Užívání pozemků: přehled soukromoprávních a veřejnoprávních institutů

Jakub Hanák

Východiska

- čl. 14 LZPS: **Svoboda pohybu** a pobytu **je zaručena**.
  - 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.
- čl. 11 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. Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.
- § 490 OZ: **Věc určená k obecnému užívání je veřejný statek**.
  - založený normami veřejného práva i soukromého práva (nabyvatelem zpravidla budou obce či spolky)

Charakteristika (1): právní základ

Veřejnoprávní instituty

- obecné užívání pozemků
- zvláštní užívání pozemků
- zákonná věcná břemena

Soukromoprávní instituty

- užívací vztahy
- služebnosti (včetně zřízených správním úřadem): přednáška č. 2 podzim 2023
- právo nezbytné cesty
- užití sousedního pozemku

Charakteristika (2): doba trvání

Krátkodobé

- obecné užívání pozemků
- zákonná věcná břemena
- užití sousedního pozemku

Dlouhodobé

- užívací vztahy (nájem, pacht)
- právo nezbytné cesty
- služebnosti (včetně zřízených správním úřadem)

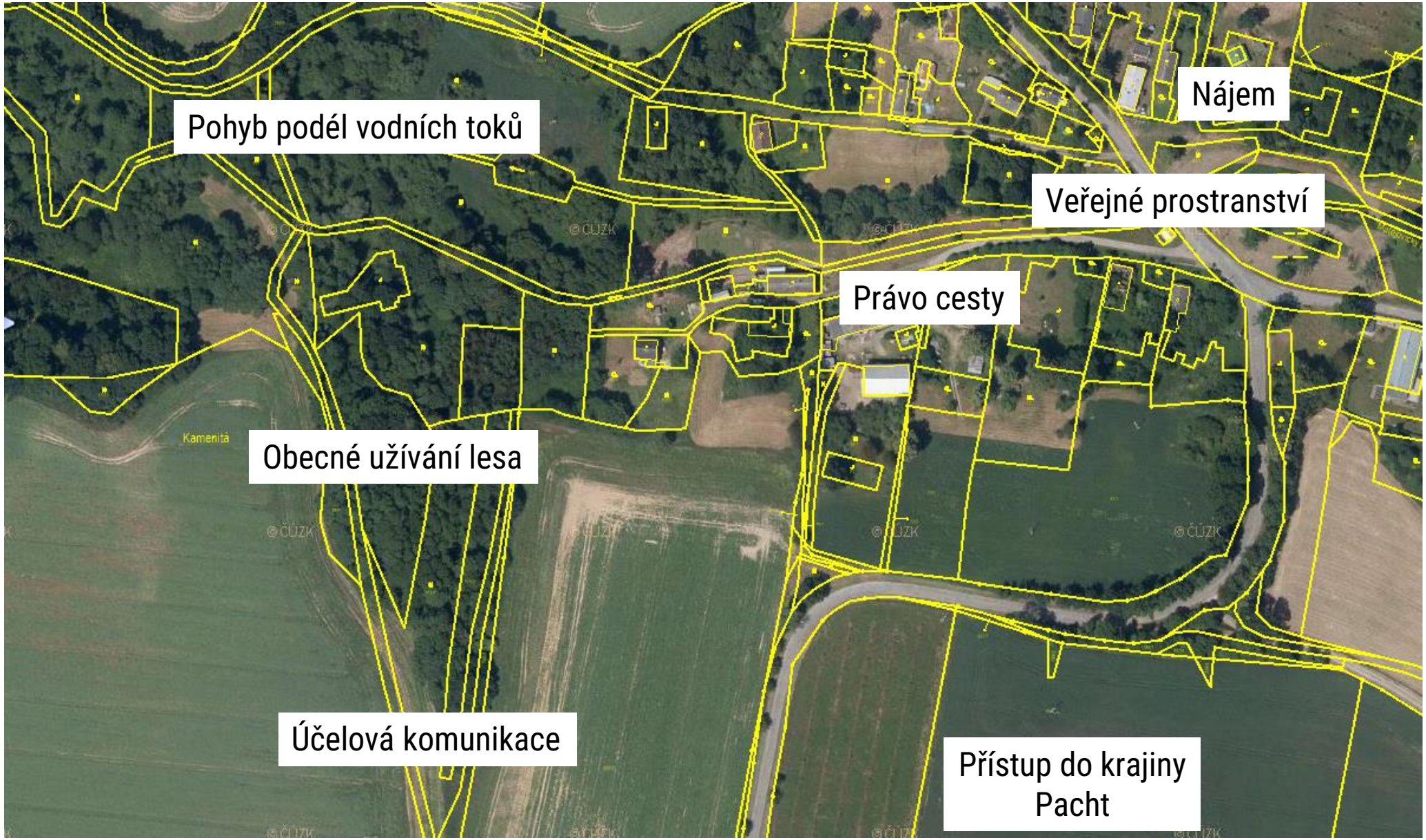
Charakteristika (3)

Důvodnost

- bez uvedení důvodu
- s uvedením důvodu

Podle subjektu

- kdokoliv (každý)
- vlastník objektu
- určené subjekty


Pohyb podél vodních toků
Nájem
Veřejné prostranství
Právo cesty
Obecné užívání lesa
Účelová komunikace
Přístup do krajiny
Pacht

Soukromoprávní instituty

Nájem vs. pacht zemědělského pozemku

Nájem: užívání

Pacht: užívání a požívání

Nájem vs. pacht zemědělského pozemku

Nájem

A. dočasnost
B. užívání pozemku
C. neformální

D. obvyklé nájemné v době uzavření smlouvy
E. nájemné: měsíčně pozadu
F. výpovědní doba: 3 měsíce

Pacht

A. dočasnost
B. + požívání pozemku
C. neformální; písemně: na dobu určitou více než 2 roky, ZMČR, LesZ
D. obvyklé pachtovné v době uzavření smlouvy
E. pachtovné: ročně pozadu (1. 10.)
F. výpovědní doba: 12 měsíců ke konci pachtovního roku (30. 9.)

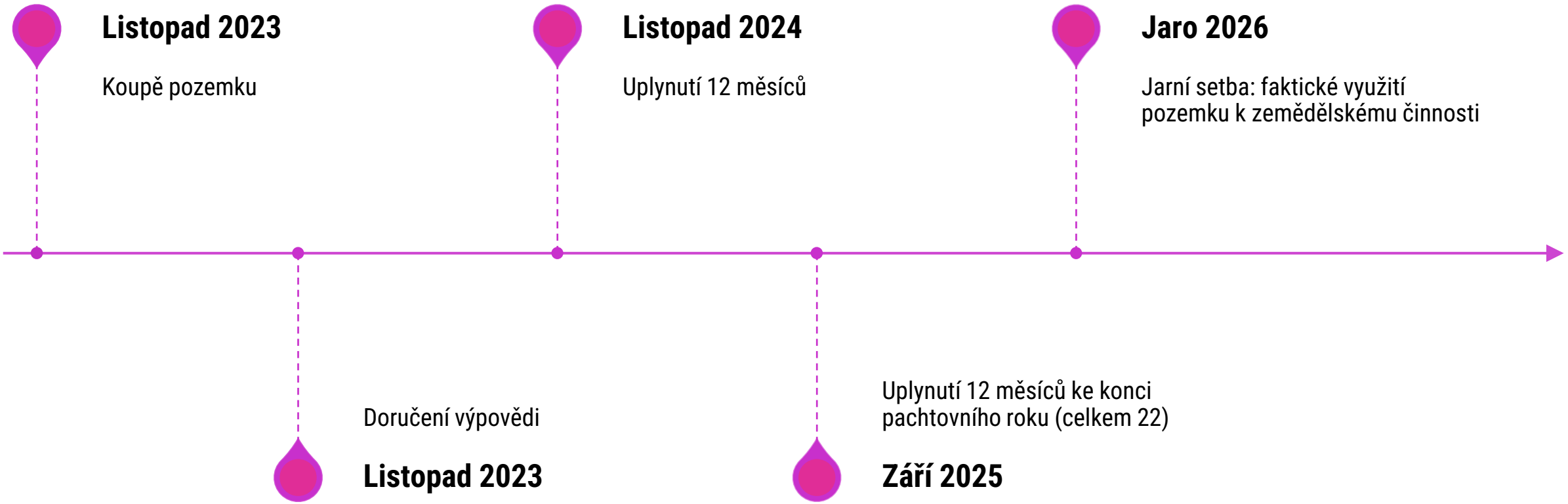
Nájemné & pachtovné

- obecně: **obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy**
- **regulované nájemné**
- obce a kraje: **obvyklá cena** (§ 38 zákona o obcích; § 17 zákona o krajích)
- stát: nesmí být nájemné sjednáno v nižší částce, než která jako nejvyšší možné nájemné vyplývá z regulace cen, a není-li tato regulace uplatněna, sjedná se nejméně ve výši, která je **v daném místě a čase obvyklá**.
  - Roční nájemné za požívání pozemků v příslušnosti hospodaření SPÚ, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží, **činí 2,2 % z ceny pozemku**[25)], pokud se SPÚ s nájemcem nedohodnou jinak.
  - § 3 zákona č. 338/1992 Sb.: poplatníkem daně z pozemků je vždy nájemce nebo pachtýř u pronajatého nebo propachtovaného pozemku, je-li
    - evidovaný v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem,
    - s ním příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad ⇒ fakticky minimálně 2,95 %

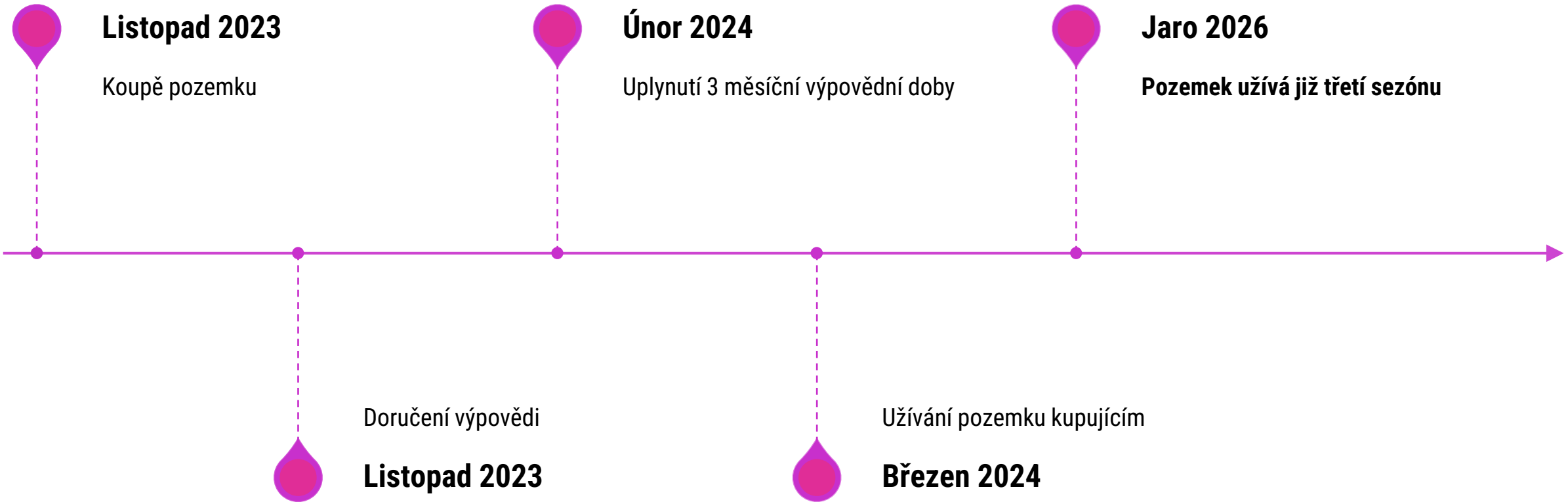
Vybrané povinnosti

- informační povinnost vlastníka při prodeji (vazba na § 2221 OZ): informace, že může být prodán a odkaz na § 2221 a 2222 OZ (pacht nezaniká změnou vlastníka)
- **přenechání třetí osobě pouze se souhlasem vlastníka**: § 2334 OZ (možnost výpovědi bez výpovědní doby)
- **souhlas** se změnou druhu pozemku či s výsadbou trvalých porostů
- střídání plodin a hnojení organickou hmotou
- povinnosti podle rostlinolékařského zákona
  - www.farmy.cz: zákaz GMO, zákaz širokořádkových plodin
- provádět údržbu melioračních zařízení
- možnost obnovení nájmu (pachtu)

Nákup propachtovaného pozemku



Nákup pronajatého pozemku



Výpůjčka vs. výprosa zemědělského pozemku

A. dočasnost

B. užívání pozemku

C. neformální

D. bezúplatně

E. výpověď (3 měsíce, konec čtvrtletí: § 1999 OZ)

Výpůjčka

A. dočasnost (nesjednána ale doba)

B. nesjednán účel

C. neformální

D. bezúplatně

E. vrátit, kdykoliv o to požádá vlastník (půjčitel)

Výprosa

Právo nezbytné cesty vs. vyvlastnění

- NSS 5 As 191/2016-52: není možné postupovat a priori podle § 170 odst. 2 StZ, neboť na místě zde bylo **mírnější omezení** vlastnického práva osob zúčastněných na řízení, jež mohlo mít například podobu zřízení práva nezbytné cesty soudem v souladu s § 1029 a § 1030 OZ. … § 3 odst. 1 VyvlZ **preferuje možnost dosažení účelu vyvlastnění soukromoprávními instituty**, dohodou či jiným způsobem.
- NS 22 Cdo 880/2018: … ve vyvlastňovacím řízení jde o nucené odnětí či omezení práva ve veřejném zájmu, v řízení o povolení nezbytné cesty jde stejně tak o nucené omezení vlastnického práva, nicméně občanský zákoník upravuje podmínky pro povolení nezbytné cesty z nemalé části jinak, než jak jsou upraveny podmínky pro vyvlastnění.“ Proto je podle soudu možné, že „nebudou dány podmínky pro povolení nezbytné cesty, **avšak podmínky pro vyvlastnění tu budou** (a naopak).“

Srovnání podmínek pro zřízení práva cesty

Právo nezbytné cesty	Vyvlastnění
A. nelze dohoda	A. nelze dohoda
B. rozsah (nejmenší náklady, nejmenší obtěžování)	B. nezbytný rozsah
C. úplata (včetně odčinění újmy)	C. náhrada za věcné břemeno
D. škoda na nemovité věci souseda nepřevýší zřejmě výhodu nezbytné cesty,	D. veřejný zájem převažuje zájem na zachování práva
E. + absence nedostatku přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslu	E. soulad s cíli a úkoly územního plánování
F. + nestačí pohodlnější spojení	

Lesní doprava

- **přibližování, uskladnění a odvoz dříví**
- provádět bez nepřiměřenému poškozování lesa a ostatních pozemků

- nelze-li účelu dosáhnout jinak, je vlastník lesa *nebo osoba provádějící činno*st v zájmu vlastníka lesa oprávněn v odůvodněných případech na nezbytnou dobu, v nezbytném rozsahu, ve vhodné době a za náhradu užívat cizí pozemky k lesní dopravě. Tím není dotčena jeho odpovědnost za způsobenou škodu podle zvláštních předpisů.
  - dobu, rozsah a trvání užívání cizích pozemků k lesní dopravě a výši náhrady je vlastník lesa povinen předem dohodnout s vlastníkem, popřípadě nájemcem dotčených pozemků.
  - **jinak rozhodne o podmínkách lesní dopravy po cizích pozemcích a o výši náhrady OSSL**.
- obecné podmínky omezení vlastnického práva: účel –veřejný zájem – není dohoda – náhrada – nezbytný rozsah (časově, prostorově a intenzitou)

Veřejnoprávní instituty

Volný pohyb v krajině

- § 63 ZOPK: Každý má právo na **volný průchod** přes pozemky ve vlastnictví či nájmu **státu, obce nebo jiné právnické osoby**, pokud tím nezpůsobí škodu na majetku či zdraví jiné osoby a nezasahuje-li do práv na ochranu osobnosti či sousedských práv. Je přitom povinen respektovat jiné oprávněné zájmy vlastníka či nájemce pozemku a obecně závazné právní předpisy.
- **právo se nevztahuje**
  - na zastavěné či stavební pozemky, dvory, zahrady,
  - sady, vinice, chmelnice
  - pozemky určené k faremním chovům zvířat.
  - orná půda, louky a pastviny jsou z oprávnění vyloučeny v době, kdy může dojít k poškození porostů či půdy nebo při pastvě dobytka.

Návštěvnost lesa

Tabulka 3.8.1
Četnost návštěv lesa

Kategorie	Četnost	Faktor roční frekvence
Vůbec nenavštěvuji, nemám možnost, či nepotřebuji	12,70 %	0
Velmi zřídka, 1–2× za rok	23,00 %	1,5
Častěji, 1× za měsíc	26,30 %	12
Poměrně často, 1x týdně	20,70 %	52
Velmi často, vícekrát týdně	17,30 %	130
Odhadovaný počet návštěv na 1 obyvatele ročně	36,76	
Počet návštěv na 1 ha lesa přístupného veřejnosti	158,14	

Tabulka 3.8.2
Návštěvnost lesa přístupného veřejnosti v období 2016–2022

Rok	Počet návštěv ročně	
	na 1 obyvatele	na 1 ha*
2016	24,60	105,10
2017	20,60	87,80
2018	20,00	85,20
2019	22,90	97,80
2020	35,97	154,75
2021	34,47	148,29
2022	36,76	158,14

https://eagri.cz/public/portal/-a30268---rWtfkQZD/zprava-o-stavu-lesa-a-lesniho-hospodarstvi-ceske-republiky-v-roce-2022-strucna-verze?_linka=a540692

Obecné užívání lesa

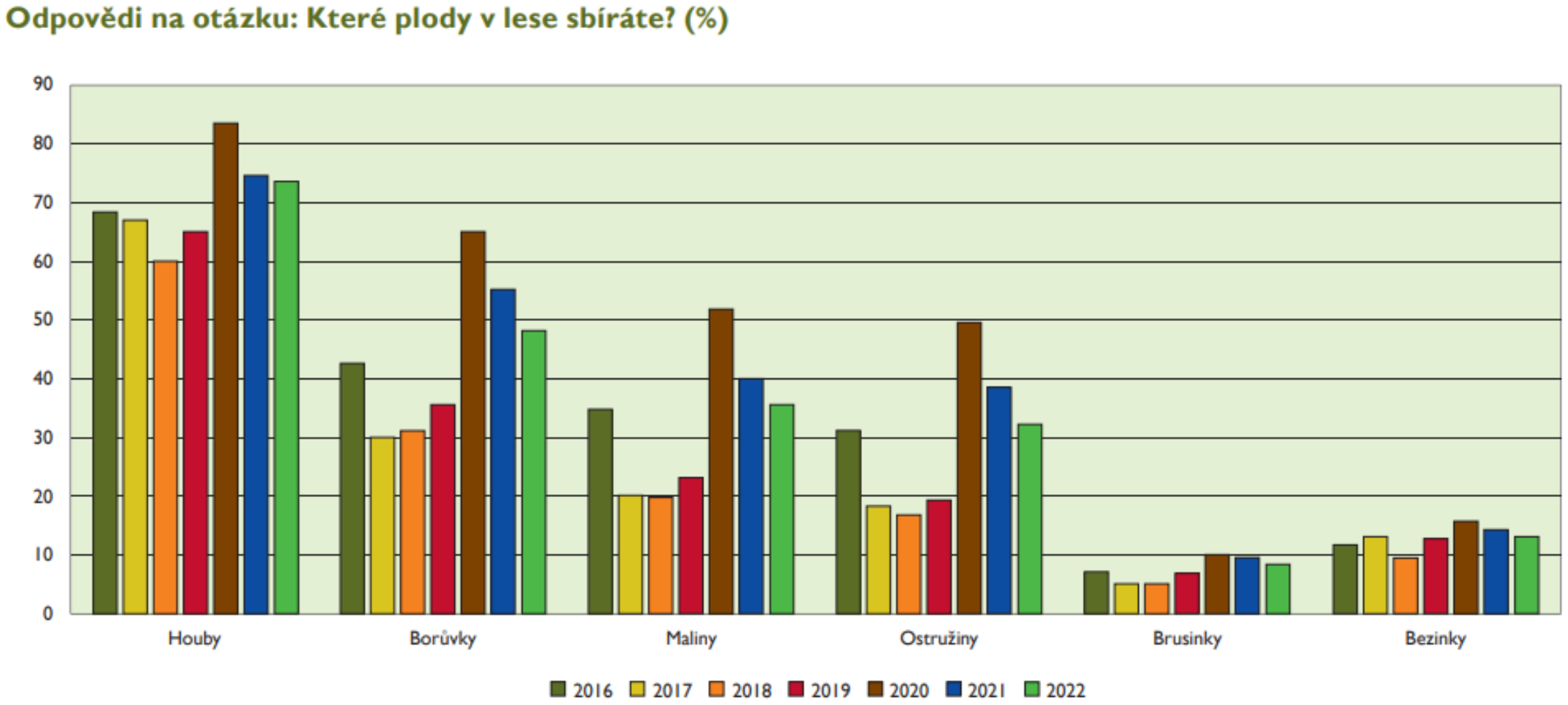
- § 19 LesZ: Každý má právo **vstupovat do lesa** na vlastní nebezpečí, **sbírat tam pro vlastní potřebu** lesní plody a suchou na zemi ležící klest. Při tom je povinen les nepoškozovat, nenarušovat lesní prostředí a dbát pokynů vlastníka, popřípadě nájemce lesa a jeho zaměstnanců.
  - speciální ustanovení k § 63 ZOPK
  - specificky lesní doprava (§ 34 LesZ) či umisťování včelstev

- § 32 odst. 8 LesZ: **Je zakázáno oplocovat les** z důvodů vlastnických nebo za účelem omezení obecného užívání lesa; **to se netýká** lesních školek, oplocení zřízeného k ochraně lesních porostů před zvěří a oplocení obor nebo farmových chovů zvěře.

NSS 9 As 49/2011 - 59

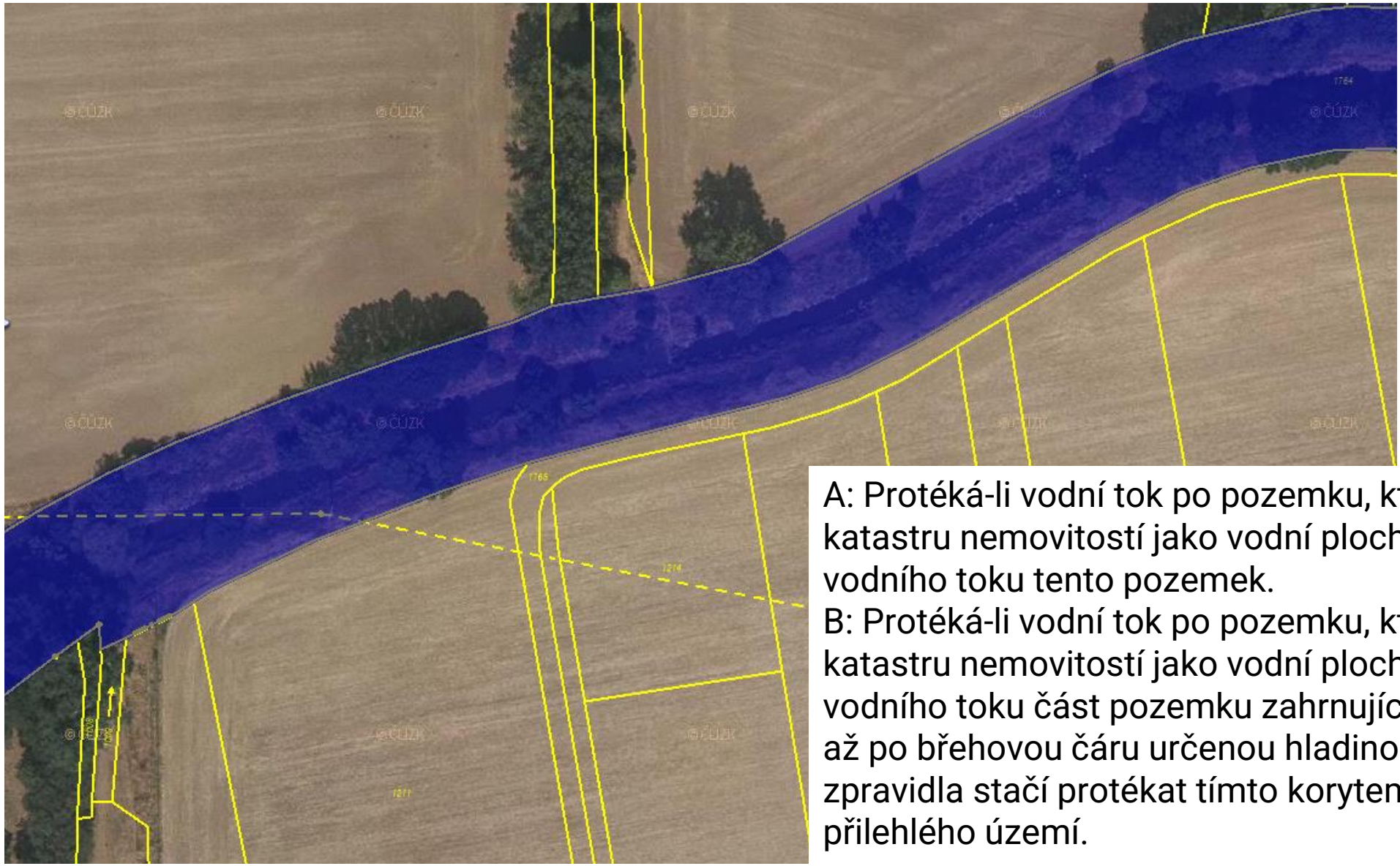
- Snaha stěžovatelky zabránit vstupu do lesa s koly a vjezdu s vozidly navážejícími do lesa odpad je legitimní, ostatně i lesní zákon v § 20 odst. 1 písm. j) mj. zakazuje mimo lesní cesty a vyznačené trasy jezdit na kole a v § 20 odst. 1 písm. o) zakazuje znečišťovat les odpady a odpadky. Nelze ovšem přehlédnout, že takovým oplocením bude značně znesnadněna, a tím i omezena, možnost vstupu do lesa pro každého, tedy i pro osoby, které les při jeho obecném užívání nepoškozují ani se nijak nedopouštějí zakázaných činností v lese. **Takovému omezování obecného užívání lesa však § 32 odst. 7 lesního zákona brání, když zakazuje budovat oplocení lesa z důvodů vlastnických nebo za účelem omezení obecného užívání lesa.** Stěžovatelka v této souvislosti argumentuje, že nedojde k zamezení obecného užívání lesa, když je do něj možno vstupovat neoplocenou stranou. Zdejší soud k tomu poznamenává, že § 32 odst. 7 lesního zákona obsahuje pojem „omezení obecného užívání lesa“, nikoli pojem „zamezení užívání lesa“, kam směřuje stěžovatelčina argumentace. **Postačuje proto, že oplocení lesa ze tří stran ztíží a tím omezí možnost vstupovat do lesa, nemusí tedy dojít k úplnému vyloučení možnosti vstupu.**

Sběr lesních plodů



Průchod podél vodních toků

- § 6 odst. 1 VZ: Každý může na vlastní nebezpečí bez povolení nebo souhlasu vodoprávního úřadu odebírat **povrchové vody** nebo s nimi **jinak nakládat pro vlastní potřebu**, není-li k tomu třeba zvláštního technického zařízení.
- § 50 VZ: Vlastníci pozemků, **na nichž se nacházejí koryta** vodních toků, jsou povinni
  - strpět na svém pozemku břehové porosty, **jakož i obecné nakládání s vodami ve vodním toku**
  - **strpět po nich průchod osob podél vodních toků**; výjimku z této povinnosti může povolit vodoprávní úřad po projednání s příslušným správcem vodního toku; to neplatí na pozemcích v zastavěném území a na oplocených pozemcích.
- § 51 VZ: Vlastníci pozemků **sousedících s koryty** vodních toků jsou povinni
  - strpět, **po předchozím projednání s nimi**, po nich průchod osob; to neplatí na pozemcích v zastavěném území a na oplocených pozemcích,



A: Protéká-li vodní tok po pozemku, který je evidován v katastru nemovitostí jako vodní plocha, je korytem vodního toku tento pozemek.
B: Protéká-li vodní tok po pozemku, který není evidován v katastru nemovitostí jako vodní plocha, je korytem vodního toku část pozemku zahrnující dno a břehy koryta až po břehovou čáru určenou hladinou vody, která zpravidla stačí protékat tímto korytem, aniž se vylévá do přilehlého území.

Problematická situace

to neplatí na pozemcích v zastavěném území a na oplocených pozemcích

Výkon rybářského práva

- § 11 odst. 8 RybZ: Uživatel rybářského revíru, rybářský hospodář a jeho zástupce, držitel povolenky k lovu a rybářská stráž mohou **při výkonu rybářského práva vstupovat na pobřežní pozemky**, pokud na ně není vstup zakázán z důvodu obecného zájmu; jsou však povinni nahradit škodu, kterou při tom způsobí.

- nevztahuje se na přidružené aktivity: parkování, vjezd, stanování apod.
  - přístřešek k ochraně rybáře vs. přespání či ukládání věcí
  - možnost rybaření v noci
  - srov. diskuze téměř na jakékoliv webové stránce rybářských organizací

Poslanci v novele zákona vyšli vstříc vodákům. Vlastníci jezů jim budou muset umožnit přenos lodí

Vlastníci pozemků v okolí jezů budou mít zřejmě povinnost nechat vodáky přenášet lodě. Poslanci ji v pátek při závěrečném schvalování vložili do novely vodního zákona. Sněmovnu o to žádaly vodácké a turistické organizace. Poslanci při závěrečném hlasování schválili i přes nesouhlas ministra zemědělství Miroslava Tomana (ČSSD) pozměňovací návrh poslanců ODS Ilony Mauritzové a Jakuba Jandy, který vodákům vychází vstříc.

Praha 13:03 18. září 2020

Novela vodního zákona obsahuje i změnu pravidel příznivou pro vodáky. (ilustrační foto) | Foto: Jiří Fremuth | Zdroj: Český rozhlas

Proč vodáci jásají?

- § 15 odst. 8 VodZ: Při povolování vodních děl, jejich změn, změn jejich užívání a jejich odstranění ***musí být zohledněno umožnění překonání díla přenesením nebo splutím v místech užívání povrchových vod k rekreační plavbě a*** musí být zohledněna ochrana vodních a na vodu vázaných ekosystémů. Tato vodní díla nesmějí vytvářet bariéry pohybu ryb a vodních živočichů v obou směrech vodního toku ***a musí být umožněno jejich překonání v rámci vodní cesty***. To neplatí v případech,
  - a) jde-li o rybníky nebo vodní nádrže pro chov ryb nebo o stavby k hrazení bystřin a strží,
  - b) vyžaduje-li to ochrana před povodněmi nebo jiný veřejný zájem, nebo
  - c) kdy pohyb ryb a vodních živočichů v obou směrech vodního toku nelze zajistit z důvodu technické neproveditelnosti nebo neúměrných nákladů.

- + § 36 VodZ: Minimálním zůstatkovým průtokem je průtok povrchových vod, který ještě umožňuje obecné nakládání s povrchovými vodami a ekologické funkce vodního toku ***a zohledňuje možnosti rekreační plavby.***

Další rekreační aktivity: příklady

- **sportovní soutěže**: Organizované nebo hromadné sportovní akce lze v lese konat na základě oznámení orgánu státní správy lesů. V oznámení, které musí být předloženo nejméně 30 dnů před dnem konání této akce, pořadatel uvede místo a termín konání této akce, předpokládaný počet účastníků, způsob zajištění a souhlas vlastníka lesa. Orgán státní správy lesů může do 15 dnů ode dne doručení oznámení stanovit doplňující podmínky.
- **nocování - bivakování – stanování - táboření**
  - § 16 ZOPK: v NP mimo zastavěná území obcí a zastavitelné plochy obcí je zakázáno tábořit mimo místa vyhrazená orgánem ochrany přírody
  - § 16a ZOPK: v NP České Švýcarsko je zakázáno nocovat v přírodě mimo místa vyhrazená orgánem ochrany přírody opatřením obecné povahy.

Přehled

Krajina

- „nezastavěné“ území
- pouze pozemky státu a právnických osob
- i oplocené
- stavební apod.

Les

- PUPFL
- všichni vlastníci
- neoplocené

Vodní toky

- podél koryt vodních toků
- všichni vlastníci
- neoplocené
- mimo zastavěné území

Obecné užívání pozemních komunikací

- § 19 ZPK: V mezích zvláštních předpisů upravujících provoz na pozemních komunikacích a za podmínek stanovených tímto zákonem **smí každý užívat pozemní komunikace bezplatně obvyklým způsobem a k účelům, ke kterým jsou určeny** (dále jen "obecné užívání"), pokud pro zvláštní případy nestanoví tento zákon nebo zvláštní předpis jinak.
- § 2: Pozemní komunikace je **dopravní cesta** určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci, včetně pevných zařízení nutných pro zajištění tohoto užití a jeho bezpečnosti. Pozemní komunikace se dělí na tyto kategorie: dálnice, silnice, místní komunikace a **účelová komunikace**.

Účelové komunikace (§ 7 ZPK)

- Účelová komunikace je pozemní **komunikace** (1), která slouží ke **spojení** (2) jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků.
  - + (3) **souhlas vlastníka** (i konkludentní) a (4) **nutná komunikační potřeba**
  - se souhlasem: proto bez náhrady
  - ≠ pozemek zastavěný komunikací

- Účelovou komunikací je i pozemní komunikace **v uzavřeném prostoru** nebo objektu, která slouží potřebě vlastníka nebo provozovatele uzavřeného prostoru nebo objektu. Tato účelová komunikace není přístupná veřejně, ale v rozsahu a způsobem, který stanoví vlastník nebo provozovatel uzavřeného prostoru nebo objektu.

Veřejné prostranství

- Veřejným prostranstvím **jsou** všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy **sloužící obecnému užívání**, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. (§ 34 zákona o obcích)

- **vznik ex lege**
  - nestačí vymezení v obecně závazné vyhlášce
  - **materiální kritérium** spočívající v určenosti pozemků k uspokojování potřeb občanů obce, resp. existenci funkčního významu daného prostranství pro sídelní celek (I. ÚS 2129/19 a tam citovaná judikatura)
  - argumentace K. Černín. *Veřejná prostranství, terra incognita*. Viz též ASPI.

Materiální kritérium

- Veřejná prostranství (zejména rekreačního typu) zpravidla **musí vykazovat užitnou hodnotu a potřebnost pro obecní život, které významem podstatně přesahují hranice bezprostředního okolí**. Skutečnost, že pozemek je volně přístupnou sídlištní zelení, na jejímž zachování mají rezidenti z okolí (poměrně logicky) zvýšený zájem, sama o sobě nepostačuje k tomu, aby byl pozemek zatříděn do zvláštní zákonné kategorie veřejných prostranství. Ani historické osazení zařízeními typu klepadel na koberce či sušáků na prádlo, jejichž praktičnost navíc spolu se společenským vývojem v čase značně klesá, tento závěr nezmění. Stěžovatelem zdůrazňované kladné vnímání zeleně veřejností je především ve větších městech pravidlem a taktéž není klíčovým faktorem - veřejnost v sídelních celcích typu hlavního města Prahy vítá v podstatě jakoukoli zeleň. (I. ÚS 2129/19)

Náhrada za omezení vlastnického práva

- nárok na vydání **bezdůvodného obohacení**
- **vyšší intenzita omezení**: srov. NS 28 Cdo 4208/2016 – „Povinnost majitele pozemku nést toto citelné omezení, jež bezmála vyprazdňuje obsah jeho vlastnického práva (a není tak srovnatelné s důsledky vyplývajícími pro pozemkové vlastníky z obecného užívání lesa či vod), bez náhrady z § 34 zákona č. 128/2000 Sb. neplyne.“
- **pasivní věcná legitimace** obce, resp. městské části Prahy
  - diskuze: argumentace pro stát
  - obci přináší největší prospěch
- poměřování s výší obvyklého nájemného (stropem cenová regulace)

Získávání pozemků veřejného prostranství

- § 2 StZ: veřejné prostranství zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu je veřejnou infrastrukturou

- § 101 StZ: K **pozemku určenému územním plánem** nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu **nebo veřejné prostranství** a ke stavbě na tomto pozemku má obec nebo kraj anebo stát v rozsahu vymezeném touto územně plánovací dokumentací předkupní právo; to neplatí, pokud pro veřejně prospěšnou stavbu postačí zřízení věcného břemene. (StZ2021 ruší)

- není vyvlastňovací titul: není totiž veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury (viz § 170 StZ2021); byť možné překryvy (např. místní komunikace)

Omezení obecného užívání (1): obecně

- v **národní přírodní rezervaci** je zakázáno vstupovat a vjíždět mimo cesty vyznačené se souhlasem orgánu ochrany přírody, kromě vlastníků a nájemců pozemků, osob zajišťujících lesní a zemědělské hospodaření

- do **ochranného pásma vodního zdroje I. stupně** je zakázán vstup a vjezd; to neplatí pro osoby, které mají právo vodu z vodního zdroje odebírat, a u vodárenských nádrží pro osoby, které tato vodní díla vlastní. Vodoprávní úřad může stanovit rozhodnutím nebo opatřením obecné povahy i další výjimky ze zákazu vstupu a vjezdu.

- vstup na území **vojenského újezdu** bez povolení je zakázán.

Omezení obecného užívání (2): ad hoc

- § 6 odst. 4 VodZ: Vodoprávní úřad může obecné nakládání s povrchovými vodami rozhodnutím nebo opatřením obecné povahy bez náhrady upravit, omezit, popřípadě zakázat, **vyžaduje-li to veřejný zájem**, zejména dochází-li při něm k porušování povinností podle odstavce 3 nebo z důvodu bezpečnosti osob.
- § 19 odst. 3 LesZ: Orgán státní správy lesů může **z důvodu ochrany lesa nebo v zájmu zdraví nebo bezpečnosti fyzických osob** vydat opatření obecné povahy o dočasném omezení nebo vyloučení vstupu do lesa na dobu nejdéle 3 měsíců.
- § 64 ZOPK: **Hrozí-li poškozování území** v národních parcích, národních přírodních rezervacích, národních přírodních památkách a v první zóně chráněných krajinných oblastí nebo poškozování jeskyně, zejména nadměrnou návštěvností, může orgán ochrany přírody po projednání s dotčenými obcemi opatřením obecné povahy omezit nebo zakázat přístup veřejnosti do těchto území nebo jejich částí.

Odpovědnost vlastníka pozemku

- § 63 odst. 5: Každý je povinen při pohybu na cizích pozemcích včetně pohybu na pozemních komunikacích, stezkách a pěšinách, vyznačených cyklostezkách, odpočinkových místech, tábořištích a v altáncích mimo zastavěná území obcí **dbát své osobní bezpečnosti** nebo bezpečnosti osob svěřených a přizpůsobit své jednání stavu přírodního prostředí na těchto pozemcích a nebezpečím v přírodě obvyklým. **Vlastníci pozemků neodpovídají za škody na majetku, zdraví nebo životě, vzniklé jiným osobám působením přírodních sil nebo vlastním zaviněním těchto osob.**
- § 19 odst. 2: Při vstupu do lesa podle odstavce 1 je každý povinen přizpůsobit své jednání stavu přírodního prostředí v lese a zvýšenému nebezpečí, které je se vstupem do lesa spojeno, a dbát své osobní bezpečnosti nebo bezpečnosti osob svěřených. Uvedená povinnost platí i při pohybu na účelových komunikacích v lese, vyznačených stezkách, pěšinách a trasách, odpočinkových místech a tábořištích. **Vlastník lesa neodpovídá za škody na majetku, zdraví nebo životě vzniklé při využití práva podle odstavce 1, ledaže by škodu způsobil úmyslně.**

Odpovědnost uživatelů pozemku

- **soukromoprávní - vznik škody**
  - Je přitom povinen respektovat jiné oprávněné zájmy vlastníka či nájemce pozemku a obecně závazné právní předpisy.
  - Při tom je povinen les nepoškozovat, nenarušovat lesní prostředí a dbát pokynů vlastníka, popřípadě nájemce lesa a jeho zaměstnanců.
  - obecná úprava v občanském zákoníku
- **veřejnoprávní - přestupek**
  - např. zakázané činnosti v lese (§ 20 ve spojení s § 53 LesZ)
  - také stráž přírody a lesní stráž kontrolují

Zvláštní užívání

- jmenovitě určený subjekt
- nad rámec obecného užívání
- na základě aplikace práva: zpravidla správního rozhodnutí
  - někdy nutný souhlas vlastníka: soukromoprávní rovina
- běžně zpoplatněno

- není vyloučen ani soukromoprávní vztah a úprava užívacích vztahů
  - typicky pacht orné půdy, služebnost k lesním pozemkům

Zákonná věcná břemena: přehled

Oprávnění orgánů veřejné moci

Průzkumné práce

Oprávnění těžební organizace

Další činnosti

Vstupy pracovníků orgánů veřejné moci: ilustrace

- § 62 ZOPK: Pracovníci všech orgánů ochrany přírody, kteří se při výkonu své pracovní činnosti **prokáží služebním průkazem**, mají právo vstupovat v nezbytných případech na **cizí pozemky** při plnění úkolů vyplývajících z tohoto zákona a dalších předpisů na úseku ochrany přírody a krajiny. Mohou přitom provádět potřebná měření, sledování, dokumentaci a požadovat informace nezbytné ke zjištění stavu přírodního prostředí. Při výkonu této činnosti jsou pracovníci orgánu ochrany přírody povinni co nejvíce šetřit vstupem dotčené pozemky, jakož i všechna práva vlastníka.
  - v jiných případech „povinnost předem vyrozumět“ či „ s vědomím vlastníka“

- až vstupy do obydlí: viz např. § 17 zákona o ochraně ovzduší

Průzkumné práce: § 2 ZUV

- Každý je povinen umožnit **provádění měření a průzkumných prací** v rámci přípravy stavby dopravní vodní nebo energetické infrastruktury, a to i před zahájením řízení, kterým se stavba umisťuje nebo povoluje.
- Za tímto účelem má oprávněný investor a jím zmocněné osoby právo vstupovat a vjíždět na cizí nemovité věci.
- nejméně 14 dní předem jim provádění měření nebo průzkumných prací na jejich nemovité věci **písemně oznámit**. V oznámení podle předchozí věty musí být uveden důvod provádění měření nebo průzkumných prací na nemovité věci, popis činností, které mají být provedeny, rozsah, způsob, termín a upřesnění místa jejich provedení, označení oprávněného investora, jeho kontaktní údaje, datum vyhotovení oznámení a jméno, příjmení, funkce a podpis osoby oprávněné zastupovat oprávněného investora.
- Pokud byl vlastník nebo uživatel nemovité věci v důsledku výkonu práv oprávněného investora nebo jím zmocněné osoby podle tohoto odstavce omezen v obvyklém užívání nemovité věci nebo mu vznikla újma na majetku, má právo na **přiměřenou jednorázovou náhradu ve výši dvojnásobku částky stanovené podle zákona o oceňování majetku**.

Návrh na zrušení pro protiústavnost

- Pl. ÚS 39/18; říjen 2018, senátoři Parlamentu ČR

- **argumenty: nedostatečná ochrana vlastníků**

a. není časové ani věcné omezení rozsahu průzkumných prací
b. snadná zneužitelnost: „pouhé velmi předběžné úvahy o budoucí stavbě“
c. není jasně vymezen předmět veřejného zájmu : srov. definice infrastruktury v § 1 ZUV
d. umožňuje vstup do bytů či prostor pro podnikání
e. vykácení třešňového sadu, který vlastník s láskou mnoho let pěstoval

Údržba energetických staveb

- Provozovatel … soustavy má právo
  - **vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti** v souvislosti se zřizováním, obnovou a provozováním distribuční soustavy,
  - odstraňovat a oklešťovat stromoví a jiné porosty, provádět likvidaci odstraněného a okleštěného stromoví a jiných porostů ohrožujících bezpečné a spolehlivé provozování zařízení distribuční soustavy v případech, **kdy tak po předchozím upozornění a stanovení rozsahu neučinil sám vlastník či uživatel.**
- Pokud byl vlastník nebo uživatel nemovitosti v důsledku výkonu práv provozovatele soustavy **omezen v obvyklém užívání nemovitosti** nebo mu vznikla újma na majetku, má právo na přiměřenou jednorázovou náhradu. Právo na náhradu podle věty první lze uplatnit u provozovatele distribuční soustavy do 2 let ode dne, kdy k omezení nebo újmě došlo, jinak právo zaniká.

Provoz vodních děl

- § 60 VZ: Vlastníci pozemků sousedících s vodním dílem jsou povinni po předchozím projednání s nimi **umožnit za účelem provozu a provádění údržby vodních děl v nezbytném rozsahu vstup a vjezd na své pozemky** těm, kteří zajišťují provoz nebo provádějí údržbu těchto vodních děl. Pokud vstupem na pozemky vznikne vlastníkovi pozemku škoda, má nárok na její úhradu.
- **IV. ÚS 652/06**
  - pěší cesta (využívána každý den) přes zahradu a ostatní plochu k MVE
  - provoz a údržba vodních děl je součástí ochrany životního prostředí
  - k jistému omezení práva vlastníka k pozemku dochází
  - zákon nestanoví bez náhrady
  - odlišovat správu vodního toku bez tvorby zisku a podnikání

Vstupy v souvislosti s těžbou

- § 15 odst. 1 ZHČ: Při otvírce, přípravě a dobývání výhradních ložisek, jakož i při úpravě a zušlechťování nerostů prováděných v souvislosti s jejich dobýváním, při zřizování, zajišťování důlních děl a lomů, nebo likvidaci hlavních důlních děl a lomů, včetně jejich zařízení, při zřizování a provozu odvalů, výsypek a odkališť, při zajišťování nebo likvidaci starých důlních děl, jakož i při kontrole nebo údržbě zlikvidovaných důlních děl, a při zvláštních zásazích do zemské kůry jsou pracovníci orgánů a organizací oprávněni v nezbytném rozsahu, po předchozím oznámení vlastníkovi (správci, uživateli), **vstupovat na cizí nemovitosti, provádět obhlídku, popřípadě zaměření a používat je ke zřizování a udržování měřických a hraničních značek a ochranných znaků, signálů a jiných měřických zařízení.**

Další činnosti

- § 48 VodZ: **Správci vodních toků** jsou oprávněni při výkonu svých práv a povinností vstupovat a vjíždět v nezbytném rozsahu na cizí pozemky a stavby
  - podrobně přednáška č. 3

- § 42 VodZ: Vlastníci majetku, na němž závadný stav vázne nebo jejichž **majetku je nutno použít při odstranění závadného stavu** a kteří nejsou těmi, jimž bylo opatření k nápravě uloženo, jsou povinni strpět provedení opatření k nápravě uloženého nebo nařízeného vodoprávním úřadem. Za tím účelem jsou povinni umožnit vstup, popřípadě vjezd na své pozemky a stavby a strpět omezení obvyklého užívání svých pozemků a staveb.

Vstup na základě rozhodnutí: přehled

Právo nezbytné cesty

Vyvlastnění pro přístup k pozemku

Využití pozemku jako staveniště (§ 170 StZ)

Opatření ke zlepšování přírodního prostředí

Geologické práce

Opatření ke zlepšování přírodního prostředí: § 68 ZOPK

- Vlastníci a nájemci pozemků zlepšují podle svých možností stav dochovaného přírodního a krajinného prostředí za účelem zachování druhového bohatství přírody a udržení systému ekologické stability.
- OOP jsou oprávněny provádět samy či prostřednictvím jiného zásahy ke zlepšení přírodního a krajinného prostředí, **neučiní-li tak k výzvě** OOP vlastník či nájemce pozemku sám, zejména pokud jde o ochranu zvláště chráněných částí přírody a významných krajinných prvků.
- Vlastníci a nájemci dotčených pozemků jsou povinni strpět provádění zásahů podle a umožnit osobám, které je zajišťují, vstup na pozemky. OOP je povinen předem vyrozumět vlastníky či nájemce o rozsahu a době zásahu. Za případné škody vzniklé vlastníkům či nájemcům pozemků v souvislosti s těmito zásahy odpovídá OOP, který zásahy nařídil.

Pl. ÚS 8/08

- **V případě výzvy se proto jedná o individuální správní akt**. Je tak aplikovatelný správní řád (včetně obligatorních náležitostí rozhodnutí správního orgánu, tj. mj. včetně konkretizace požadovaného opatření - srov. předchozí námitku), skýtající vlastníku (nájemci) pozemku procesní ochranu jeho hmotných práv, přičemž posléze přichází v úvahu soudně správní ochrana.

- Dle Ústavního soudu je tedy nutno ústavně konformně, tj. v souladu s čl. 11 odst. 4 Listiny, interpretovat § 68 odst. 4 věta druhá ZOPK **tak, že je jím kromě práva na náhradu škody konkretizováno ústavní právo vlastníka na náhradu za omezení jeho vlastnického práva**.

Geologické práce: vstup na pozemky

- **povinnost písemné dohody** o provádění geologických prací spojených se zásahem do pozemku, zřizování pracovišť, přístupových cest, přívodu vody a energie, provádění nezbytných úprav půdy a odstraňování porostů, popřípadě zřizování staveb
  - zásah do pozemku: § 2 písm. b) vyhl. č. 369/2004 Sb.
  - **práce spojené se zásahem do pozemku** - nepovažuje se za ně povrchový odběr vzorků hornin, půd a odběr sedimentů povrchových toků, pokud je prováděn ručním nářadím, a z povrchu prováděná měření a pozorování přístroji nebo jejich příslušenstvím

K diskuzi

Informace od SÚRAO ke vstupu na pozemky při provádění geologického průzkumu v lokalitě Březový potok v souvislosti s HÚJO

Samotné práce budou prováděny na základě rozhodnutí Ministerstva životního prostředí, č. j.: 774/520/13, 67692/ENV/13 o stanovení průzkumného území na lokalitě Březový potok. Žádost o stanovení průzkumného území pro zvláštní zásah do zemské kůry byla podána dle zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích; kde § 14 upravuje i vstupy na pozemky (vstup na cizí nemovitosti a jejich využívání). Vzhledem ke skutečnosti, že námi aplikované metody průzkumu (viz odkazy níže) nejsou ve smyslu výše uvedeného zákona zásahem do pozemků, platí pro námi konané práce režim volného vstupu do krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (§ 63) a dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích (§ 19).

Postup, když vlastník nesouhlasí (§ 14 ZGP)

- rozhodnutí KÚ o omezení práv vlastníka nebo nájemce nemovitosti
- procesně postup dle zákona o vyvlastnění

1. účel - vyhledávání ložisek ropy nebo zemního plynu či ložisek vyhrazených nerostů hrazené plně z prostředků státního rozpočtu
2. ve veřejném zájmu
3. není-li v rozporu se státní surovinovou politikou
4. v nezbytném rozsahu – nemohlo by být dosaženo výsledku prací
5. na dobu určitou
6. **za náhradu (§ 14 odst. 2 a 16 odst. 4 ZGP)**

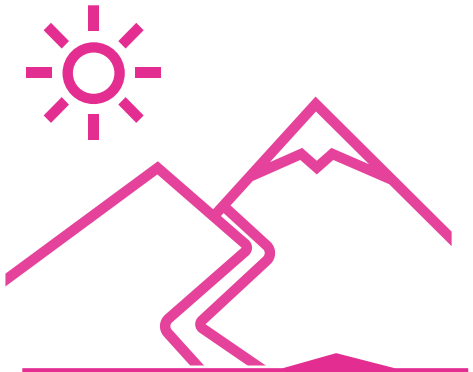
Úvod do problematiky zvláštních pozemkověprávních režimů

Zvláštní část

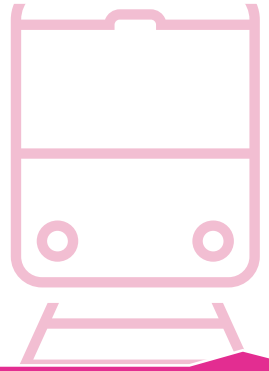
ZPF

PUPFL

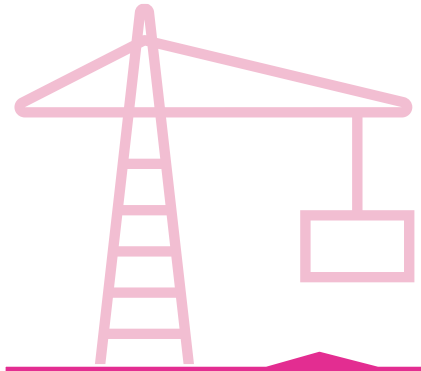
S vodami



Ve volné přírodě



Sloužící dopravě



Sloužící výstavbě

Využití nerostného bohatství

Zvláštní pozemkově-právní režimy

- dotčené a chráněné **zájmy**
  - vymezení pozemků se zvláštním režimem
  - obecná vs. zvláštní ochrana

- specifika **výkonu vlastnických práv**
  - omezení ve výkonu užívacích práv = omezení činností; povinnost strpět výkon práv třetích osob
  - omezení ve výkonu dispozičních práv = omezení dispozic; předkupní právo; požadavky na právní jednání
  - aktivní povinnosti