



Užívání pozemků I.: specifika a omezení v souvislosti se vstupem na pozemky

Jakub Hanák

Charakteristika (1): právní základ

Veřejnoprávní instituty

- obecné užívání pozemků
- zákonná věcná břemena

Soukromoprávní instituty

- služebnosti (včetně zřízených správním úřadem)
- právo nezbytné cesty
- užívací vztahy
- užití sousedního pozemku

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 (viz přednáška č. 10) i soukromého práva (nabyvatelem zpravidla budou obce či spolky)

- předem neurčený okruh osob (obecné užívání) vs. služebnosti apod.
- veřejný statek je předmětem právního obchodu

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)

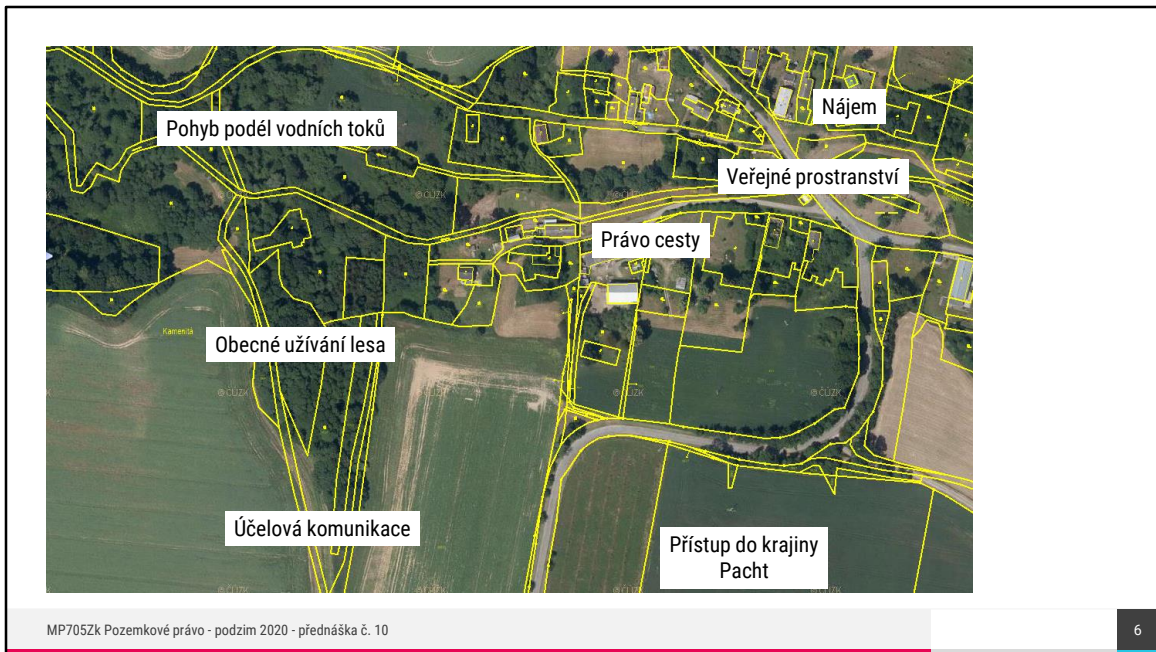
Charakteristika (3)

Důvodnost

- bez uvedení důvodu
- s uvedením důvodu

Podle subjektu

- kdokoliv (každý)
- vlastník objektu
- určené subjekty



- Není evidováno v KN, že podléhá obecnému užívání



Obecné užívání pozemků

MP705Zk Pozemkové právo - podzim 2020 - přednáška č. 10

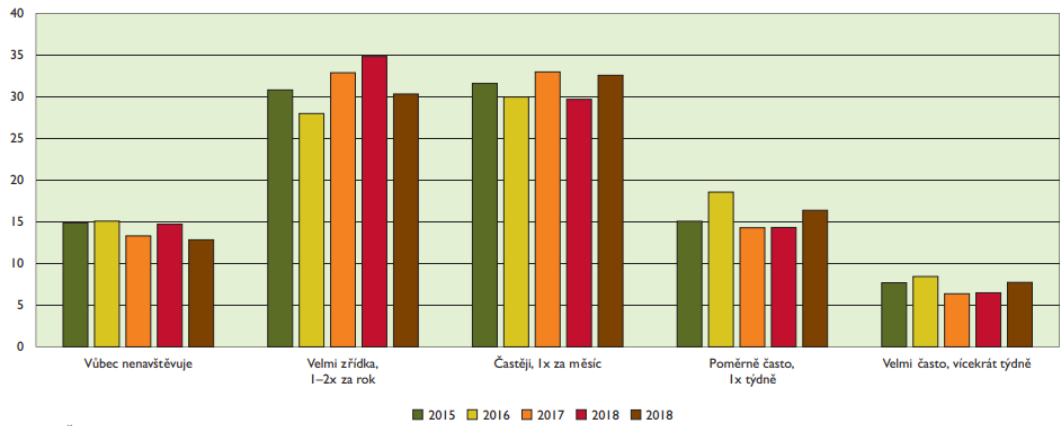
7

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.

- Při oplocování či ohrazování pozemků, které nejsou vyloučeny z práva volného průchodu, musí vlastník či nájemce zajistit technickými nebo jinými opatřeními možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku.
- § 2 StZ: stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje

Odpovědi na otázku: Jak často navštěvujete les v průměru za rok, tedy v zimě i v létě dohromady? (%)



Pramen: ČZU

Zdroj: http://eagri.cz/public/web/file/661268/Zprava_o_stavu_lesa_2019_WEB.pdf

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 umístování 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.

§ 34 LesZ

Nelze-li účelu dosáhnout jinak, je vlastník lesa nebo osoba provádějící činnost 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.²²⁾

Dobu, rozsah a trvání užívání cizích pozemků k lesní dopravě a výši náhrady je vlastník lesa, nebo osoba provádějící činnost v zájmu vlastníka lesa, povinen předem dohodnout s vlastníkem, popřípadě nájemcem dotčených pozemků. Nedojde-li k dohodě, rozhodne o podmínkách lesní dopravy po cizích pozemcích a o výši náhrady orgán státní správy lesů.

§ 19 odst. 3 LesZ: Chovatelé včel mohou se souhlasem vlastníka lesa a v zájmu podpory ekologické rovnováhy, opylování rostlin, využití medovice a zlepšení produkce semen lesních dřevin umísťovat svá včelstva na lesních pozemcích za předpokladu dodržování povinností vyplývajících z odstavce 1 věty druhé.

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.**

Tabulka 3.8.3**Celkové množství sběru hlavních lesních plodin návštěvníky lesa v běžných cenách v období 2010–2019 (mil. Kč)**

Roky	Lesní plodiny						celkem
	houby	borůvky	maliny	ostružiny	brusinky	bezinky	
2010	2 950	920	215	187	35	63	4 317
2011	4 313	921	208	234	142	177	5 995
2012	5 241	762	422	382	45	222	7 074
2013	5 388	1 484	329	182	69	209	7 661
2014	4 295	848	252	179	83	195	5 851
2015	3 523	1 227	419	344	111	268	5 890
2016	3 589	851	237	219	64	101	5 060
2017	4 604	1 055	367	254	76	279	6 635
2018	2 881	903	325	242	80	139	4 570
2019	3 502	841	277	231	60	218	5 129

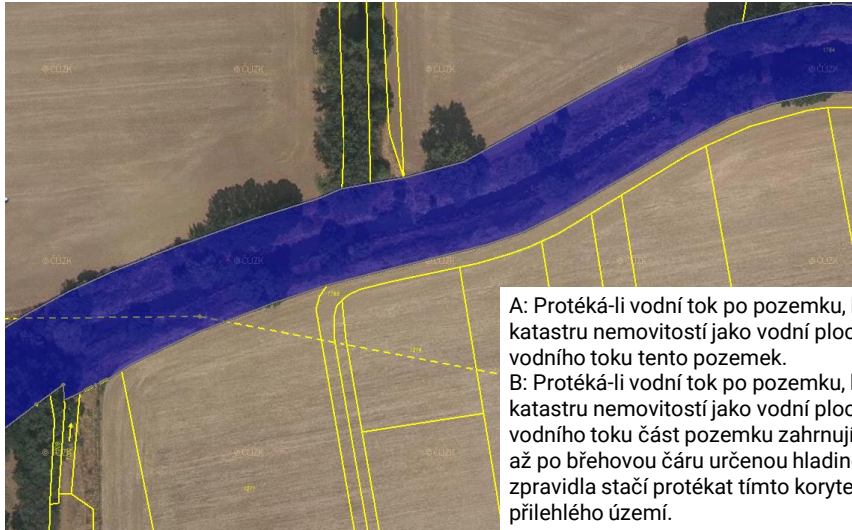
Pramen: ČZU

Zdroj: http://eagri.cz/public/web/file/661268/Zprava_o_stavu_lesa_2019_WEB.pdf

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,

- Širší oprávnění správců vodních toků: § 49 Vodz - Správci vodních toků jsou oprávněni **při výkonu svých práv a povinností vstupovat a vjíždět v nezbytném rozsahu na cizí pozemky a stavby**, pokud k tomu není třeba povolení podle zvláštních právních předpisů,
- Pl. ÚS 8/08: Zároveň však zakotvil, že se tak může stát jen **po předchozím projednání s nimi**. Tato podmínka implikuje jednání obou stran, zjevně však nemůže pro všechny případy předpokládat dosažení dohody nejen o způsobu, času, rozsahu a dalších okolnostech průchodu. Lze tedy mít za to, že v případě nedohody musí eventuální spory na základě žaloby řešit soud (pokud nepůjde o kompetenci Ministerstva zemědělství nebo vodoprávního úřadu ve smyslu ustanovení § 53 vodního zákona). Z citovaného ustanovení tak v žádném případě nevyplývá, že by vstup na cizí pozemky, a tedy do jisté míry i jejich užití, měl být strpěn bez náhrady předpokládané čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod."



- 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



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 Toman (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

Zdroj: https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/vodaci-poslanecka-snemovna-jez-prenos-lodi-vodni-zakon-novela-miroslav-toman_2009181303_gak

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**.

§ 2 zákona o vnitrozemské plavbě: vodní cestou vodní tok nebo jiný útvar povrchové vody, na kterém lze provozovat plavidla, a součástmi vodní cesty vodní díla a ostatní stavby a zařízení, které jsou uvedeny v příloze č. 1 k tomuto zákonu,

DZ k pozměňovacímu návrhu: Umožnění způsobu po svém či pronajatém pozemku a bezpečné překonání překážky by tak mělo být povinností majitele díla na turistických řekách, když tuto bariéru postavil.

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	Les	Vodní toky
<ul style="list-style-type: none">• „nezastavěné“ území• pouze pozemky státu a právnických osob• i oplocené• stavební apod.	<ul style="list-style-type: none">• PUPFL• všichni vlastníci• neoplocené	<ul style="list-style-type: none">• 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. Uživatel se musí přizpůsobit stavebnímu stavu a dopravně technickému stavu dotčené pozemní komunikace.
- § 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.
 - plus (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. V pochybnostech, zda z hlediska pozemní komunikace jde o uzavřený prostor nebo objekt, rozhoduje příslušný silniční správní úřad.

28 Cdo 4208/2016: Z uvedeného vyplývá, že je-li pozemek zastavěn tělesem pozemní komunikace tvořícím věc ve smyslu právním, může se vlastník pozemku případně domáhat vydání bezdůvodného obohacení po majiteli dotčené komunikace. Naopak samo užívání dané dopravní stavby třetími osobami se již neděje na jeho úkor, nýbrž na úkor majitele komunikace, a nedává tudíž vzniknout dalšímu nároku vlastníka pozemku na vydání majetkového prospěchu, stejně jako podobné právo nevzchází při zřízení další konstrukce na povrchu pozemní komunikace, není-li vlastník pozemku zřízením výše položeného objektu na svých právech nijak omezen nad rámec toho, co je nucen snášet v důsledku prvotního zastavění jeho nemovitosti (srovnej zejména usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 10. 2016, sp. zn. 28 Cdo 1519/2016, ze dne 3. 11. 2016, sp. zn. 28 Cdo 2249/2016, a ze dne 10. 1. 2017, sp. zn. 28 Cdo 4905/2016).

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.

- I. ÚS 2129/19: Spory o náhrady za bezesmluvní užívání veřejných prostranství typově patří mezi spory, u nichž velmi záleží na vyhodnocení jedinečných skutkových okolností každého případu s celou řadou možných nuancí, které snižují vzájemnou porovnatelnost jednotlivých kauz (které se na první pohled mohou zdánlivě jevit jako obdobné). A navíc vzhledem k tomu, že jde o řízení sporná, pro která platí projednací zásada (§ 120 o. s. ř.) a je v nich proto klíčová i procesní aktivita každého účastníka, nelze ani vyloučit, že v některých sporech, ve kterých by žalobci s ohledem na předchozí judikaturu mohli očekávat úspěch, budou v návaznosti na intenzivnější či propracovanější obranu žalovaného neúspěšní.

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 zaříděn 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)

NS 28 Cdo 4208/2016: Nejvyšší soud ve své rozhodovací praxi (viz zejména již citované usnesení ze dne 7. 10. 2014, sp. zn. 28 Cdo 1498/2014) vyžaduje k naplnění pojmových znaků veřejného prostranství též materiální kritérium spočívající v určení dotčeného pozemku k uspokojování potřeb občanů obce, potažmo existenci funkčního významu daného prostranství pro sídelní celek. Pozemek, který je veřejností užíván toliko živelně, jež obec (především prostřednictvím územně plánovací dokumentace) nedestinuje k plnění veřejných účelů a ve vztahu k němuž zůstává vlastníku zachována plná možnost vyloučit třetí osoby z jeho užívání, lze jen stěží kvalifikovat jako veřejné prostranství ve smyslu § 34 zákona č. 128/2000 Sb., protože jeho užívání neohrazenou veřejností nedává vzejít bezdůvodnému obohacení na straně obce.

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
- poměrování s výší obvyklého nájemného (stropem cenová regulace)

NS 28 Cdo 4208/2016: Majetkový prospěch obce, na jejímž území se dotčené veřejné prostranství nachází, lze spatřovat v tom, že prostřednictvím onoho veřejného statku dochází k uspokojování potřeb občanů obce, k jejichž saturaci by jinak bylo nutné opatřit jiné odpovídající nemovitosti (kupříkladu formou nájmu či koupě), což by si žádalo vynaložení prostředků z obecního rozpočtu (viz namátkou 28 Cdo 1127/2009, či 28 Cdo 1498/2014). Obohacení se tak odvíjí od skutečnosti, že se aktiva obce – nositelky povinnosti pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů – nesnížila, ač by se tak za řádného běhu okolností stalo. Její pasivní věcná legitimace přitom vyplývá z faktu, že dotčené veřejné prostranství užívají primárně občané obce, přičemž užívání předmětných nemovitostí osobami odlišnými (turisty nebo rodinnými příslušníky a přáteli občanů) je spíše příležitostné a pro obec, v níž se veřejné prostranství nachází, obvykle i prospěšné (viz 28 Cdo 561/2012, náleží III. ÚS 3735/11, usnesení II. ÚS 3033/14, bod 16, případně II. ÚS 2368/15, bod 6).

I. ÚS 2129/19: Pro úplnost Ústavní soud ještě dodává, že z ústavního pohledu ochrany vlastnického práva není nijak výjimečný stav, kdy pozemek, jehož praktické využití pro potřeby vlastníka je minimální (zejm. v důsledku umístění a regulací jeho využití, vč. vyloučené zastavitelnosti), který však má přínos pro sousedství (estetický, funkční, ekologický či jiný), není veřejným prostranstvím ve smyslu dle příslušné právní úpravy. Naopak případné snahy vlastníka takového pozemku o prezentaci daného stavu jako nedovoleného omezení vlastnického práva bez náhrady z titulu (nedeklarovaného)

veřejného prostranství je třeba podrobit i přezkumu z hledisek ekvivalentu tzv. vnuceného bezdůvodného obohacení.

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.
- není vyvlastňovací titul: není totiž veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury (viz § 170 StZ); 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 altáních 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 - přešupek**

- 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

Údržba stavby

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 → podrobně Právo životního prostředí

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 umísťuje 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**.

§ 14 odst. 2 písm. g) ZGP: geologické práce potřebné pro jiné činnosti prováděné ve veřejném zájmu,

§ 2 odst. 1 písm. d) zjišťování a ověřování inženýrskogeologických a hydrogeologických poměrů území, zejména pro účely územního plánování, dokumentace a provádění staveb včetně stabilizace sesuvných území,

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

DZ 169/2018: Za účelem maximální efektivity povolování nejvýznamnějších staveb dopravní infrastruktury a **s ohledem na časté obstrukce bránící výstavbě těchto staveb prováděných ve veřejném zájmu** se navrhuje, aby příslušné osoby (zejména vlastníci a uživatelé pozemků) byli povinni strpět provádění přípravných prací (zejména měření, průzkum půdy a podzemních vod), které jsou zcela nezbytné pro adekvátní přípravu těchto staveb, a to po předchozím oznámení. Odpovídající oprávnění bude náležet **pouze oprávněnému investorovi** definovanému ve stavebním zákoně. Oprávněný investor bude mít povinnost uvést pozemek v předešlý stav, a pokud to nebude možné, bude zachováno právo vlastníka či jiného uživatele na náhradu veškeré vzniklé škody. Obdobná úprava povinnosti vlastníků a uživatelů nemovitostí strpět provádění přípravných prací je již obsažena například v energetickém zákoně a zákoně o vodovodech a kanalizacích. Na náhradu škody se použije úprava v občanském zákoníku.

DZ 403/2020: Navrhuje se rozšířit předmětné ustanovení o vstupech na pozemky rovněž na stavby energetické a vodní infrastruktury, protože rovněž tyto stavby jsou důležité pro rozvoj hospodářství a jejich výstavba trpí mnohdy podobnými potížemi jako stavby dopravní, např. právě co do vstupů na pozemky v případech měření a průzkumných prací.

Srov. také <https://www.epravo.cz/top/clanky/urychleni-vystavby-mereni-a-pruzkumne-prace-provadene-opravnym-investorem-na-cizim-pozemku-bez-souhlasu-jeho-vlastnika-108916.html>

Provádění stavebních prací

- Pro vytvoření podmínek k provedení stavby nebo její změny, nutných zabezpečovacích prací, nezbytných úprav, udržovacích prací a k odstranění stavby **může stavební úřad uložit těm**, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům či stavbám na nich, aby umožnili provedení prací ze svých pozemků nebo staveb, pokud mezi zúčastněnými osobami nedošlo k dohodě.
- Ten, v jehož prospěch byla povinnost uložena, musí dbát, aby co nejméně rušil užívání sousedních pozemků nebo staveb a aby prováděnými pracemi nevznikly škody, kterým je možno zabránit. Po skončení prací je povinen uvést sousední pozemek nebo stavbu do předchozího stavu; nesplní-li tuto povinnost nebo nedojde k jiné dohodě, postupuje se podle obecných právních předpisů o náhradě škody.

Opatření na sousedním pozemku nebo stavbě: § 141 StZ

Užití sousedního pozemku

- § 1022 OZ: **Nemůže-li se stavba stavět nebo bourat**, nebo nemůže-li se opravit nebo obnovit jinak než užitím sousedního pozemku, má vlastník právo po sousedovi požadovat, aby za přiměřenou náhradu snášel, co je pro tyto práce potřebné. Žádosti nelze vyhovět, převyšuje-li sousedův zájem na nerušeném užívání pozemku zájem na provedení prací.
- § 1021 OZ: Vlastník umožní sousedovi vstup na svůj pozemek v době, rozsahu a způsobem, které jsou nezbytné k údržbě sousedního pozemku nebo k hospodaření na něm, nelze-li tohoto účelu dosáhnout jinak; soused však nahradí vlastníku pozemku škodu tím způsobenou.

Speciálně: příklad energetika

- 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.

Speciálně: vodní díla

- § 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 vlastníkovu pozemku škoda, má nárok na její úhradu.
- **náhrada** za omezení vlastnického práva – viz IV. ÚS 652/06
 - „Otázka výše náhrady pak může být zodpovězena pouze po zvážení rozsahu kolize vlastnického práva stěžovatele se zájmy vedlejších účastníků řízení, v jejichž vlastnictví se nachází vodní dílo, které provozují a udržují; je přitom zjevné, že rozsah a intenzita omezení vlastnického práva stěžovatele průchodem přes jeho pozemek se jeví výrazně nižší ve srovnání s omezením u pozemků, které vedlejší účastníci pro účely provozu malé vodní elektrárny zastavěli či oplotili; analýza kvantifikující tento rozsah (a intenzitu) omezení, od níž odvisí výše stěžovatelova nároku, je plně v jurisdikci obecných soudů.“

IV. ÚS 652/06: Toto oprávnění v projednávaném případě slouží k údržbě a kontrole malé vodní elektrárny, jejíž provozování je formou podnikání. I když zákonodárce může omezit vlastnické právo ve prospěch soukromých osob, jestliže jde o veřejný zájem, je třeba odlišovat různé případy omezení vlastnického práva a účely těchto omezení. Při právním hodnocení je třeba zohlednit případy, kdy se jedná pouze o plnění veřejného zájmu údržby a péče o vodní toky bez tvorby zisku od případů souvisejících s podnikáním, byť státem podporovaným. Ústavní soud, máje na paměti předmět sporu (vydání bezdůvodného obohacení), uzavřel, že pokud Krajský soud v Hradci Králové opřel svoje rozhodnutí o ustanovení § 60 odst. 1 vodního zákona, bude třeba, aby tuto právní normu vyložil ústavně konformním způsobem podle vodítek naznačených shora. Otázka výše náhrady pak může být zodpovězena pouze po zvážení rozsahu kolize vlastnického práva stěžovatele se zájmy vedlejších účastníků řízení, v jejichž vlastnictví se nachází vodní dílo, které provozují a udržují; je přitom zjevné, že rozsah a intenzita omezení vlastnického práva stěžovatele průchodem přes jeho pozemek se jeví výrazně nižší ve srovnání s omezením u pozemků, které vedlejší účastníci pro účely provozu malé vodní elektrárny zastavěli či oplotili; analýza kvantifikující tento rozsah (a intenzitu) omezení, od níž odvisí výše stěžovatelova nároku, je plně v jurisdikci obecných soudů, takže není namístě, aby v tomto směru Ústavní soud následně úvahy krajského soudu jakkoliv limitoval.

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. 13
- § 42 VodZ: Vlastníci majetku, na němž závadný stav vážne 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 uložného 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 podle odstavce 1, **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 základních práv a svobod a v souladu s předchozí nálezovou judikaturou, interpretovat § 68 odst. 4 věta druhá zákona o ochraně přírody a krajiny **tak, že je jím kromě práva na náhradu škody konkretizováno ústavní právo vlastníka na náhradu za omezení jeho vlastnického práva.**

Pl. ÚS 8/08: Dle § 69 citovaného zákona potom náleží vlastníkov (nájemci) "finanční příspěvek" (text "lze poskytnout" je třeba vykládat ústavně konformně v souladu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, tedy jako nutnost poskytnout finanční příspěvek). Tento "finanční příspěvek" je - v souladu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod - nezbytné posuzovat jako (mj.) náhradu za omezení vlastnického práva; z čehož plyne, že musí být minimálně nahrazena plná výše omezení vlastnického práva, tj. veškerá majetková újma.

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).

- Zdroj:
https://www.pacejov.cz/oupacejov/user/deska/2015/Informace_vstup_na_pozemky.pdf
- Lze prováděné geologické práce podřadit pod následující práva?
 - § 19 lesního zákona: Každý má právo vstupovat do lesa na vlastní nebezpečí, sbírat tam pro vlastní potřebu lesní plody a suchou na zemi ležící klest.
 - § 63 zákona o ochraně přírody: 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 osobnosti²⁸) či sousedských práv.²⁹)

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)**

V praxi zřejmě není vůbec využíváno. Srov. možné důvody z: <https://www.kr-zlinsky.cz/docs/clanky/dokumenty/13033/11-19-web.doc>.

- Již během přípravy projektů dbáme na to, aby bylo jednáno s vlastníky dotčených pozemků, byli informováni o připravovaných záměrech a měli možnost uplatnit své oprávněné požadavky. Před vstupem na cizí nemovitosti a jejich využíváním pro realizaci geologických prací spojených se zásahem do pozemků musí být vždy projednány a vyřízeny vstupy na dotčené pozemky, rovněž musí být opatřeny souhlasy vlastníků s provedením geologických prací a o výsledném ujednání musí být sepsány písemné dohody.
- Dodržováním těchto postupů nedochází k nepochopení a neshodám mezi vlastníky pozemků a organizacemi, které realizují geologické práce. Proto Krajský úřad dosud nemusel rozhodovat o omezení vlastnických práv vlastníka nebo nájemce nemovitosti uložením povinnosti strpět provedení geologických prací.