

Omezení vlastnického práva z důvodu ochrany životního prostředí

Autoreferát:

Práce je založena na tématu interakce dvou ústavně chráněných práv, a to ochrany vlastnického práva dle čl. 11 ústavního zákona č. 23/1991 Sb., kterým se uvozuje Listina základních práv a svobod jako ústavní zákon („Listina“) a ochrany životního prostředí, resp. práva na příznivé životní prostředí dle čl. 35 Listiny, případně také čl. 7 ústavního zákon č. 1/1993 Sb. ve znění pozdějších ústavních zákonů (dále jen „Ústava“). Tato dvě základní práva jsou často v postavení vzájemné kolize, kdy o to právě důležitější je řešit jejich vztah a postavení. Pojmosloví sice Ústava a Listina nepoužívá stejné (viz přírodní bohatství, přírodní zdroje, druhové bohatství přírody a právo na příznivé životní prostředí), ale celkově životní prostředí požívá nejvyšší ochrany, stejně tak takovou ochranu nese vlastnické právo. Celou prací se prolíná vztah a rozlišení mezi dvěma základními typy omezení vlastnického práva, a to mezi nepravým omezením (tzv. meze) vlastnického práva dle čl. 11 odst. 3 Listiny a pravým omezením vlastnického práva dle čl. 11 odst. 4 Listiny.

Nejedná se o téma nové, ale nepochybně aktuální, zejména s ohledem na význam samotného vlastnického práva a prolínání veřejného práva se soukromým právem. Důležitost této problematiky bude nadále stoupat s ohledem na směřování společnosti k udržitelnosti a nutnosti reakce na klimatické změny. S tím souvisí stupňující požadavky na ochranu životního prostředí, v poslední době zejména ve formě regulace Evropské unie směřující ke klimatické neutralitě. V nadcházejících letech bude téma omezení vlastnického práva z environmentálních důvodů proto velmi potřebné a rozebírané, ať už vzhledem k závazku Pařížské dohody a z toho vyplývajících politik Zelené dohody, Fit for 55, Renovační vlny a dalších.

V rámci tématu práce hledá odpovědi na čtyři výzkumné otázky, a to (i) zda můžeme jednoznačně rozlišit meze vlastnického práva dle čl. 11 odst. 3 Listiny od pravého omezení vlastnického práva dle čl. 11 odst. 4 Listiny, (ii) zda lze systematizovat jednotlivá omezení vlastnického práva do ucelených celků nebo převažují příklady arbitrárního postupu, (iii) jaké jsou vývojové tendence právní úpravy omezení vlastnického práva z důvodu ochrany životního prostředí a (iv) zda je

katastr nemovitostí místem evidence všech omezení vlastnického práva z environmentálních důvodů, zejména vztahujících se k chráněným územím.

Listina upravuje dvě skupiny omezení vlastnického práva, kdy první skupina představuje meze výkonu vlastnického práva (vnitřní omezení) reflektující sociální funkci vlastnictví. V souladu s článkem 11 odst. 3 Listiny jsou obecná meze výkonu vlastnického práva ta, že výkon práva „*nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem*“. Ze samotného jazykového výkladu „*nad míru stanovenou zákonem*“ lze dovodit, že vlastnické právo výkonem může poškozovat tyto obecné zájmy (přírodu a životní prostředí), pokud takový výkon nepřekračuje zákonem dané limity.

Oproti tomu druhá skupina omezení vlastnického práva zakotvená v čl. 11 odst. 4 Listiny stanoví nejen přísnější podmínky pro samotné omezení (veřejný zájem, na základě zákona, za náhradu), ale zejména se vztahuje na konkrétní – individuální případy (ne toliko na kategorii jako u mezí vlastnického práva, čímž je zachována rovnost mezi danými vlastníky). S odkazem na čl. 41 Listiny je čl. 11 odst. 4 Listiny přímo aplikovatelný, a proto i kdyby nárok na náhradu nebyl upraven na úrovni zákona, lze se náhrady domáhat přímo z Listiny. Z rozhodovací praxe Ústavního soudu jsem dovodila dvě základní podmínky důležité pro určení omezení dle čl. 11 odst. 4 Listiny:

- První podmínka: vztahuje se pouze na kvalifikované případy, ve kterých jde o omezení nad rámec povinností stanovené pro všechny subjekty vlastnického práva;
- Druhá podmínka: vyšší intenzita omezení. K posouzení této intenzity pak může sloužit několik faktorů jako rozsah omezení (omezení vylučující realizaci vlastnického práva zcela nebo podstatnou měrou znemožnění jeho výkonu, případně některé jeho složek), délka trvání omezení (dočasnost nebo trvalost).

Jako další základní rozdíl mezi způsoby omezení dle článku 11 odst. 3 a odst. 4 Listiny lze vnímat odlišení mezi obecným a veřejným zájmem. Lze shrnout, že veřejný zájem by měl být zároveň zájem obecným, obecně prospěšným, vystihující nároky společnosti jako celku. Na jednu stranu toto připouští, aby byl veřejný zájem také zájmem jednotlivce a nemusí být automaticky zájmem kolektivu. Veřejný zájem

je zároveň dynamického charakteru, kdy v průběhu času se mění a bude měnit to, co za veřejný zájem společnost považuje, případně jaký veřejný zájem převažuje nad jiným veřejným zájmem. Nebývá totiž zas tak problematické se shodnout nad tím, zda určitá hodnota je či není veřejným zájmem, ale důležité je řešení kolize dvou (více) veřejných zájmů. V takových případech je nutné najít odpověď na poměrování těchto veřejných zájmů. Celé hloubání nad veřejným zájmem nedává samo o sobě smysl tím, že samotné označení určité hodnoty za veřejný zájem by bylo jen akademickou otázkou. Zásadní je toto označení pak pro důsledky s tím spojené, zejména ve vztahu k omezení vlastnického práva v situacích, kdy dva zájmy jsou v konfliktu.

Napříč zákony chránícími jednotlivé složky životního prostředí je na několika místech označena ochrana různých částí nebo složek životního prostředí jako veřejný zájem, například vymezení systému ekologické stability v § 4 odst. 1 nebo ochrana přírody v § 58 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále jen „ZOPK“). Přes tuto deklaraci nicméně správní orgány musí v konkrétním případě (například při ochraně přírody) určit, zda při dané aplikaci existuje veřejný zájem, případně jak dopadne jeho střet s jiným veřejným zájmem. Životní prostředí je díky ukotvení a popisu v právních předpisech České republiky hodnotou veřejného statku a jeho ochrana je obecně charakterizována jako veřejný zájem. V případě ochrany životního prostředí je spíše problematický poměrně častý střet životního prostředí s jinými veřejnými zájmy než určení, zda životní prostředí je veřejným zájmem nebo není.

Z právní nauky by se stále mohlo znát, že je klíčové rozlišovat vnitřní omezení (dle čl. 11 odst. 3 Listiny) od vnějšího omezení (dle čl. 11 odst. 4 Listiny). Analýzou judikatury jsem došla k názoru, že toto rozlišování již takové opodstatnění nemá, neboť základním parametrem pro vyhodnocení poskytnutí náhrady je ospravedlnitelnost takového omezení bez náhrady nebo s náhradou, a s tím souvisí jaká je intenzita zásahu do vlastnického práva. Došla jsem k závěru, že pro analýzu omezení vlastnického práva je možné si položit tyto základní otázky v následujícím pořadí:

1. *Je vlastnické právo omezeno?*
2. *Dochází k legitimnímu omezení vlastnického práva (respektive sleduje omezení legitimní cíl)?*

3. *Jakou mírou intenzity je omezeno vlastnické právo? Je zasažena samotná podstata vlastnictví?* Pokud je kladná odpověď na všechny tyto otázky, v souladu s judikaturou výše, by měla být přiznána náhrada za omezení vlastnického práva.

Odpověď na první výzkumnou otázkou je, že hranice mezi mezemi výkonu vlastnického práva dle čl. 11 odst. 3 Listiny a právým omezením dle čl. 11 odst. 4 Listiny je nejednoznačná, nedostatečně čitelná a velmi jemná. K tomuto mě vedou zejména závěry judikatury popsané v disertační práci.

Omezení vlastnického práva z environmentálních důvodů jsem dle různých charakteristik rozřadila do několika skupin, kdy tuto systematiku jsem založila na odlišných hlediscích, ať už jaké vlastnické oprávnění je omezováno, dle povahy omezovaného vlastníka, dle charakteru omezení (vnitřní nebo vnější omezení), dle povahy ukládané povinnosti omezením, dle chráněné složky životního prostředí, dle povahy právního aktu zakotvujícího omezení, a dle nároku na náhradu a v neposlední řadě kategorie bez speciálního rozřazení. Do této poslední skupiny řadím modifikaci vlastnického práva, tedy že některé objekty ani nemohou být předmětem vlastnického práva, čímž samo o sobě dochází k jejich ochraně, nebo veřejné užívání.

Odpověď na druhou výzkumnou otázkou je, že tato typologie slouží jako vhodný nástroj pro přehled a zamyšlení *de lege ferenda*, kdy může sloužit k odhalení externalit nebo jiných vybočení, například kdyby omezení chránilo výrazně jednu složku životního prostředí nebo by většina omezení spočívala pouze v povinnosti něco strpět, a naopak jiné instituty by se nevyužívaly. V tomto smyslu nicméně můj výzkum úspěšný nebyl a žádnou takovou externalitu jsem neobjevila. Přestože přehled o omezení vlastnického práva rozřazením do kategorií a určení systematiky má své odůvodnění a význam, jsem spíše názoru, že slouží více pro přehlednost a praktická využitelnost ke zlepšení právní úpravy je omezená. Obdobné podle mě platí pro otázku typologie samotných náhrad za omezení vlastnického práva.

V posledních pěti letech (resp. mezi lety 2017–2022) nebyly novelizace složkových zákonů ochrany životního prostředí, konkrétně ZOPK, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a zákona č. 334/1992 Sb., a zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, pojaty koncepčně. Novelizací týkajících se omezení vlastnického práva z environmentálních důvodů bylo několik. Obecně v novelizacích převažuje

tendence vyšší míry omezení vlastnického práva, kdy příklady zmírnění, či dokonce odstranění doposud existujících omezení, jsou výjimečné. Drobné zmírnění omezení vlastnického práva například můžeme zpozorovat u suché novely vodního zákona, kdy ustanovením § 15c se novela zaměřuje na odstraňování vodních děl vybudovaných před rokem 2002, které svoji původní primární funkci již neplní a k obnově původního přirozeného koryta drobného vodního toku stačí ohlášení vlastníkem vodoprávnímu úřadu. Obecně nicméně převažují mírné tendence zvyšovat míru omezení výkonu vlastnického práva (možná ne zcela úmyslné), případně se novelizace snaží odstranit chyby/nedostatky.

Práva omezení vlastnického práva z environmentálních důvodů mají podle čl. 11 odst. 4 Listiny podléhat nároku na náhradu za taková omezení. Dle převažující judikatury soud při hodnocení poskytnutí náhrady primárně musí posoudit, zda po vlastníkově, jehož vlastnické právo je omezeno z důvodu ochrany životního prostředí (například z důvodu ochrany vodního díla), lze ještě spravedlivě požadovat, aby strpěl omezení svého vlastnického práva způsobené daným důvodem bez náhrady, nebo zda je potřeba mu přiznat náhradu za omezení vlastnického práva, a to na základě úvahy soudu zohledňující veškeré okolnosti. Analyzovala jsem soudní rozhodnutí různé intenzity omezení vlastnického práva, a to (i) omezení ochranným pásmem památného stromu, (ii) národní přírodní rezervací Ransko a (iii) územní rezervou. Z těchto případů a obecně rozhodovací praxe Ústavního soudu v otázce náhrad za omezení vlastnického práva z environmentálního důvodu nelze dle mě dovodit jednoznačný manuál a jednotný přístup, který bychom mohli bez dalšího aplikovat na další případy. Na základě analýzy relevantní rozhodovací praxe se domnívám, že jsou v otázce přiznání náhrad klíčové dva aspekty, a to konkrétnost omezení daného případu a míra omezení, respektive spravedlnost zatížení omezením.

Zákony upravují některé náhrady pouze za omezení vyjmenovaných činností nebo jen ke vztahu části újmy. Nepovažuji za přípustné, aby náhrada pokrývala jen některou část újmy, a to například jen zvýšené náklady na provádění opatření – například v dle § 36 lesního zákona. Stejně jsou příklady, kdy je náhrada poskytována jen za omezení určité činnosti, respektive využívání pozemku – například náhrada dle § 58 odst. 2 ZOPK poskytuje omezení jen ve vztahu k zemědělskému a lesnímu hospodaření. Tyto nároky za náhradu za omezení vlastnického práva nemohu považovat za úplná. Právě nedostatek úplnosti náhrady dle § 58 odst. 2 ZOPK

shledávám za jeden z nejnápadnějších, neboť nejen limituje náhradu, co do rozsahu užívání pozemku, ale také co do podmínek nároku. Za vhodné bych považovala, aby se více začaly využívat soukromoprávní instituty směny pozemku a případně samotné dobrovolné dohody.

Přístupy společnosti k právní úpravě omezení vlastnického práva se v čase vyvíjí. Politika Evropské unie směřuje k udržitelné budoucnosti a klimatické neutralitě, zejména s cílem klimaticky neutrálního kontinentu, snižování emisí skleníkových plynů, snížení oteplování, a proto je toto nutné odrazit v regulaci odvětví hospodářství, zejména průmyslu, dopravy a stavebnictví. Plánované změny legislativy významně zasáhnou do vlastnického práva, a to se záměrem dosáhnout ambiciózních cílů ochrany životního prostředí. Z tohoto důvodu je nutné analyzovat, zda jsou tyto legislativní změny v souladu s platnou českou právní úpravou ochrany vlastnického práva. V rámci budoucích vývojových trendů jsem se zaměřila na právní úpravu Zelené dohody a Renovační vlny v rámci evropské legislativy, dále z platné právní úpravy České republiky novelu zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Renovační vlna je strategie Evropské unie v rámci balíčku *Fit for 55* se zaměřením na snížení energetické náročnosti budov, a to nejen nové výstavby, ale také stávajících staveb. Podstatou je revize směrnice o energetické náročnosti budov (tj. směrnice Evropského parlamentu a Rady 2010/31/EU ze dne 19. 5. 2010 o energetické náročnosti budov, dále jen „Směrnice EPBD“) s cílem zajistit, aby se všechny nové budovy stavěly od roku 2030 jako budovy s nulovými emisemi a stávající budovy byly do roku 2050 přeměněny na budovy s nulovými emisemi. Toho se má docílit, mimo jiné, splněním požadavků na minimální energetickou náročnost – tzv. minimální normy energetické náročnosti (dále jen „MEPS“), a to, aby nové a stávající budovy splňovaly od určitých časových milníků tyto hodnotící normy energetické náročnosti jako maximální množství spotřebované primární energie (takovým hodnotícím hlediskem by mohly být třídy energetické náročnosti). Jednotlivé členské státy budou mít řadu diskrečních pravomocí při implementaci směrnice, protože klimatické podmínky v členských státech Evropské unie jsou velmi odlišné.

Případová studie rozebírá možnosti právní úpravy České republiky, jak by požadavky MEPS mohly být implementovány do právního řádu, kdy právě MEPS

zásadně omezí vlastnické právo. V současnosti jsou MEPS založeny na dosažení třídy energetické náročnosti dle (i) časového milníku, (ii) parametru, a (iii) zda se jedná o budovu ve vlastnictví (užívání) orgánů veřejné moci, či ne. V rámci analýzy jsem navrhla několik variant řešení, jaká se pro právní úpravu nabízí ke splnění požadavků MEPS. Tyto varianty nejsou výlučně vztaženy na současné časové milníky a ukazatele energetické náročnosti dle návrhu směrnice, a tedy varianty jsou případně použitelné univerzálně do budoucna, až se parametry pro energetickou náročnost budovy znovu změní.

Jednotlivé varianty případové studie jsem seřadila podle míry intenzity zásahu do vlastnického práva, kdy jsem na ně zároveň aplikovala základní otázky dle závěru kapitol 3. a 4 práce, které mají odpovědět, o jaký typ zásahu do vlastnického práva se jedná a zda by vlastník měl mít právo na kompenzaci. Varianty se týkají pouze důsledků požadavků MEPS na stávající budovy. U nové výstavby budov neshledávám požadavky na snížení energetické náročnosti tak problematické, protože aplikace MEPS na novou výstavbu způsobí vyšší regulační zátěž podobně jako jiné měnící se technické, bezpečnostní nebo hygienické požadavky na výstavbu. MEPS u nové výstavby hodnotím v souladu s ústavním pořádkem dle čl. 11 odst. 3 Listiny jako omezení z obecného zájmu nepoškozovat přírodu a životní prostředí.

Varianty případové studie seřazují níže podle míry zásahu do vlastnického práva (od nejintenzivnějšího zásahu podle mého hodnocení). Při analýze těchto variant jsem si položila základní otázky, které jsem v závěrech disertační práce dovodila jako vodítka pro omezení vlastnického práva:

- *Je vlastnické právo omezeno?*
- *Dochází k legitimnímu omezení vlastnického práva (respektive sleduje omezení legitimní cíl)?*
- *Jakou mírou intenzity je omezeno vlastnické právo? Je zasažena samotná podstata vlastnictví? Pokud je kladná odpověď na všechny tyto otázky, měla by být přiznaná náhrada za omezení vlastnictví.*

Následující varianty řešení se týkají stávajících budov, na které by se měly vztahovat nové požadavky energetické náročnosti, které bez rekonstrukce budovy nebude možné splnit. Za prvé se nabízí nejintenzivnější omezení, a to ve formě uložení povinnosti vlastníkům, aby stavby splňovaly energetické požadavky od konkrétního data. V případě nesplnění této povinnosti by se nabízely nástroje

vyvlastnění nemovitosti, zákazu užívání, nebo ukládání pokut až do provedení nápravy. Evropská unie nezamýšlí žádný z těchto závažných zásahů do vlastnického práva, ať už vyvlastnění nebo zákaz užívání budovy (tj. jako předmětu vlastnictví), kdy takové bych hodnotila v rozporu s EÚLP a Listinou. I přes současnou klimatickou situaci by takové nucené omezení vlastnického práva nebylo ospravedlnitelné proti principu proporcionality, ani subsidiarity. Zejména problematické shledávám zpětnou účinnost takových požadavků, kdy v době výstavby tyto budovy splňovaly technické a další požadavky, a jsou proto řádně povoleny k užívání. Obecně bych jakékoliv vyvlastnění nebo zbavení práva užívat majetek kvůli nesplnění požadavků energetické náročnosti hodnotila jako protiústavní.

Jako další variantu jsem analyzovala možnost podmínit povolení změny dokončené budovy splněním požadavku kategorie energetické náročnosti. Jednalo by se o povolení změny, které podléhá stavebnímu povolení nebo ohlášení – pokud by vlastník nepožádal o tuto změnu, tak by mohl nadále užívat budovu bez omezení. Takové omezení shledávám v souladu s ústavním pořádkem, kdy by k němu nenáleželo právo na kompenzaci z titulu, že vlastnické právo nesmí poškozovat přírodu a životní prostředí v souladu s čl. 11 odst. 3 Listiny.

V neposlední řadě jsem rozebírala dvě další varianty změny právní úpravy, a to limitovat dispozici s vlastnickým právem – buď podmínit splnění ukazatelů energetické náročnosti při převodu vlastnického práva, nebo jako podmínku pronajímání budovy. Taková změna právní úpravy by musela být detailně vypracovaná, například aby se nutnost renovovat budovy nevztahovala na situace převodu při dědictví (dědictví se zaručuje nepodmíněně), stejně tak při rozdělení společného jmění manželů. Záleželo by na nastavení důsledku porušení energetických požadavků (zda například uložení pokuty nebo naopak relativní neplatností převodní nebo nájemní smlouvy), ale obecně by takové nakládání s vlastnickým právem bylo omezení v souladu s čl. 11 odst. 3 Listiny, a tedy bez náhrady. V praxi by se nicméně dle mě jednalo o omezení, u kterého by bylo vhodné zvážit poskytnutí dobrovolných kompenzací, dotací nebo jiného příspěvku na renovaci budov nad rámec Listiny. Poslední variantou je cesta nepřímého donucení ke splnění požadavků energetické náročnosti, resp. spíše motivace ke splnění ukazatelů energetické náročnosti.

Odpověď na třetí výzkumnou otázkou je, že z pohledu vývojových tendencí je zřetelné, že převyšuje směřování k vyšší ochraně životního prostředí a s tím související tendence více omezovat v tomto prospěch vlastnické právo. Toto platí na příkladu připravované novely zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, která má chránit před odnětím kvalitní zemědělské půdy. Na druhou stranu vzhledem k zásadní připravované evropské legislativě je velkým přínosem, že se otevírá možnost a diskuze nad využíváním institutů soukromého práva (například ve formě podmínit převod nebo nájem budovy povinností renovovat budovu) nebo podpory od státu a nestátních subjektů zvýhodňujících environmentální chování, a tím motivovat k dobrovolné ochraně složek životního prostředí. Tato obrácená regulace působící od nestátních subjektů jako pojišťoven, bank, odběratelů nebo zákazníků může mít významný vliv na nasměrování k cílům ochrany životního prostředí bez nuceného omezení vlastnického práva veřejnoprávní regulací. Budoucí desetiletí rozhodne, zda je na tuto obrácenou regulaci společnost připravena a bude funkční.

Omezení a meze vlastnického práva z environmentálních důvodů mohou způsobit výrazné snížení hodnoty zasaženého pozemku jako předmětu vlastnictví, a tím být vadou pozemku při koupi nebo jiné dispozici. Nejen z tohoto důvodu je důležité mít na jednom přehledném místě evidenci všech omezení vlastnického práva, která se k předmětu vlastnictví vztahují. Z pohledu rozsahu a komplexnosti katastr nemovitostí neslouží jako dostatečná kompletní evidence všech mezí a omezení vlastnického práva z environmentálních důvodů, ale velkou část těchto omezení eviduje.

Přestože některá omezení, například v oblasti ochrany přírody a krajiny, jsou v katastru nemovitostí evidována, některá jiná naopak úplně chybí – jedná se například o chráněné území přírodní park, nebo pak některá chráněná území dle vodního zákona (například záplavové území, zranitelné oblasti nebo chráněné oblasti přirozené akumulace vod). V jiných případech katastrální zákon eviduje výběrově některé omezení a pro mě bez racionálního důvodu neeviduje obdobné omezení, jako tomu například je u ochranného pásma I. stupně přírodního léčivého zdroje, kdy naopak není evidováno takové ochranné pásmo II. stupně. Z tohoto důvodu může naopak působit katastr nemovitostí zmatečně, když některou kategorii omezení eviduje a jinou naopak ne.

Významný nedostatek shledávám v evidenci zákonných předkupních práv dle § 61 ZOPK, dle něž má Česká republika předkupní právo k nezastavěným pozemkům ležícím mimo zastavěná území obcí na území národních parků, národních přírodních rezervací, národních přírodních památek a pozemkům souvisejícím s jeskyněmi. Přestože byla povinnost Ministerstva životního prostředí podat návrh na zápis těchto předkupních práv do katastru nemovitostí zakotvena již od 1. června 2017, prakticky bylo možné zapsání předkupního práva až po 1. lednu 2022 díky technické novele. V důsledku toho se odborná literatura shoduje, že povinnost zápisu předkupního práva dle ZOPK je pouze u předkupních práv vzniklých po 1. červnu 2017, kdy s tímto závěrem nesouhlasím zejména z důvodu, že zápis předkupního práva je deklaratorní povahy, a tedy Ministerstvo životního prostředí by dle mě mělo nechat zapsat všechna tato předkupní práva dle ZOPK – tedy včetně předkupních práv vzniklých před 1. červnem 2017. Přínos zápisu všech předkupních práv dle ZOPK je očividný, nejen vyšší právní jistotou a znalostí stavu pro vlastníky a ostatní třetí strany mající zájem či jiné právo na věci, ale také pro samotné správní úřady – vlastníci by díky tomu mohli více plnit svoji povinnost nabízet před prodejem odkup nemovitosti státu, nebo sám stát by získal větší přehled o svých předkupních právech, a mohl se pak případně soudní cestou bránit. Evidence pouze předkupních práv dle ZOPK vzniklých po 1. červnu 2017 v katastru nemovitostí působí na vlastníky zmatečně. Na druhou stranu, přestože nejsou dle současného stavu evidována předkupní práva dle ZOPK k chráněným územím (tj. národních parků, národních přírodních rezervací, národních přírodních památek) vyhlášená před 1. červnem 2017 o existenci těchto chráněných území je možné se dozvědět z části B listu vlastnictví jako způsob ochrany nemovitosti, ale samotné předkupní právo v katastru nemovitostí zapsané není. Nicméně ani toto by nevyřešilo administrativní nedostatky celého procesu, odpovědnost za proces agendy, proměškávání lhůt a další problémy, které kritizuje Nejvyšší kontrolní úřad na Ministerstvu životního prostředí.

Mimo katastr nemovitostí existuje několik dalších oddělených seznamů spravujících dílčí omezení nebo obecně instituty ochrany vlastnického práva. Národní geoportál INSPIRE je z mého pohledu nejobsáhlejší na databázi a zobrazení všech zásahů do vlastnického práva, nicméně vzhledem k jeho nepřehlednosti v současné době nevidím jeho širší možnost využití.

Základní návrh *de lege ferenda* shledávám v tom, aby se zákonná předkupní práva dle § 61 ZOPK zapisovala do katastru nemovitostí všechna bez ohledu na to, kdy tato předkupní práva vznikla. Navíc k tomuto zákonnému předkupnímu právu je potřeba zlepšit administrativní procesy, otázku odpovědnosti, hlídání lhůt a celkové agendy týkající se zapisování a také vymáhání práv ze zákonného předkupního práva dle ZOPK, a to nejlépe v rámci Ministerstva životního prostředí s koordinací Agentury ochrany přírody a krajiny. Dále navrhuji změny v zápisu do katastru nemovitostí, aby jednotně všechny typy zásahu do vlastnického práva byly evidovány, a ne pouze některé; a vložení odstavce na konci listu vlastnictví jako upozornění na existenci omezení vlastnického práva, případně společně s odkázáním na metodíku.

Odpověď na čtvrtou výzkumnou otázku je, že přestože úpravu zápisu, resp. evidence, omezení vlastnického práva z environmentálních důvodů v katastru nemovitostí shledávám za nesystematickou, většina omezení k chráněným územím jsou zapisována do katastru nemovitostí, a tím přispívají k informační funkci katastru nemovitostí. Bylo by vhodné zlepšit přehlednost národního geoportálu INSPIRE jako nejširší databáze a zobrazení všech zásahů do vlastnického práva.