutí“ části vlastnického práva, kterému se tím snižuje jeho hodnota (z pohledu nároku na náhradu újmy je relevantní zejména snížení jeho hodnoty po stránce ekonomické). Složkové zákony životního prostředí¹⁵⁴ rozdílnost těchto institutů reflektují a z terminologického hlediska se vyhýbají používání pojmu „náhrada škody“ v místech, kde se jedná o náhradu újmy v souvislosti s omezením vlastnického práva.¹⁵⁵

¹⁵³ Protiprávnost není vyžadována ve všech případech. NOZ upravuje i zvláštní případy, ve kterých ke vzniku nároku na náhradu škody vede škodná událost (například škoda ze zvlášť nebezpečného provozu).

¹⁵⁴ Pojem újma lze najít například v § 13 odst. 2 a § 58 ZOPK.

¹⁵⁵ KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. ISBN 978-80-87576-10-6. Str. 36–38.

6.2. Náhrada újmy v ZOPK

Vlastníkům vyplývají ze ZOPK mnohá omezení vlastnického práva, která jsou povinni strpět. Vlastníci jsou v důsledku těchto omezení často ovlivňováni ve způsobu hospodaření na svém pozemku. Je po nich požadováno zdržet se určitých činností (například intenzivní těžba dřeva) a zároveň je jim ukládáno hospodařit určitým způsobem (například ruční kosení trávy). Upřednostňování ekonomicky méně výhodných způsobů hospodaření (menší úroda, vyšší náklady) vytváří ekonomickou nerovnováhu s vlastníky pozemků stejného typu. Z toho důvodu ZOPK v ustanovení § 58 zakotvuje možnost poskytnutí **finanční náhrady za ztížení hospodaření**. Úprava se zaměřuje na lesní a zemědělské hospodaření. Vztahuje se na vlastníky lesního pozemku, zemědělské půdy nebo rybníka s chovem ryb nebo vodní drůbeže. Tito vlastníci mají nárok na finanční náhradu újmy, která jim byla způsobena. Nárok na náhradu újmu má kromě vlastníka i nájemce pozemku. Uplatňuje se zde však zákaz duplicitního vyplácení náhrady a nelze ji poskytnout u téhož pozemku nájemci i vlastníkovi zároveň. V případě, že požádá o náhradu nájemce i vlastník, bude náhrada poskytnuta jen vlastníkovi pozemku (za předpokladu, že oba požádají včas). Ustanovení rozlišuje dvojí typ nároku na náhradu. První typ je vázaný na část třetí až pátou ZOPK. Podmínkou je, že způsobená újma je důsledkem omezení vycházejícího z **části třetí až páté ZOPK**, a to včetně souvisejících prováděcích právních předpisů nebo rozhodnutí vydaného na jejich základě. Druhý typ není vázán na konkrétní část zákona a vztahuje se na celý ZOPK. Nicméně újma zde musí být důsledkem omezení, které vychází ze **závazného stanoviska, rozhodnutí nebo souhlasu vydaného na základě ZOPK** (§ 58 odst. 2 ZOPK). Pro poskytnutí finanční náhrady je nutné, aby vlastník uplatnil nárok písemně a výši nároku podložil doklady k jejímu prokázání. Nárok je také třeba uplatnit včas. Pokud vlastník svůj nárok neuplatní u příslušného orgánu ochrany přírody do 3 měsíců od konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke vzniku (nebo trvání) újmy, nárok na náhradu zaniká (§ 58 odst. 3 ZOPK).¹⁵⁶

¹⁵⁶ VOMÁČKA, V., KNOTEK, J., KONEČNÁ, M., HANÁK J., DIENSTBIER, F., PRŮCHOVÁ, I. *Zákon o ochraně přírody a krajiny*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-675-3. Str. 458-471.

Uvedená úprava finanční náhrady za ztížení hospodaření myslí i na propojení s **finančním příspěvkem** poskytovaným podle § 69 odst. 1 ZOPK. Tento finanční příspěvek je vázán na dobrovolné omezení vlastnického práva. Podle § 68 odst. 2 ZOPK mohou vlastníci nebo nájemci dotčených pozemků uzavřít písemnou dohodu s orgány ochrany přírody nebo s obcí k provádění péče o pozemky z důvodu ochrany přírody. Písemnou dohodu je možné uzavřít také ohledně způsobu hospodaření v ptačích oblastech a ve zvláště chráněných územích. Jestliže je vlastníku nebo nájemci poskytnuta náhrada za ztížení hospodaření podle § 58 odst. 2 ZOPK a zároveň mu je poskytnut finanční příspěvek podle § 69 ZOPK¹⁵⁷ nebo náhrada podle zvláštního právního předpisu¹⁵⁸, finanční náhrada podle § 58 odst. 2 ZOPK se o tuto poskytnutou částku sníží.

Specifickým případem je nárok na náhradu újmy podle § 13 ZOPK. Nárok na náhradu újmy mají na základě tohoto ustanovení všichni vlastníci, kterým vznikla újma nikoliv nepatrná jako důsledek ochranných podmínek **přechodně chráněné plochy**. Nejedná se pouze o vlastníky lesního pozemku, zemědělské půdy nebo rybníka s chovem ryb nebo vodní drůbeže jako ve výše uvedeném případě náhrady újmy na základě § 58 ZOPK. Dorovnání ekonomické nerovnováhy v tomto případě není vázáno jen na zemědělské nebo lesní hospodaření, ale na základě tohoto ustanovení lze kompenzovat i újmu vzniklou na jinak využívaných pozemcích bez ohledu na jejich druh a způsob využití. Představitelné jsou například situace způsobení újmy v souvislosti s podnikáním v cestovním ruchu nebo případy, kdy je pozemek využíván jako sportoviště nebo hřiště a v důsledku vyhlášení přechodně chráněné plochy na pozemku bylo nutné tyto činnosti omezit. Finanční náhrada pokrývá nejen to, oč se majetek vlastníka zmenšil, ale také ušlý

¹⁵⁷ Finanční příspěvek lze poskytnout také za provedení náhradního ochranného opatření podle ZOPK (§ 69 odst. 2 ZOPK).

¹⁵⁸ Například zákon č. 115/2000 Sb., o poskytování náhrad škod způsobených vybranými zvláště chráněnými živočichy, ve znění pozdějších předpisů.

zisk. Finanční náhradu poskytuje orgán ochrany přírody na žádost vlastníka. Příslušným je orgán ochrany přírody, který přechodně chráněnou plochu vyhlásil.¹⁵⁹

¹⁵⁹ VOMÁČKA, V., KNOTEK, J., KONEČNÁ, M., HANÁK J., DIENSTBIER, F., PRŮCHOVÁ, I. *Zákon o ochraně přírody a krajiny*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-675-3. Str. 144-148, 458-471.

7. Závěr

Z první části diplomové práce, která je zaměřena na rozbor obecných podmínek pro omezení vlastnického práva, vyplynulo jako jeden ze stěžejních závěrů, že při hledání rovnováhy mezi ochranou přírody a krajiny a ochranou práv vlastníka je při omezení vlastnického práva důležité dbát na to, aby se nevytratila podstata vlastnického práva. Tedy vlastnické právo by mělo být omezeno pouze do takové míry, aby vlastnictví věci stále „dávalo smysl“. Zejména aby nedocházelo k situacím, kdy vlastník sice věc formálně vlastní, nemá ale možnost s věcí nakládat a věc užívat, případně situacím blízcím se tomuto stavu. V těchto případech by pro vlastníka přestávalo být smysluplné být vlastníkem takové věci, protože tento stav by pro něj ve výsledku znamenal v zásadě především náklady na udržování věci. S důležitostí ochrany vlastnického práva souvisí také skutečnost, že činnost vlastníka jako taková není pro společnost jen negativní skutečností, která nenesé nic dobrého. Vlastník se o předmět vlastnictví stará a udržuje jej. A obecně lze říci, že nejvíce motivovaný k údržbě věci a zlepšování jejího stavu je právě její vlastník. Rozbor této problematiky dále ukázal, že zajištění ochrany přírody a krajiny a práv vlastníka zároveň není vždy jednoduché a nelze stanovit obecné pravidlo, jak by tento vztah měl být nastaven, protože konkrétní případy se v praxi liší a vyžadují různorodá řešení. Je však třeba se o hledání rovnováhy stále snažit. Způsob hledání této rovnováhy v našem právním prostředí hodnotím pozitivně. V konkrétních případech je sice třeba sledované zájmy posuzovat s ohledem na lišící se podmínky každého jednotlivého případu stále znovu, ale obecný postup je dle mého názoru nastaven vstřícně k tomu, aby rovnováha mohla být nalezena. V průběhu procesu jsou zhodnoceny úhly pohledu jak ze strany ochrany přírody a krajiny, tak ze strany ochrany práv vlastníka. Pozitivně hodnotím zákaz stanovení veřejného zájmu zákonem a ponechání jeho posouzení na správních orgánech. To umožňuje vzít vždy v potaz okolnosti konkrétního případu.

Z druhé části diplomové práce, která už je zaměřena na konkrétní omezení vlastnického práva vyplývající vlastníkovi ze ZOPK, lze učinit závěr, že na základě

ZOPK je vlastníkovvi nejvíce ukládáno právní chování v pasivní formě, ve smyslu *omittere* (něčeho se zdržet) nebo *pati* (něco strpět). Zdržet se zpravidla činností, které by mohly ve svém důsledku ohrozit nebo poškodit sledovaný předmět ochrany. A strpět povětšinou činnosti orgánu ochrany přírody nebo třetích osob, které zasahují do jeho vlastnického práva. V menším rozsahu jsou pak vlastníkovvi ukládány povinnosti ve smyslu *facere*, něco aktivně konat. Povinnost *facere* většinou až na výjimky (například ochrana dřevin rostoucích mimo les) spíše doplňuje uložené pasivní povinnosti. Jedná se typicky o nutnost obstarat si pro výkon určité činnosti souhlas orgánu ochrany přírody, uložení povinnosti konat určitým způsobem za účelem péče o předmět ochrany nebo ovlivnění způsobu hospodaření s předmětem ochrany. Z rozebraných omezení vlastnického práva lze vidět, že ve většině případů se u jednotlivých institutů jedná o kombinaci vícero druhů ukládaných povinností. Po studování jednotlivých nástrojů omezení vlastnického práva lze potvrdit závěr, že k nejcitelnějším zásahům do vlastnického práva k nemovité věci dochází v situaci, kdy se nemovitá věc nachází na území, které spadá pod jeden z nástrojů územní ochrany, především pokud se nachází na území národního parku.

Jednou z právních úprav, která měla být v této práci blíže rozebrána, je úprava přechodně chráněných ploch. Tento institut shledávám jako velmi praktický. Především s ohledem na efektivitu jeho vyhlášení v porovnání s nástroji územní ochrany. Dalším praktickým přínosem tohoto institutu je umožnění monitoringu oblasti orgánem ochrany přírody, který může vést k jejímu případnému pozdějšímu vyhlášení jako chráněné krajinné oblasti nebo stanovení jiné permanentní ochrany. Přechodně chráněné plochy tedy mohou fungovat jako určitý předstupeň, během kterého lze oblast lépe prozkoumat a dojít k závěru, zda bude vhodné zřídit pro danou oblast územní ochranu bez časového omezení či nikoli. Institut přechodně chráněných ploch je z časového hlediska limitován. Toto lze vidět jako nevýhodu tohoto institutu. Po prozkoumání tohoto institutu se spíše kloním k názoru, že se nejedná o limitaci, která by byla nevýhodou tohoto institutu. Jsou oblasti, u kterých je forma dočasné ochrany naopak vhodnější než ochrana permanentní.

Například ve vztahu k předmětu ochrany, který dává význam chránit jen po určitá období v roce (například období hnízdění) a časově neomezená ochrana takového území by nebyla smysluplná. V oblastech, u kterých tomu tak není a je pro ně skutečně vhodnější ochrana bez časového omezení, může tento institut velmi vhodně posloužit právě jako praktický předstupeň, který umožní prozkoumání a zhodnocení situace a povede k vyhlášení ochrany permanentní. Nově zavedený způsob vyhlášení formou opatření obecné povahy není pro vlastníka příznivou změnou. Jeho postavení při procesu vyhlášení přechodně chráněné plochy je oslabeno a je po něm požadován bdělejší přístup při střežení jeho práv. Jako nejvíce nepříznivé změny pro vlastníka hodnotím způsob doručování veřejnou vyhláškou (jak návrh opatření obecné povahy, tak jeho samotné vyhlášení) a nemožnost podat proti opatření obecné povahy opravný prostředek. Proti vyhlášenému opatření obecné povahy zbývá vlastníkovi možnost bránit se soudní cestou a domáhat se zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části podle SŘS. Důležitou fází z pohledu vlastníka, kdy má možnost vyjádřit se k připravovanému vyhlášení přechodně chráněné plochy, je fáze, kdy je oprávněn k návrhu opatření obecné povahy podávat námítky. Je limitován pevně stanovenou lhůtou a v porovnání s postavením účastníka správního řízení je jeho pozice oslabena. Naopak z pohledu ochrany přírody a krajiny považují vyhlášení přechodně chráněné plochy formou opatření obecné povahy za vhodnější způsob než formou rozhodnutí, protože v této podobě institut přechodně chráněné plochy z pohledu ochrany přírody a krajiny lépe plní svůj účel. Souhlasím s tím, že žádaného účelu přechodně chráněných ploch může být lépe dosaženo, pokud je institut schopen z něj vyplývající omezení směřovat vůči předem neurčenému okruhu osob. A takovou regulaci umožňují právní předpisy nebo opatření obecné povahy. Jako vhodná forma se v tomto případě jeví opatření obecné povahy, která na rozdíl od právního předpisu zároveň zachovává možnost řešení konkrétních situací (čímž se podobá právě správnímu rozhodnutí).¹⁶⁰ Zároveň ale právě ve skutečnosti, že omezení vyplývající

¹⁶⁰ HAVELKOVÁ, S. *K čemu slouží přechodně chráněná plocha*. *Ochrana přírody*, 2009, č. 5. [online]. [cit. 2022-08-24]. Dostupné z: <https://www.casopis.ochranaprirody.cz/pravo-v-ochrane-prirody/k-cemu-slouzi-prechodne-chranena-plocha/>.

z vyhlášení přechodně chráněné plochy směřují vůči předem neurčenému okruhu osob, spočívá úskalí přechodně chráněných ploch. Tato skutečnost je problematická v souvislosti s neexistencí uceleného seznamu přechodně chráněných ploch a obtížné dohledatelnosti jejich existence. Narozdíl od předchozí právní úpravy, podle které omezení působily pouze vůči adresátům správního rozhodnutí, kteří o existenci rozhodnutí věděli, a tedy o existenci přechodně chráněné plochy byli informováni, tu jsou osoby, na které se vztahují omezení vyplývající z přechodně chráněné plochy, avšak existence přechodně chráněné plochy je pro tyto osoby obtížně zjistitelná. Dále za velkou slabinu přechodně chráněných ploch považují jejich nezapisování do katastru nemovitostí. Přechodně chráněné plochy ovlivňují způsob využití pozemku a citelným způsobem do vlastnického práva zasahují. Přesto nabyvatel pozemku nemá možnost před jeho koupí zjistit, že na pozemek se vztahují omezení vlastnického práva. Z mého pohledu by bylo praktické evidovat přechodně chráněné plochy v katastru nemovitostí stejným způsobem jako jsou k pozemku zapisovány informace o tom, že pozemek se nachází v oblasti, která spadá pod jeden z nástrojů územní ochrany (například chráněná krajinná oblast), nebo v lokalitě systému Natura 2000. Jak je vidět z příloh diplomové práce, tyto skutečnosti lze prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí nalézt pod kategorií „Způsob ochrany nemovitostí“, případně na výpisu z katastru nemovitostí jako „Způsob ochrany“. Stejným způsobem by podle mého názoru bylo vhodné uvádět existenci přechodně chráněné plochy. S tím rozdílem, že by u ní bylo uvedeno časové období, na které je vyhlášena. Poslední nedostatek, který bych úpravě přechodně chráněných ploch vytkla, je neurčité stanovení výše újmy, která musí být vlastníkově způsobena, aby mu příslušela finanční náhrada. ZOPK požaduje vznik újmy alespoň nikoliv nepatrné, nicméně tento pojem je ponechán jako neurčitý a zda se v konkrétním případě jedná o újmu, která naplňuje tento požadavek či nikoliv, je třeba posuzovat pro každý případ individuálně. Požadavek vzniku újmy pro poskytnutí finanční náhrady je smysluplný a je správné, že institut není založen například na paušálním finančním příspěvku, který by byl přidělován automaticky každému vlastníkově pozemku postihnutého vyhlášením přechodně chráněné plochy. Vyhlášení přechodně chráněné

plochy nemusí vždy vést ke vzniku újmy. Nicméně takto neurčitě stanovené kritérium hranice vzniku újmy nepovažuji za vhodné řešení. Jsem toho názoru, že hranice by neměla být stanovena neurčitým způsobem. Tento přístup vede k právní nejistotě na straně vlastníků, kteří se teprve v průběhu správního řízení dozví, zda jejich újma dosahuje požadované výše či nikoliv (poté, co vynaloží svůj čas a náklady na spočítání výše újmy a sehnání podkladů k doložení svých tvrzení). Struktura a výše finanční náhrady je dle mého konstruována pro vlastníka příznivě, je mu nahrazováno nejen to, oč se jeho majetek v důsledku vyhlášení přechodně chráněné plochy zmenšil, ale také ušlý zisk. Myslím si, že ZOPK poskytuje adekvátní náhradu v situacích, kdy je pozemek zasažen vyhlášením přechodně chráněné plochy (jak rozdíl ve zmenšení majetku, tak ušlý zisk), avšak pouze v případě, že vlastníkovu vznikne citelná újma. Pokud je vlastníkovu způsobena újma menšího rozsahu, jsem toho názoru, že těmto vlastníkovu neposkytuje zákon dostatečnou oporu. Vidina nejistého výsledku správního řízení ohledně shledání výše újmy za dostatečnou, aby mohla být považována za nikoliv nepatrnou, může být v takových případech odrazujícím faktorem pro samotné podání žádosti o finanční náhradu. Myslím si, že hranice výše újmy v podobě, v jaké je, přináší dotčeným vlastníkovu právní nejistotu, a právní úpravu finanční náhrady spíše komplikuje, než by jí prospívala, a proto se kloním k názoru, že není důvod k nenahrazování újmy, která nedosahuje určité výše. I nepatrné újmy by měly být státem kompenzovány. Mám za to, že není dán dostatečný důvod k tomu, aby vlastníci, kterým byla způsobena újma nižší než nikoliv nepatrná, byli oproti ostatním vlastníkovu znevýhodněni a nesli břímě ochrany přírody a krajiny ve prospěch společnosti na své náklady. Také se domnívám, že je zpochybnitelné, zda je tato úprava ve vztahu k vlastníkovu, kterému byla způsobena újma nižší než nikoliv nepatrná, v souladu s čl. 11 odst. 4 LZPS, který stanoví, že nucené omezení vlastnického práva je možné za náhradu.

Druhou právní úpravou, na kterou se tato práce zaměřila, je úprava vlastnického režimu jeskyní. S ohledem na rozbor právní úpravy ochrany jeskyní provedený v této diplomové práci lze konstatovat, že ochrana jeskyní je nastavena velmi přísně. Což

považují s ohledem na jejich význam a specifický ekosystém, který tvoří, za správné. Důležitým milníkem je především jednoznačné nastavení vlastnického režimu jeskyní, kdy jeskyně byly vyjmuty z předmětu vlastnického práva. Tato úprava představuje pro přístup k ochraně jeskyní velký zásah. Jako nedostatek provedení této změny shledávám skutečnost, že není jasné, proč zákonodárce tento přístup zvolil. Jak bylo řečeno, názorů na úpravu režimu vlastnického práva k jeskyním bylo vícero a dalo by se v takovém případě očekávat vysvětlení, z jakých důvodů byla tato úprava shledána jako nejvhodnější řešení. O to zajímavější je, že důvodová zpráva se k vyloučení jeskyní jako předmětu vlastnického práva nevyjadřuje.¹⁶¹ Ustanovení v současné podobě nelze upřít, že zakotvilo jednoznačnou úpravu vlastnického režimu jeskyní a přispělo tím ke stabilitě vztahů v této oblasti. Nicméně i tato úprava může stále působit v praxi problémy. Skutečnost, že jeskyně nemá vlastníka, taky znamená, že nelze zajistit ochranu jeskyní pomocí regulace chování vlastníků v zacházení s nimi. Regulace nakládání vlastníka s jeskyní tedy v tomto případě odpadá jako způsob ochrany jeskyní. Přitom právě vlastníci souvisejícího pozemku stav jeskyní svými činnostmi často ovlivňují a mám za to, že mít možnost regulovat jejich zacházení s jeskyní by bylo pro ochranu jeskyní přínosné.

Během rozboru jednotlivých institutů vyšly najevo určité problematické skutečnosti. U institutu přístupu do krajiny je podmínkou volného průchodu skutečnost, že se musí jednat o pozemek, který je ve vlastnictví nebo nájmu státu, obce nebo jiné právnické osoby. Nejenže se jedná o požadavek velmi nepraktický pro obtížnost rozeznání této skutečnosti v terénu, je také v rozporu s LZPS, podle které má omezení platit stejně pro všechny případy (čl. 4 odst. 3 LZPS), a která zaručuje všem vlastníkům stejný zákonný obsah a ochranu jejich vlastnického práva (čl. 11 odst. 1 LZPS). Navíc je toto omezení konstruováno jako omezení vlastnického práva ve smyslu čl. 11 odst. 3 LZPS, za které vlastníkově nepřísluší náhrada. Při zkoumání

¹⁶¹ Důvodová zpráva k zákonu č. 218/2004 Sb., kterým se mění zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a o stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů. Č. 218/2004 Dz.

institutu bylo zjištěno, že toto rozlišování vlastníků podle toho, zda se jedná o fyzickou nebo právnickou osobu, mohlo mít historicky své opodstatnění, nicméně nebyl nalezen žádný důvod, pro který by bylo ospravedlnitelné u tohoto rozlišování setrvávat. Někteří vlastníci jsou tedy v porovnání s jinými znevýhodněni, nepřísluší jim za to ani žádná náhrada, a to bez dostatečně ospravedlnitelného důvodu.

U institutu ochrany paleontologických nálezů je zarážející neexistence oznamovací povinnosti nálezce (kterým je často právě vlastník). Jsem toho názoru, že vzhledem k tomu, že nálezce je povinen na výzvu orgánu ochrany přírody sdělit údaje o učiněném nálezce a umožnit pověřeným osobám přístup a provedení dokumentace a dále je povinen na žádost orgánu ochrany přírody umožnit provedení záchranného paleontologického výzkumu, by bylo vhodné, aby se orgán ochrany přírody o učiněném nálezce měl možnost dozvědět. Informování orgánu ochrany přírody lze nejlépe zajistit oznamovací povinností nálezce. Souhlasím nicméně s uvedeným názorem¹⁶², že nedostatečnost této úpravy nebyla s největší pravděpodobností záměrem zákonodárce, ale spíše nedůsledností při tvorbě tohoto postupu.

Jinak shledávám úpravu omezení práv vlastníka nemovité věci za účelem ochrany přírody a krajiny v ZOPK jako vhodnou. Mám za to, že zkoumané instituty omezení vlastnického práva skutečně přispívají k ochraně přírody a krajiny a způsob jejich úpravy vede k sledovanému cíli každého jednotlivého institutu. ZOPK zároveň zajišťuje dostatečnou ochranu práv vlastníků tak, aby jejich vlastnické právo nepostrádalo smyslu. ZOPK nevytváří mezi vlastníky bezdůvodné rozdíly, až na některé výtky, které byly zmíněny výše, a pokud omezení způsobuje mezi vlastníky ekonomické rozdíly, je zde úprava pro jejich vyrovnání pomocí finanční náhrady poskytované státem. Dobrým přístupem je také pozitivní motivace vlastníků k dobrovolnému omezení vlastnického práva prostřednictvím poskytnutí finančního příspěvku.

¹⁶² VOMÁČKA, V., KNOTEK, J., KONEČNÁ, M., HANÁK J., DIENSTBIER, F., PRŮCHOVÁ, I. *Zákon o ochraně přírody a krajiny*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-675-3. Str. 121–124.

8. Seznam zkratk

Agentura	Agentura ochrany přírody a krajiny ČR
Deklarace	Deklarace práv člověka a občana z roku 1789
EU	Evropská unie
ESLP	Evropský soud pro lidská práva
Grundgesetz	základní zákon Spolkové republiky Německo ze dne 23. května 1949
HorZ	zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů
LZPS	usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky (Listina základních práv a svobod), ve znění pozdějších předpisů
MŽP	Ministerstvo životního prostředí ČR
MysZ	zákon č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů
NOZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
NS	Nejvyšší soud ČR
NSS	Nejvyšší správní soud ČR
NStavZ	zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
OZ	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
OZO	zákon č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

LesZ	zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů
směrnice o ptácích	směrnice Evropského parlamentu a Rady 2009/147/ES ze dne 30. listopadu 2009 o ochraně volně žijících ptáků
směrnice o stanovištích	směrnice Rady 92/43/EHS ze dne 21. května 1992 o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin
StavZ	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
SŘ	zákon č. 500/2004, správní řád, ve znění pozdějších předpisů
SŘS	zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů
ÚS	Ústavní soud ČR
Ústava	ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů
Úmluva	Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod
ZOPK	zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
ZŽP	zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů

9. Seznam použitých zdrojů

9.1. Odborná literatura

- DAMOHORSKÝ, M. a kol. *Právo životního prostředí*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, ISBN 978-80-7400-338-7.
- DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 3., aktualiz. a dopl. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2010. ISBN 978-80-904209-8-4.
- DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a ZUKLÍNOVÁ, M. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-935-9.
- Důvodová zpráva k zákonu č. 283/2021 Sb., stavebnímu zákonu. Č. 283/2021 Dz.
- Důvodová zpráva k zákonu č. 218/2004 Sb., kterým se mění zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a o stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů. Č. 218/2004 Dz.
- FILIP, J. *Vybrané kapitoly ke studiu ústavního práva*. Dotisk 2. vydání. Brno: Václav Klemm, 2011. ISBN 978-80-904083-7-1.
- FRANKOVÁ, M., DROBNÍK, J., ŽÁKOVSKÁ, K. a HUMLÍČKOVÁ, P. *Úvod do pozemkového práva*. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. ISBN 978-80-87488-19-5.
- HURDÍK, J. *Občanské právo hmotné: Obecná část: Absolutní majetková práva*. 3. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-718-4.
- KNAPP, V. a kol. *Učebnice občanského a rodinného práva. Svazek I., Obecná část - práva věcná*. 2. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Orbis, 1955.
- KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. ISBN 978-80-87576-10-6.
- LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. ISBN 978-80-7400-852-8.

- PAVLÍČEK, V. *Ústava a ústavní řád České republiky: komentář. Díl 2, Práva a svobody*. 2. dopl. a podst. rozš. vyd. Praha: Linde, 1999. ISBN 80-7201-391-2.
- PRŮCHA, P. *Základní pojmy a instituty správního práva*. Brno: Masarykova univerzita, 1998. ISBN 80-210-2002-4.
- RANDA, A., SPÁČIL, J. *II. Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: ASPI, 2008. Klasická právnícká díla (ASPI). ISBN 978-80-7357-389-8.
- SEDLÁČEK, J., SPÁČIL, J., ed. *Vlastnické právo*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. Klasická právnícká díla (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-758-2.
- SKŘEJPEK, M., BĚLOVSKÝ P., ŠEJDL J. a FALADA D. *Římské právo v občanském zákoníku: Komentář a prameny. Věcná práva*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-65-0.
- SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-803-0.
- STEJSKAL, V. *Zákon o ochraně přírody a krajiny: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-7552-229-0.
- ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I, II*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-108-6.
- VOMÁČKA, V., KNOTEK, J., KONEČNÁ, M., HANÁK J., DIENSTBIER, F., PRŮCHOVÁ, I. *Zákon o ochraně přírody a krajiny*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-675-3.

9.2. Odborné články

- BALOUNOVÁ, J. *Chráněná území jako institut omezující vlastnické právo*. Právní rozhledy, 2018, č. 6.
- ELIÁŠ, K. *Veřejný zájem (Malá glosa k velkému tématu)*. Ad Notam, 1998, č. 5.
- HAVELKOVÁ, S. *K čemu slouží přechodně chráněná plocha*. Ochrana přírody, 2009, č. 5. [online]. [cit. 2022-08-24]. Dostupné z: <https://www.casopis.ochranaprirody.cz/pravo-v-ochrane-prirody/k-cemu-slouzi-prechodne-chranena-plocha/>.

9.3. Judikatura

- Rozsudek NS ze dne 10. 9. 2019, sp. zn. 22 Cdo 217/2019.
- Rozsudek NS ze dne 17. 11. 1999, sp.zn. 22 Cdo 837/98, [R 40/2000 civ.].
- Rozsudek NS ze dne 30. 9. 1998, sp. zn. 33 Cdo 111/98, [SR 12/1998 s. 318].
- Rozsudek NS sp. zn. 22 Cdo 1181/2002 ze dne 20. 5. 2003, [PR 7/2003 s. 365].
- Rozsudek NSS ze dne 23. 10. 2003, č. j. 2 As 11/2003-164.
- Nález ÚS ze dne 9. 10. 1996, sp. zn. Pl. ÚS 15/96 (280/1996 Sb.).
- Nález ÚS ze dne 10. 7. 1997, sp. zn. III. ÚS 70/97.
- Nález ÚS ze dne 25. 10. 1995, sp. zn. Pl. ÚS 17/95 (271/1995 Sb.).
- Nález ÚS ze dne 17. 7. 2019, Pl. ÚS 44/18 (225/2019 Sb.).
- Nález ÚS ze dne 23. 5. 2000, sp. zn. Pl. ÚS 24/99 (167/2000 Sb.).
- Nález ÚS ze dne 28. 3. 1996, sp. zn. I. ÚS 198/95.
- Nález ÚS ze dne 28. 6. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 (327/2005 Sb.).
- Nález ÚS ze dne 17. 3. 2009, sp. zn. Pl. ÚS 24/08 (124/2009 Sb.).
- Nález ÚS ze dne 16. 10. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 5/01 (401/2001 Sb.).
- Nález Ústavního soudu ze dne 11. 3. 1998, sp. zn. Pl. ÚS 41/97 (88/1998 Sb.).
- Nález ÚS ze dne 20. 2. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 5/00 (127/2001 Sb.).
- Nález ÚS ze dne 8. 7. 2010, sp. zn. Pl. ÚS 8/08 (256/2010 Sb.).
- Nález ÚS ze dne 13. 12. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 34/03 (49/2007 Sb.).
- Usnesení ÚS ze dne 19. 1. 1996, sp. zn. Pl. ÚS 26/95.
- Usnesení ÚS ze dne 22. 9. 2003, sp. zn. IV. ÚS 707/02.

- Usnesení ÚS ze dne 22. 11. 1999, sp. zn. I. ÚS 353/98.
- Stanovisko pléna ÚS ze dne 28. 4. 2009, sp. zn. Pl. ÚS-st. 27/09 (136/2009 Sb.).
- Rozhodnutí velkého senátu ESLP ze dne 29. 4. 1999 ve věci Chassagnou a ostatní proti Francii, stížnosti č. 25088/94, 28331/95 a 28443/95. [online]. [cit. 2022-08-27]. Dostupné z: <http://eslp.justice.cz>. V originálním znění dostupné z: <https://hudoc.echr.coe.int/eng>.
- Rozhodnutí velkého senátu ESLP ze dne 29. 3. 2010 ve věci Brosset-Triboulet a další proti Francii, stížnosti č.34078/02 in KOCOUREK, T. Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí. Praha: Leges, 2012. ISBN 978-80-87576-10-6. Str. 23. [online]. [cit. 2022-08-27]. V originálním znění dostupné z: <https://hudoc.echr.coe.int/eng>.
- Rozhodnutí ESLP ze dne 25. 3. 1999 ve věci Iatridis proti Řecku, stížnost č. 31107/96. [online]. [cit. 2022-08-7]. Dostupné z: http://eslp.justice.cz/justice/judikatura_eslp.nsf/WebSearch. V originálním znění dostupné z: <https://hudoc.echr.coe.int/eng>.

9.4. Prameny právní úpravy

- Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod a navazující Dodatkový protokol.
- Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2009/147/ES ze dne 30. listopadu 2009 o ochraně volně žijících ptáků (směrnice o ptácích).
- Směrnice Rady 92/43/EHS ze dne 21. května 1992 o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin (směrnice o stanovištích).
- Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1143/2014 ze dne 22. října 2014 o prevenci a regulaci zavlékání či vysazování a šíření invazních nepůvodních druhů.
- Nařízení Rady (ES) č. 708/2007 ze dne 11. června 2007 o používání cizích a místně se nevyskytujících druhů v akvakultuře.
- Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

- Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součástí ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

- Zákon č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 99/2004 Sb., o rybníkářství, výkonu rybářského práva, rybářské strážní, ochraně mořských rybolovných zdrojů a o změně některých zákonů (zákon o rybářství), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 115/2000 Sb., o poskytování náhrad škod způsobených vybranými zvláště chráněnými živočichy, ve znění pozdějších předpisů.
- Nařízení vlády č. 187/2018 Sb., o vyhlášení evropsky významných lokalit zařazených do evropského seznamu, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška ministerstva životního prostředí České republiky, kterou se provádějí některá ustanovení zákona České národní rady č. 114/1992 Sb.
- Vyhláška MŽP č. 189/2013, o ochraně dřevin a povolování jejich kácení, ve znění pozdějších předpisů.

9.5. Internetové zdroje

- Přehled vyhlášených přechodně chráněných ploch na území obce s rozšířenou působností Mariánské Lázně. [online]. [cit. 2022-08-12]. Dostupné z oficiálních internetových stránek města Mariánské Lázně: <https://www.muml.cz/mesto-a-jeho-sprava/zivotni-prostredi/ochrana-prirody-krajiny/prechodne-chronene-plochy>.
- Dálkový přístup do katastru nemovitostí. [online]. [cit. 2022-08-12]. Dostupné z: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

- Ústřední seznam ochrany přírody. [online]. [cit. 2022-08-22]. Veřejně dostupný z <https://drusop.nature.cz/portal>.
- Internetové stránky MŽP. [online]. [cit. 2022-09-09]. Dostupné z: https://www.mzp.cz/cz/vyhlasovani_np_krivoklatsko.
- Internetové stránky Agentury (Natura 2000). [online]. [cit. 2022-09-11]. Dostupné z <https://www.nature.cz/natura-2000>.
- Internetové stránky Evropské agentury pro životní prostředí (*European Environment Agency*). [online]. [cit. 2022-09-11]. Dostupné z <https://www.eea.europa.eu/data-and-maps/dashboards/natura-2000-barometer>.

9.6. Diplomové práce

- CHVÁTALOVÁ, E. *Jeskyně a jejich ochrana v právu*. 2017. Diplomová práce. Univerzita Karlova, Právnická fakulta, Katedra práva životního prostředí. Vedoucí práce: DAMOHORSKÝ, M.

9.7. Ostatní zdroje

- Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen de 1789 (*Deklarace práv člověka a občana z roku 1789*). [online]. [cit. 2022-07-13]. Dostupné z internetových stránek Ministerstva spravedlnosti Francouzské republiky: <http://www.textes.justice.gouv.fr/textes-fondamentaux-10086/droits-de-lhomme-et-libertes-fondamentales-10087/declaration-des-droits-de-lhomme-et-du-citoyen-de-1789-10116.html>.
- Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland vom 23. Mai 1949 (*základní zákon Spolkové republiky Německo ze dne 23. května 1949*). [online]. [cit. 2022-07-17]. Dostupné z internetových stránek nakladatelství Bundesanzeiger Verlag: <https://www.bgbl.de/xaver/bgbl>.
- Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland vom 23. Mai 1949, in der vom 28. Juni 2022 geänderten Fassung (*základní zákon Spolkové republiky Německo ze dne 23. května 1949, ve znění ze dne 28. června 2022*). [online]. [cit. 2022-07-17]. Dostupné z internetových stránek Německého spolkového sněmu: <https://www.bundestag.de/gg>.
- Weimarer Reichsverfassung vom 11. August 1919 (*ústava Výmarské republiky ze dne 11. srpna 1919*). [online]. [cit. 2022-07-17]. Dostupné z: <https://www.documentarchiv.de>.

- Metodický pokyn odboru mezinárodní ochrany biodiverzity a odboru legislativního Ministerstva životního prostředí pro uzavírání smluv o chráněném území nebo památném stromu podle § 39 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění zákona č. 218/2004 Sb. Věstník Ministerstva životního prostředí. 2008, ročník XVIII., částka 4. Str. 76-79. [online]. [citováno 2022-08-23]. Dostupné z: https://www.mzp.cz/cz/metodicky_pokyn_uzavirani_smluv_chu.

10. Seznam příloh

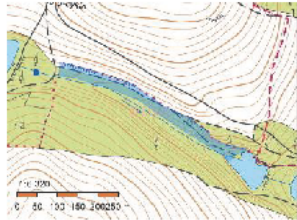
- | | |
|-------------|---|
| Příloha I | Nahlížení do katastru nemovitostí dálkovým přístupem
(Horní Ves u Mariánských lázní) |
| Příloha II | Částečný výpis z katastru nemovitostí
(Horní Ves u Mariánských lázní) |
| Příloha III | Nahlížení do katastru nemovitostí dálkovým přístupem
(Srní I) |
| Příloha IV | Částečný výpis z katastru nemovitostí
(Srní I) |

Příloha I – Nahlížení do katastru nemovitostí dálkovým přístupem (Horní Ves u Mariánských lázní)

31.05.22 11:44 Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1095
Obec:	Trstěnice [554855]
Katastrální území:	Horní Ves u Mariánských Lázní [768821]
Číslo LV:	1
Výměra [m ²]:	13974
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	sportoviště a rekreační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo Podíl

Obec Trstěnice, č. p. 85, 35301 Trstěnice

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ


Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 31.05.2022 11:00.

© 2004 - 2022 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#) Verze 6.2.6 b0 [WWW6]
https://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=BqqPk4UwZzpil_amlx_p8BkbrRB8IDJH37CUI-CkDB_gNndNjmmjCO_euWoxGqIE... 1/1

Příloha II – Částečný výpis z katastru nemovitostí (Horní Ves u Mariánských lázní)


VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 25.05.2022 09:15:02				
Okres: CS0411 Cheb		Obec: 554855 Trstěnice		
Kat.území: 768821 Horní Ves u Mariánských Lázní		List vlastnictví: 1		
V kat. území jsou posemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo Obec Trstěnice, č.p. 85, 35301 Trstěnice		00254274		
ČÁSTEČNÝ VÝPIS				
B Nemovitosti				
Posemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh posemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1095	13974	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu				
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu				
Flomby a upozornění - Bez zápisu				
E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu				
Listina				
o Rozhodnutí posemkového úřadu o výměně vlastnických práv v posemkové úpravě Posemkový úřad Cheb č.j.FÚ-15/2011 /A30-130723 ze dne 12.01.2011. Právní moc ke dni 31.01.2011.				
			E-517/2011-402	
Pro: Obec Trstěnice, č.p. 85, 35301 Trstěnice			RČ/IČO: 00254274	
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.				
Vyhotovil: Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD Vyhотовeno dálkovým přístupem		Vyhotoveno: 25.05.2022 09:23:53		
Podpis, razítko:		Řízení FÚ:		
<small>Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402. strana 1</small>				

Příloha III – Nahlížení do katastru nemovitostí dálkovým přístupem (Srní I)

31.05.22 11:43 Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1924/27
Obec:	Srní [557111]
Katastrální území:	Srní I [753092]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	813
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo Podíl

Obec Srní, č. p. 113, 34192 Srní

Způsob ochrany nemovitosti

Název

- evropsky významná lokalita
- ptačí oblast
- národní park

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

¹ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 31.05.2022 11:00.

© 2004 - 2022 [Český úřad zeměměřičký a katastrální](#) Verze 6.2.6 b0 [WWW6]
https://nahlizeni.do.kn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=S3hoC4eCGQ_8JhNoSLeqhvM_OUgDwuZxd44YT1UTVH-yqr11CQVCDdIn3o5P5x... 1/1

Příloha IV – Částečný výpis z katastru nemovitostí (Srní I)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 25.05.2022 09:15:02				
Okres: CE0322 Klatovy		Obec: 557111 Srní		
Kat.území: 753092 Srní I		List vlastnictví: 10001		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo				
Obec Srní, č.p. 113, 34192 Srní		00256081		
ČÁSTEČNÝ VÝPIS				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra(m ²)	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
1924/27	813	ostatní plocha	jiná plocha	evropsky významná lokalita, národní park, ptačí oblast
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva satešující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu				
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu				
Plomby a upozornění - Bez zápisu				
E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu				
Listina				
o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (sák.č.172/1991 Sb.) dle § 2a. , doloženo prohlášením se dne 5.11.2001 se soupisem parcel.				
				E-1752/2001-431
Pro: Obec Srní, č.p. 113, 34192 Srní				RČ/IČO: 00256081
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.				
Vyhotovil:		Vyhотовeno: 25.05.2022 09:22:33		
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD				
Vyhotoveno dálkovým přístupem				
Podpis, razítko:		Řízení PÚ:		
<small>Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404. strana 1</small>				

11. Abstrakt

Omezení práv vlastníka nemovitosti z důvodu ochrany přírody a krajiny

Tato diplomová práce se zabývá omezeními práv vlastníka nemovité věci, která sledují ochranu životního prostředí, konkrétně ochranu přírody a krajiny.

V této diplomové práci je jako jedno ze stěžejních témat rozebrán způsob, jakým je v českém právním řádu přistupováno k vyvažování ochrany přírody a krajiny a ochrany vlastnického práva. Nalezení způsobu, jak udržovat tyto dva zájmy v rovnováze, je jedním z důležitých kroků pro trvale úspěšnou ochranu přírody a krajiny. Tato část diplomové práce je zaměřena na obecnou úpravu omezení vlastnického práva, podmínky pro jeho omezení, rozlišení vnitřních a vnějších omezení vlastnického práva a související porovnání obecného a veřejného zájmu. Tento rozbor je doplněn vymezením pojmů, které jsou pro uchopení této problematiky důležité (například životní prostředí, vlastnické právo, nemovitá věc).

Dalším stěžejním tématem této diplomové práce je rozbor konkrétních omezení, která vlastníku nemovité věci vyplývají ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Diplomová práce obsahuje průřezový výběr jednotlivých omezení vlastnického práva, která jsou pro větší přehlednost rozdělena do skupin podle toho, jakým způsobem omezují vlastníka ve výkonu jeho vlastnického práva. U každého institutu je popsána jeho úprava v zákoně, přiblížen způsob jeho používání a je u něj uvedeno, jakým způsobem zasahuje do vlastnického práva. Pozornost je zaměřena zejména na úpravu přechodně chráněných ploch a ochranu jeskyní. V práci je také upozorněno na problematické aspekty některých institutů. Zvláštní podkapitola je věnována zvláště chráněným územím a lokalitám Natura 2000. Ve vztahu k nim je zkoumán i institut smluvní ochrany. V závěru diplomové práce je také věnována pozornost problematice poskytování

náhrady újmy, která je důležitá pro vyrovnání rozdílů mezi vlastníky, způsobených omezením vlastnického práva některých vlastníků.

Klíčová slova: ochrana přírody a krajiny, vlastnické právo, nemovitá věc

12. Abstract

Limitations of the rights of the property owner for the purpose of nature and landscape conservation

This degree work is focused on the limitation of rights of the property owner, which correspond to conservation of the environment, specifically nature and landscape conservation.

In this degree work, one of the most fundamental themes considered is the method of maintaining balance nature and landscape conservation and conservation of property law in Czech law. Finding a way to maintain balance between these two interests is one of the important steps for long-term successful nature conservation. This part of the degree work is focused on the general regulation of limitation of property law, conditions for its limitation, distinction between internal and external limitations of property law and the related comparison of general and public interests. This analysis is supplemented by defining terms which are important for this subject area (for example the environment, property law, real estate).

Another fundamental theme of this degree work is the analysis of concrete limitations affecting the property owner, which result from Act No. 114/1992 Coll. concerning nature and landscape conservation. This degree work contains a cross-sectional selection of individual limitations of property law, which are distributed into groups according to how they limit the property owner in exercising his rights, for clarification. For each institute is written the legal regulation, the method of its application is described and the way in which it affects property law is specified. Particular attention is given to the regulation of temporarily protected areas and the conservation of caves. Attention is also drawn to the problematic aspects to some institutes. A special subchapter focuses on Natura 2000 specially protected areas and localities. The institute of contractual protection is examined in relation to this. In conclusion of this degree work

attention is also given to the question of provision of compensation for damages which is important for comparison of differences between owners, caused by limitation of property right of some owners.

Key words: nature and landscape conservation, property right, real estate