

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Diplomová práce

**Katastr nemovitostí – vlastnická práva a ochrana
životního prostředí**

Bc. Dagmar Teuschelová

© 2012 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra práva

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Teuschelová Dagmar

Veřejná správa a regionální rozvoj nav.- Litoměřice

Název práce

Katastr nemovitostí - vlastnická práva a ochrana životního prostředí

Anglický název

LAND REGISTRY - PROPRIETARY RIGHTS AND ENVIRONMENTAL PROTECTION

Cíle práce

Cílem práce je zpracování problematiky zápisů vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí s důrazem na právní úpravu této oblasti. V praktické části je cílem provedení rozboru získaných dat a na jejich základě posoudit, zda je katastr nemovitostí skutečně evidenčním nástrojem a informačním systémem, a to právě ve vazbě na problematiku omezení vlastnických práv ve prospěch ochrany složek životního prostředí.

Metodika

1. shromáždění podkladů pro zpracování zadané práce
2. analýza prostudovaných podkladů teoretické části práce
3. získání podkladů pro praktickou část práce
4. statistické vyhodnocení získaných dat pro zpracování praktické části práce
5. sumarizace výsledků a jejich vyhodnocení

Harmonogram zpracování

1. Sběr dat, vytvoření zadání práce do 30.6.2011
2. Vypracování teoretické části práce do 31.1.2012
3. Vypracování praktické části práce do 28.2.2012
4. Odevzdání práce dle závazných pokynů PEF ČZU

Rozsah textové části

60 - 80 stran

Klíčová slova

katastr nemovitostí, územní ochrana složek životního prostředí, ochrana vlastnických práv, omezení vlastnických práv, náhrady za omezení, právní vztahy

Doporučené zdroje informací

Zákony a jiné právní předpisy:

1. Zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
2. Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
3. Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, v platném znění
4. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR, v platném znění
5. Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění
6. Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění
7. Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění
8. Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění

1. KLIMENT, Václav. Katastr nemovitostí pro každého: Od pozemkové knihy a obecního zákoníku občanského ke katastru nemovitostí a aktuální úpravě právních vztahů k nemovitostem v českém právu. Zdiaby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, 2007
2. KNAPPOVÁ, Marta; ŠVESTKA, Jiří a kolektiv. Občanské právo hmotné. Praha: ASPI, 2002. Učebnice – třetí vydání. ISBN 80-86395-31-6 (soubor)

1. Křivákovo zobrazení: Historie zobrazení – katastr nemovitostí - dostupné z <http://krovak.webpark.cz>
2. Natura 2000 Web - dostupný z <http://www.nature.cz>

Další literatura po dohodě s vedoucí práce

Vedoucí práce

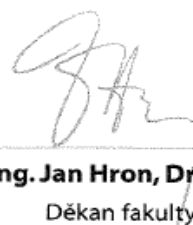
Borská Jana, JUDr.

Termín odevzdání

březen 2012



JUDr. Jana Borská
Vedoucí katedry



prof. Ing. Jan Hron, DrSc., dr.h.c.
Děkan fakulty

V Praze dne 10.11.2011

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Katastr nemovitostí – vlastnická práva a ochrana životního prostředí" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucí diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 31.3.2012

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala JUDr. Janě Borské za metodické vedení, odborné konzultace, cenné připomínky a čas, který mi při zpracování práce věnovala.

Katastr nemovitostí – vlastnická práva a ochrana životního prostředí

Land registry – proprietary rights and environmental protection

Souhrn:

V diplomové práci je popsán vývoj vlastnických a užívacích práv k nemovitostem v jeho historických souvislostech. Přiblížena je současná právní úprava katastru nemovitostí, zejména pak jeho obsah a předmět, a dodržování některých klíčových zásad jeho vedení.

Stěžejní část práce je věnována otázkám omezení vlastnických práv nebo stanovení mezí jejich výkonu. Zpracována je problematika mezi právními vztahy k nemovitostem a územní ochranou složek životního prostředí, a to zejména ve vazbě na zápisy těchto informací do katastrálního operátu.

V závěru práce je ověřena hypotéza, zda je katastr nemovitostí komplexním informačním systémem, ve kterém jsou evidována omezení vlastnických práv nebo stanovení výkonu jejich mezí, které vyplývají ze složkových zákonů práva životního prostředí.

Summary:

There is the development of propriety rights and the rights of use of properties described in its historical links. The current legislativity of the Land Registry is brought closer - especially its area and object and keeping some of the basic rules of its leading.

The main part of this work is focused on questions of limiting of the propriety rights or fixing the limits of their discharge.. The problem between legal relationships to properties and territorial environmental protection is also being dealt with, especially in the connection to recording this information to the land register systém.

At the conclusion there is a hypothesis verified if the Land Register is a complete information systém from the view of evidence of the capacity of propriety rights or their limits, which are adjusted in componental rules of environmental law.

Klíčová slova:

katastr nemovitostí, evidence údajů, ochrana životního prostředí, ochrana vlastnických práv, omezení vlastnických práv, obecná ochrana, zvláštní způsob ochrany

Keywords:

Land Registry, evidence of facts, environmental protection, owners' rights protection (propriety rights protection), limiting the users' rights, general protection, special way of protection

Obsah:

1. ÚVOD	10
2. CÍL PRÁCE A METODIKA	10
2.1. Cíl práce	10
2.2. Metodika	11
2.2.1. <i>Obecná část práce</i>	11
2.2.2. <i>Praktická část práce</i>	12
3. TEORETICKÁ VÝCHODISKA	12
3.1. Zákony	12
3.1.1. <i>Ústava</i>	13
3.1.2. <i>Listina základních práv a svobod</i>	13
3.1.3. <i>Občanský zákoník</i>	14
3.1.4. <i>Občanský soudní řád</i>	14
3.1.5. <i>Katastrální zákon</i>	14
3.1.6. <i>Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem</i>	15
3.1.7. <i>Katastrální vyhláška</i>	15
3.1.8. <i>Správní řád</i>	15
3.2. Vymezení pojmů	16
3.2.1. <i>Katastr</i>	16
3.2.2. <i>Nemovitost</i>	16
3.2.3. <i>Vlastnictví</i>	17
3.2.4. <i>Životní prostředí</i>	17
4. HISTORICKÝ VÝVOJ V ČESKÝCH ZEMÍCH	18
4.1. Historický exkurs	18
4.2. Zemské desky	18
4.3. Pozemkové knihy	19
4.3.1. <i>Vznik a význam pozemkových knih</i>	19
4.3.2. <i>Způsoby zápisů do pozemkových knih</i>	20
4.4. Počátek katastru v Čechách	20
4.5. První československý katastr	22
4.6. Jednotná evidence půdy	22
4.6.1. <i>Vznik a vývoj jednotné evidence půdy</i>	23
4.6.2. <i>Slabé stránky jednotné evidence půdy</i>	23
4.7. Evidence nemovitostí	24
4.7.1. <i>Vznik a vývoj evidence nemovitostí</i>	24
4.7.2. <i>Slabé stránky evidence nemovitostí</i>	25
5. SOUČASNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA ZÁPISŮ VĚCNÝCH PRÁV DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ. 25	25
5.1. Exkurs	25
5.2. Vznik katastru nemovitostí	26
5.3. Obsah a předmět katastru nemovitostí	26
5.3.1. <i>Obsah katastru</i>	26
5.3.2. <i>Předmět evidence v katastru nemovitostí</i>	27
5.4. Zásady zápisů do katastru nemovitostí	28
5.4.1. <i>Zásada intabulační</i>	28
5.4.2. <i>Zásada priority</i>	28
5.4.3. <i>Zásada legality</i>	28
5.4.4. <i>Zásada formální publicity</i>	29
5.4.5. <i>Zásada speciality</i>	29
5.4.6. <i>Zásada materiální publicity</i>	29
5.4.7. <i>Zásada dispoziční</i>	29
5.4.8. <i>Zásada souladu údajů v evidenci se stavem skutečným</i>	30
5.5. Formy zápisů do katastru nemovitostí	30
5.5.1. <i>Vklad</i>	30

5.5.2. Záznam.....	31
5.5.3. Poznámka.....	32
5.6. Druhy zápisů do katastru nemovitostí	33
5.6.1. Zápisy věcných práv.....	33
5.6.2. Zápisy jiných než věcných práv.....	35
5.6.3. Zápisy jiných údajů a jejich změn	35
6. VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ - VZTAH MEZI PŘEDCHOZÍ A SOUČASNOU EVIDENCÍ.....	36
6.1. Současné využití předchozích pozemkových evidencí pro prokázání vlastnických práv	36
6.2. Současné využití předchozích pozemkových evidencí pro pozemkové úpravy	37
6.3. Současné využití předchozích pozemkových evidencí pro dokazování a opravy chyb v katastru nemovitostí.....	37
7. SLABÉ STRÁNKY SOUČASNÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY NA ÚSEKU KATASTRU NEMOVITOSTÍ. 38	
7.1. Minimální ochrana osob jednajících v důvěře ve stav zápisů v katastru nemovitostí	39
7.2. Zápis právního vztahu na základě rozhodnutí jiného orgánu nebo ze zákona	40
7.3. Rozdílný výklad pojmů a v důsledku toho různé právní názory	41
8. ZÁPIS VLASTNICKÝCH A JINÝCH VĚCNÝCH PRÁV DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ - SHRNUTÍ.....	42
9. ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	44
9.1. Životní prostředí.....	44
9.2. Ochrana přírody a životního prostředí.....	44
9.3. Půda.....	45
9.3.1. Zemědělský půdní fond.....	45
9.3.2. Lesní půdní fond.....	45
9.4. Voda	46
9.4.1. Vodní toky	46
9.4.2. Koryto vodního toku.....	46
9.4.3. Vodní díla.....	46
9.4.4. Přírodní léčivý zdroj a zdroj přírodní minerální vody	47
9.5. Zvláště chráněná území	47
9.5.1. Národní parky	47
9.5.2. Chráněné krajinné oblasti.....	48
9.5.3. Národní přírodní rezervace.....	48
9.5.4. Přírodní rezervace	48
9.5.5. Národní přírodní památka	48
9.5.6. Přírodní památka	48
10. ZÁPIS ZPŮSOBU OCHRANY NEMOVITOSTÍ DO KATASTRÁLNÍHO OPERÁTU.....	49
10.1. Zásada souladu údajů evidovaných v katastru nemovitostí se skutečným stavem	49
10.2. Zásada komplexnosti	50
11. OBECNÁ OMEZENÍ PRÁV EVIDOVANÝCH V KATASTRU, KTERÁ SAMA O SOBĚ NEJSOU PŘEDMĚTEM EVIDENCE	50
11.1. Územní plánování.....	51
11.1.1. Územní plánování – opatření obecné povahy	51
11.1.2. Stupně územního plánování.....	52
11.1.3. Územní řízení	53
11.1.4. Územní plánování - shrnutí.....	54
11.2. Ochrana před povodněmi.....	54
11.2.1. Záplavová území.....	54
11.2.2. Území určená k rozlivům.....	55
11.2.3. Ochrana před povodněmi - shrnutí	55
11.3. Ochrana přírody a krajiny	56

11.3.1. Územní systém ekologické stability krajiny.....	56
11.3.2. Významný krajinný prvek.....	57
11.3.3. Ochrana krajinného rázu a přírodní park.....	58
11.3.4. Ochrana přírody a krajiny - shrnutí.....	58
12. OBECNÁ OMEZENÍ PRÁV EVIDOVANÝCH V KATASTRU, KTERÁ JSOU PŘEDMĚTEM EVIDENCE	59
12.1. Pozemky evidované jako zemědělský půdní fond.....	59
12.1.1. Ochrana zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti.....	59
12.1.2. Ochrana zemědělského půdního fondu při zpracování zadání staveb.....	60
12.1.3. Pozemky evidované jako zemědělský půdní fond - shrnutí.....	61
12.2. Pozemky evidované jako pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	62
12.2.1. Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa při územně plánovací činnosti.....	63
12.2.2. Hospodaření v lesích a jeho omezení.....	63
12.2.3. Jiná omezení využití lesů.....	64
12.2.4. Pozemky evidované jako pozemky určené k plnění funkcí lesa - shrnutí.....	65
12.3. Územní ochrana vod.....	66
12.3.1. Obecná ochrana vod.....	66
12.3.2. Koryta vodních toků.....	66
12.3.3. Územní obecná ochrana vod - shrnutí.....	67
13. ZVLÁŠTNÍ ZPŮSOBY OCHRANY NEMOVITOSTÍ EVIDOVANÉ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ	68
13.1. Ochrana přírody a krajiny.....	68
13.1.1. Národní parky.....	69
13.1.2. Chráněné krajinné oblasti.....	69
13.1.3. Národní přírodní rezervace, přírodní rezervace, národní přírodní památky a přírodní památky.....	70
13.1.4. Památné stromy.....	70
13.1.5. Natura 2000 - evropsky významné lokality a ptačí oblasti.....	71
13.2. Ochranná pásma vodního díla a vodního zdroje.....	72
13.3. Ochrana a ochranná pásma přírodních léčivých zdrojů, zdrojů léčivých minerálních vod a lázeňská místa.....	73
13.4. Zvláštní způsoby ochrany nemovitostí evidované v katastru nemovitostí - shrnutí.....	74
14. STŘET VLASTNICKÉHO PRÁVA SE ZÁJMEM NA OCHRANĚ ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ. 75	
14.1. Omezení vlastnických práv.....	76
14.2. Meze výkonu vlastnických práv.....	76
14.3. Střet ochrany vlastnického práva a práva na příznivé životní prostředí - shrnutí.....	76
15. ZHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ A ZÁVĚR.....	77

1. Úvod

Diplomová práce bude zaměřena na vývoj vlastnických a užívacích práv k nemovitostem v jeho historických souvislostech. Přiblížena bude současná právní úprava – zejména obsah a předmět katastru nemovitostí, základní zásady jeho vedení a druhy zápisů. V závěru této části práce bude vyhodnocen vliv předchozích evidencí na zápisy prováděné v současné době a nastíněny slabé stránky současné právní úpravy.

Další část – která bude stěžejní – bude věnována otázkám omezení vlastnických práv, a to zejména problematice mezi právními vztahy k nemovitostem a územní ochranou některých složek životního prostředí. Vlastnické právo není právem neomezeným, jak vyplývá z článku 11 Listiny základních práv a svobod, který stanoví mezí výkonu vlastnického práva a jeho omezení předvídá. Zájmy, které odůvodňují ochranu životního prostředí, jsou opodstatněné, neboť vyjadřují veřejný zájem na ochraně jeho jednotlivých složek. Omezení vlastnického práva k pozemkům, nebo stanovení jeho mezí, je možné vnímat jako kolizi ochrany vlastnických práv a práva na příznivé životní prostředí. Konkrétní způsob výkonu vlastnického práva přímo ovlivňuje stav životního prostředí a naopak právní normy, jejichž základem je ochrana životního prostředí, omezují výkon vlastnického práva.

Evidence údajů v katastru nemovitostí o různých způsobech ochrany má velký význam – umožní utvořit si představu o tom, zda se v té které oblasti uplatňuje zvláštní režim opatření, omezení nebo zákazů.

Diplomová práce může podat komplexní pohled na omezení vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch ochrany životního prostředí, a to právě ve vazbě na úplnost a kvalitu této evidence v katastrálním operátu.

2. Cíl práce a metodika

2.1. Cíl práce

Cílem práce je zpracování problematiky zápisů vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí s důrazem na právní úpravu této oblasti. V praktické části je cílem provedení rozboru získaných dat a posouzení, zda je katastr nemovitostí skutečně

evidenčním nástrojem a úplným informačním systémem či nikoliv, a to právě ve vazbě na problematiku omezení vlastnických práv ve prospěch ochrany složek životního prostředí.

Diplomová práce bude směřována k ověření následujících hypotéz:

- ⇒ mezi předchozí a současnou evidencí katastru nemovitostí existuje úzký vztah
- ⇒ při vedení katastru nemovitostí jsou naplňovány zásady materiální publicity, zásady souladu údajů katastru nemovitostí se skutečným stavem a zásady komplexnosti
- ⇒ mezi právními vztahy k nemovitostem a územní ochranou složek životního prostředí existuje úzký vztah
- ⇒ mezi výkonem vlastnického práva a zájmem na ochraně životního prostředí existuje kolize
- ⇒ katastr nemovitostí je evidenčním nástrojem, úplným informačním systémem a zdrojem informací o nemovitostech v České republice

2.2. Metodika

Metodiku, kterou jsem si zvolila před zahájením zpracování diplomové práce, nebylo nutné v jejím průběhu měnit. Zvolen byl níže uvedený postup.

2.2.1. Obecná část práce

K vytvoření obecné části práce bylo zapotřebí shromáždit a prostudovat řadu odborných textů, právních norem a judikatury. Informace byly čerpány z odborné literatury v tištěné podobě a z webových aplikací.

Pro první část práce, která měla shrnout systém zápisů věcných práv do katastru nemovitostí s ohledem na dodržování stěžejních zásad evidence a v závěru měla poukázat na slabé stránky platné právní úpravy, byla tedy použita klasická metoda sběru dat. Metoda třídění získaných dat mi pomohla soustředit pozornost na vyhledávaný okruh zájmů a selektovat za tímto účelem jen takové informace, které byly relevantní pro získání potřebných závěrů.

2.2.2. Praktická část práce

Pro zpracování praktické části jsem využila především svých znalostí a zkušeností z praxe. Z pohledu výkonu státní správy obecního úřadu obce s rozšířenou působností „pracuji“ se všemi složkovými zákony práva životního prostředí a se zpracovávanou problematikou se setkávám de facto každý den. Z pohledu výkonu samosprávy jsem často v roli onoho vlastníka, který je ve výkonu svých práv omezován. V průběhu let jsem řešila nespočet praktických problémů, které občanům, ale i institucím, vznikají v důsledku stanovení výkonů mezi při výkonu jejich vlastnického práva. V této části práce byla mj. využita metoda indukce, díky které lze z jednotlivých zjištěných faktů dospět ke konkrétním závěrům, které platí obecně a rovněž metoda dedukce, kdy se z obecně platných předpokladů dají odvodit posoupnosti jednotlivých kroků a na ně navazujících závěrů.

V samotném závěru byla použita metoda ověřování hypotéz, pomocí které byly jasně zodpovězeny otázky a formulovány závěry, které vedly k naplnění cíle diplomové práce.

3. Teoretická východiska

Určující pro postavení institutu vlastnictví a životního prostředí a jejich vzájemného vztahu v českém právním řádu je bezpochyby jejich zakotvení v právních předpisech s nejvyšší právní silou - zákoně č. 1/1993 Sb., Ústavě České republiky a v neposlední řadě v Listině základních práv a svobod přijaté usnesením ČNR č. 2/1993 Sb., jež je podle čl. 3 Ústavy součástí ústavního pořádku. Při zpracování této problematiky je však třeba vycházet z celé řady dalších právních norem.

V kapitolách 3., 4. a 5. shrnu vývoj vlastnických a užívacích práv k nemovitostem, přiblížím současnou právní úpravu, zejména pak obsah a předmět katastru nemovitostí, základní zásady jeho vedení a druhy zápisů.

3.1. Zákony

Vzhledem ke skutečnosti, že vlastnictví je institut, na kterém stojí každá demokratická společnost, prolíná se jeho úprava všemi právními normami – od těch s nejvyšší právní silou až po ty nejnižší.

3.1.1. Ústava

Ústava je právní norma s nejvyšší právní silou a základní zákon státu. Ostatní zákony a podzákoné předpisy s ní musí být v souladu.

Ústavní zákon č. 1/1993 Sb. – Ústava České republiky – ve svém základním ustanovení v článku 2 odstavci 4 zmiňuje, že: „*Každý občan může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá.*“ Vlastnictví či vlastnické právo je přímé a výlučné právní panství určité osoby (vlastníka) nad konkrétní věcí. Vlastnickému právu odpovídá povinnost všech ostatních subjektů nerušit vlastníka ve výkonu jeho práva k věci. Vlastnické právo je nejsilnějším a nejrozsáhlejším věcným právem. Jde o právo absolutní, které působí vůči všem ostatním osobám.

Článek 4 Ústavy České republiky ustanovuje, že: „*Základní práva a svobody jsou pod ochranou soudní moci.*“ Postavení oprávněné osoby vylučuje kohokoliv jiného z právního působení na věc jí ovládanou, v případě porušení tohoto práva má právní nárok na ochranu před takovým jednáním.

3.1.2. Listina základních práv a svobod

Listina základních práv a svobod je deklarací přirozených základních lidských práv a svobod. Práva a svobody obsažené v Listině jsou odvozeny z přirozeného práva – to znamená, že nebyly vytvořeny zákonodárcem – jsou dle čl. 1 „nezadatelná“. Důsledkem této skutečnosti je, že tato práva není možné zákonem zrušit nebo nadměru omezit – jsou v článku 1 deklarována jako „nezrušitelná“.

Ústava České republiky prohlásila Listinu základních práv a svobod za součást ústavního pořádku České republiky. Současně byla jako součást ústavního pořádku vyhlášena formou usnesení předsednictva České národní rady 16. prosince 1992 a vydána jako Ústavní zákon č. 2/1993 Sb.

Jedním ze základních věcných práv je právo vlastnické. Tato skutečnost je zakotvena v Listině základních práv a svobod, kde se prohlašuje: „*Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.*“¹ Z výše uvedeného je zřejmé, že vlastnictví samo není lidským právem, ale tímto právem je být vlastníkem,

¹ článek 11.odstavec 1 Listiny základních práv a svobod

tzn., že každý má právo vlastnictví nabývat. „Listina“ pak dále mj. upřesňuje, že: „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.“²

3.1.3. Občanský zákoník

Občanský zákoník je zákon č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších změn a předpisů, upravující oblast soukromého práva hmotného. Je jedním z nejdůležitějších právních předpisů každého právního řádu.

Dnešní občanský zákoník se dělí na obecnou část, v níž jsou obsažena nejobecnější ustanovení a vymezení subjektů práv - fyzických a právnických osob, a na část zvláštní, která se dělí na výklad o věcných právech a o právech závazkových. Věcná práva jsou obsažena v §§ 123 – 180.

Do věcných práv občanský zákoník řadí právo vlastnické (v jeho rámci pak rozvádí jeho nabývání, spoluvlastnictví a společné jmění manželů), držbu (upravuje také vydržení) a práva k věcem cizím (věcná břemena, právo zástavní, podzástavní a zadržovací). Vlastnické právo je v zákoně definováno jako právo věc držet, užívat, nakládat s ní a požívat z ní plody a užitky. Všichni vlastníci mají rovné postavení a je jim poskytována stejná ochrana.

3.1.4. Občanský soudní řád

Dne 1. 7. 2009 nabyla účinnosti významná novela občanského soudního řádu – zákon č. 7/2009 Sb., která přináší mnoho změn v civilním (občanském) soudním řízení. Občanský soudní řád je základním procesním nástrojem, jehož prostřednictvím soudy poskytují ochranu práv a právem chráněných zájmů fyzických a právnických osob.

3.1.5. Katastrální zákon

Na základě zákona č. 344/92 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) vzniká Katastr nemovitostí ČR. Katastrem nemovitostí se – stručně řečeno –

² článek 11 odstavec 3 Listiny základních práv a svobod

rozumí: „soubor údajů o nemovitostech v České republice. Tyto údaje spočívají v soupisu, popisu, geometrickém zobrazení a označení polohy nemovitostí podle katastrálních území. Vedle technických (geodetických) informací, poskytuje katastr nemovitostí v současné době i důležité informace právní povahy, tj. o vlastnických a jiných věcných právech k nemovitostem.“³

3.1.6. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

Jednou z nejpodstatnějších činností katastrálních úřadů jsou zápisy vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Tuto činnost upravuje zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění, jako lex specialis (zákon speciální), který obsahuje speciální pravidla pro postupy katastrálních úřadů.

3.1.7. Katastrální vyhláška

Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška) *podrobněji upravuje předmět a obsah katastru, činnosti při správě katastru a obnově katastrálního operátu, zeměměřické činnosti pro účely katastru, vyhotovování geometrických plánů a upřesněných přidělových plánů a vytyčování hranic pozemků, označování územních hranic obcí a hranic pozemků trvalým způsobem, postup při vkladu, záznamu a poznámce*⁴.

3.1.8. Správní řád

Vzhledem k tomu, že při zápisu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem jde o výkon veřejné správy, je významným právním předpisem také zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. V případech, kdy není upraven procesní postup ve speciálních zákonech, je použit správní řád jako norma lex generalis. Správní řád je de facto procesní předpis upravující řízení před správním úřadem (správní řízení).

³ ASPI, Občanské právo hmotné, Marta Knappová, Jiří Švestka a kolektiv – hlava dvacátá druhá – katastr nemovitostí

⁴ § 1 zákona č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška, v platném znění

3.2. Vymezení pojmů

V této kapitole jsou vymezeny některé základní pojmy související s tématem tak, jak jsou definovány v zákonech nebo odborné literatuře.

3.2.1. Katastr

Slovo katastr pochází z latinského slova „capitastrum“, což v překladu znamená listina uspořádaná podle hlav. Tento překlad odpovídá pojetí katastru v širším slova smyslu, neboť zahrnuje nejen soupis nemovitostí, ale i jakoukoli listinu poskytující přehledný seznam a popis. Druhý překlad pak váže tento pojem na souvislost s daněmi a v důsledku toho na evidenci nemovitostí. V Ottově slovníku naučném je pojem katastr vysvětlen následovně: *„Katastr daně pozemkové jest úřední sepsání všech pozemků dani podrobených s udáním jejich polohy, majitelů, rozměru, kultury, čistého výnosu i příslušné daně pozemkové.“*⁵

Výše uvedená definice se v principu neliší od významu katastru tak, jak jej vnímáme dnes a jak pojem katastr definuje katastrální zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) v platném znění: *„Katastr je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Katastr je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů.“*⁶

3.2.2. Nemovitost

Význam slova nemovitost také prošel svým vývojem. Občanský zákoník z roku 1811 definoval nemovitosti negativním způsobem: *„Věci, které bez porušení jejich podstaty s jednoho místa na druhé lze přenášeti, jsou movité, jinak jsou nemovité. Věci, které o sobě jsou movité, pokládají se v právním smyslu za nemovité, tvoří-li na základě zákona nebo*

⁵ Ottův slovník naučný: ilustrovaná encyklopedie obecných vědomostí. Díl 14. Kartel-Kraj. Praha: Paseka, 1999

⁶ §1 odst. 2, 3 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, v platném znění

*vlastníková určení příslušenství nemovité věci.*⁷ Občanský zákoník z roku 1950 definoval pojem nemovitost takto: „*Pozemky a stavby, s výjimkou staveb dočasných, jsou věci nemovité.*“⁸ Ke stejnému pojetí se přihlásila i následující, dodnes účinná, právní úprava občanského zákoníku z roku 1964, která stávající pojem rozšířila i na stavby dočasného charakteru, jak vyplývá z následující citace: „*Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.*“⁹

3.2.3. Vlastnictví

Jedním ze základních věcných práv je právo vlastnické. Tato skutečnost je zakotvena v Listině základních práv a svobod, kde se prohlašuje: „*Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.*“¹⁰ Jinými slovy je výše uvedené obsaženo rovněž v Občanském zákoníku, kde je zakotveno, že: „*Všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana.*“¹¹ Z citace výše uvedeného článku Listiny je zřejmé, že vlastnictví samo není lidským právem, ale tímto právem je být vlastníkem, tzn.: každý má právo vlastnictví nabývat. Listina pak dále mj. upřesňuje, že: „*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.*“¹² S pojmem vlastnictví je úzce spjat pojem vlastnického práva. Právo vlastnické je právo ovládat věc, tj. zejména ji držet, užívat a požívat, nakládat s ní, a to svou mocí, tzn. mocí nezávislou na současné existenci moci kohokoli jiného k téže věci.

3.2.4. Životní prostředí

„*Životní prostředí je vše, co vytváří přirozené podmínky existence organismů včetně člověka a je předpokladem jejich dalšího vývoje. Jeho složkami jsou zejména ovzduší, voda, horniny, půda, organismy, ekosystémy a energie.*“¹³ Jednotlivými složkami a jejich

⁷ § 293 zákona č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský

⁸ § 26 zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

⁹ § 119 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

¹⁰ článek 11. odstavec 1 Listiny základních práv a svobod

¹¹ § 124 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

¹² článek 11 odstavec 3 Listiny základních práv a svobod

¹³ § 2 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění

ochranou s vazbou na omezení vlastnických práv se budu podrobněji zabývat v následujících kapitolách.

4. Historický vývoj v českých zemích

V této části práce velmi stručně shrnu vývoj pozemkových katastrů, a to od počátku jejich vzniku - tedy od doby, kdy jsou zachovány první záznamy o soupisech půdy v našich zemích.

4.1. Historický exkurs

Historie soupisů půdy na území Čech, Moravy a Slezska sahá do počátku 11. století. V této době se jednalo převážně o jednoduchou evidenci půdy, až později byly prováděny i soupisy některých budov. Od nejstarších dob byla pozemková držba nejen pramenem práv, ale zejména měřítkem povinností obyvatel. Stát (a to za jakéhokoliv režimu) měl vždy zájem na tom, aby věděl, jak velký pozemek mají lidé ve svém vlastnictví, aby je mohl zatížit daňovou povinností.

První soupisy půdy tedy vznikaly pro potřeby daňové. *„První zmínka o vybírání daní se datuje do roku 1022, do období vlády knížete Oldřicha (vládl 1012–1033). Z tohoto roku pochází první dochovaná zpráva o tzv. "pozemkové dani", jež byla vybírána z tzv. "lánu", jakožto tehdy užívané plošné jednotky. Rozhodujícím kritériem pro stanovení daně byla kvantita, zatímco kvalita půdy byla opomíjena. Zajímavá je též skutečnost, že "lán" měl různou velikost, zhruba od 16 do 19 hektarů, nejen dle místa, ale i podle toho, kdo půdu vlastnil.“¹⁴*

4.2. Zemské desky

Zemské desky byly zavedeny za vlády Přemysla Otakara II., v období mezi lety 1263 – 1269. Na počátku 14. století byly šlechtou využívány k potvrzení majetkových práv. Zápisem majetku do zemských desek se majetek stával dědičným majetkem rodu. Vklady do zemských desek byly prováděny jednoduchými zápisy.

¹⁴ Křovákovo zobrazení: Historie zobrazení – dostupné z <http://krovak.webpark.cz> (citováno dne 14/12/2011)

Zemské desky byly postupně uzavírány, až nakonec splynuly s pozemkovými knihami.

4.3. Pozemkové knihy

Pro vysvětlení pojmu „pozemková kniha“ lze použít formulaci z Ottova slovníku naučného, jenž definuje pozemkové knihy jako „*veřejné knihy od soudů spravované, do nichž zapisují se všechny právní poměry na nemovitostech. Účel jejich jest skutečného vlastníka a všechny ostatní právní poměry, zejména zástavní práva i jiná břemena na věcech nemovitých uvést ve veřejnou a bezpečnou známost a tím poskytnouti pevný základ obchodu a úvěru s těmito věcmi.*“¹⁵

4.3.1. Vznik a význam pozemkových knih

Pozemkové knihy byly evidencí, do které se zapisovaly skutečnosti týkající se majetkoprávních změn zakoupených poddanských usedlostí. Vznik pozemkových knih můžeme datovat do 15. století, kdy si jejich vznik vyžádaly majetkové změny doby pohusitské. Důsledkem značného rozmnožení majetkových a dědických práv poddaných byly častější prodeje, koupě a směny poddanských statků a pozemků. Bylo tedy v zájmu vrchnostenských úředníků i poddaných samotných všechny změny písemně zaznamenat a právně pojistit.

Od 80. let 18. století knihy postupně zachycovaly jakékoli nemovitosti a změny v jejich majetkoprávním držení. Tyto pozemkové knihy ale nevyhovovaly potřebám 19. století, protože byly neúplné a zejména neevidovaly pozemky příslušející k usedlosti. Dané skutečnosti vedly k nepřehlednosti a snížení spolehlivosti pozemkových knih. Český zákon o zřízení nových knih byl vydán dne 5. prosince roku 1874 – zákon č. 92/1874 čes. z. z., o zakládání nových pozemkových knih a o jejich vnitřním zařízení. Nové pozemkové knihy se dělily na knihy pozemkové (včetně Desek zemských), knihy horní, knihy železniční a knihy naftové. Byly zpravidla zakládány okresními soudy za účelem evidence veškerých právních poměrů na nemovitostech. V souladu se zněním občanského zákoníku té doby se věcná práva k nemovitosti nabývala vkladem do pozemkové knihy. Zápisy do

¹⁵ Ottův slovník naučný: ilustrovaná encyklopedie obecných vědomostí. Díl 14. Kartel-Kraj. Praha: Paseka, 1999

pozemkových knih tak nabyly konstitutivní charakter tím, že k převodu vlastnického práva nestačil jen právní titul nabytí.¹⁶

4.3.2. Způsoby zápisů do pozemkových knih

Zákon formuloval tři způsoby knihovního zápisu – vklad, záznam a poznámku.

- ✓ Vkladem (intabulací) se bezpodmínečně nabývalo právo k nemovitosti nebo se toto právo převádělo na jinou osobu, popř. se uvedené právo omezovalo, či rušilo (extabulace). Vklad se prováděl na základě veřejných listin nebo listin soukromých, které byly notářsky ověřeny.
- ✓ Záznamem (prenotací) se rovněž nabývalo, převádělo, omezovalo či rušilo vlastnické právo. Na rozdíl od vkladu se tak dělo pouze podmíněně tj. pod podmínkou následného spravení. Tento prozatímní zápis se prováděl v případech, kdy žadatel nepředložil knihovnímu soudu potřebné listiny. Po doplnění chybějících náležitostí se záznam změnil na vklad s účinky ex tunc.
- ✓ Poznámka (adnotace) byla formou zápisu, jež nezpůsobovala vznik nebo zánik vlastnického práva. Její funkce spočívala v evidenci některých relevantních skutečností spojených s osobními poměry příslušných osob.

System vedení pozemkových knih zaručoval zápisům jejich spolehlivost, srozumitelnost a přehlednost. Zápisy v pozemkových knihách podávaly úplný přehled o historii vlastnických práv k nemovitostem zejména tím, že se neplatné údaje neškrtyly, ale červeně podtrhávaly.¹⁷

4.4. Počátek katastru v Čechách

Za počátek dějin katastru v Čechách bývá označován rok 1654.

Níže jsou chronologicky seřazeny katastry tak, jak se postupně vyvíjely:

- ✓ První berní rula = 1. rustikální katastr (1654 - 1684)
- ✓ Druhá berní rula = Kinského reformy (1684 - 1748)

¹⁶ TEUSCHELOVÁ, Dagmar. *Zápisy vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí. Praha 2010: Bankovní institut vysoká škola, a.s. Praha, Bakalářská práce, s. 18-19*

¹⁷ TEUSCHELOVÁ, Dagmar. *Zápisy vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí. Praha 2010: Bankovní institut vysoká škola, a.s. Praha, Bakalářská práce, s. 20-21*

- ✓ Třetí berní rula = 1. rustikální katastr tereziánský (1748 - 1757)
- ✓ Čtvrtá berní rula = 2. tereziánský katastr rustikální (1757 - 1785)
- ✓ Josefský katastr = Katastr josefínský (1785 - 1792)
- ✓ Katastr tereziánsko – josefský (1792 - 1860)

„Přelomové pojetí“ tereziánsko-josefského katastru má váhu ještě dlouho po jeho reformách. Soupisy půdy provedené v období vlády Marie Terezie jsou významné tím, že byly poprvé v českých dějinách vytvořeny na základě měření, poprvé v naší historii se zaevidovala panská půda a poprvé se katastr stal veřejně přístupným.

Podklady tereziánsko - josefského katastru byly používány až do roku 1860, kdy vstoupil v platnost katastr stabilní.

Císař František I. si uvědomoval nedostatky předchozích katastrů. V roce 1817 vydal patent o zavedení nového systému pozemkové daně. Byl to souhrn pravidel pro založení tzv. stabilního katastru. Katastr měl být konečným a dokonalým seznamem všech pozemků podrobených dani. Tento katastr byl budován na vědeckých základech - obsahoval už i geometrické zobrazení všech pozemků. Práce na stabilním katastru byly zahájeny zmíněným patentem o zavedení nové berní soustavy. V jeho preambuli byla zdůvodněna potřeba vytvoření nového katastru následovně: *„Znajíce nerovnosti, které při ukládání gruntovní daně podle pozůstávajícího pravidla rozvržení pro celé země, kraje, okresy a obce, jakož i pro zvláštní kontribuenty se vyskytují a pováživše co nejbedlivěji té nestejnosti i prostředků, jimiž by se jí pomohlo, usnesli jsme se na tom, abychom ve všech německých a vlašských zemích podle základních pravidel slušný a v užívání svém pevný pořádek daně gruntovní uvedli.“*¹⁸ Císařský patent vymezil hlavní úkoly katastrálních prací, které spočívaly v geometrickém zaměření, zobrazení a sepsání všech pozemků. Ty měly být rozlišeny podle kultur a užívání s tím, že plodné pozemky budou rozříděny do bonitních tříd bez ohledu na to, zda se jedná o drážbu panskou či selskou. Patent dále stanovil, aby všechny údaje vycházely z přesného trigonometrického měření obce i jednotlivých parcel. Předmětem zdanění se stal pozemek, pro který byl určen čistý výnos.

Stabilní katastr (práce na něm byly dokončeny až v roce 1860) odhalil veškeré nepřesnosti dřívějších soupisů půdy a ukázal, jak byly oproti skutečnému stavu podhodnoceny. Zjistilo se, že berní rula zachytila sotva jednu pětinu existující půdy a první tereziánský katastr

¹⁸ Preambule patentu č. 162/1817 Sb. z. pol., o zavedení nového systému pozemkové daně

zmapoval zhruba jednu třetinu. Druhý tereziánský katastr zaevidoval přibližně jednu polovinu pozemků. Josefský katastr zaměřil devadesát procent země.¹⁹

4.5. První československý katastr

28. října roku 1918 vznikla na troskách Rakousko – Uherské monarchie Československá republika. Nový stát byl vytvořen spojením českých zemí, Slovenska a Podkarpatské Rusi. V Čechách platily rakouské zákony, Slovensko a Podkarpatská Rus podléhaly uherské právní úpravě. Pro „právní fungování“ nového státu bylo tedy třeba sjednotit nejednotnou legislativu. V poválečném období nebyly plánované revize katastru z finančních důvodů možné, proto se prováděly jen formální úpravy a nového zákona se republika dočkala až téměř po deseti letech od svého vzniku.

První československý katastr byl vytvořen na základě zákona 177 ze dne 16. prosince roku 1927. Zákon, který v podstatě revidoval stabilní katastr a navazoval na předchozí úpravy, stanovil jednotný právní rámec pro území Čech, Moravy i Slezska a obsahoval přechodné ustanovení pro Slovensko a Podkarpatskou Rus. Katastrální zákon č. 177/1927 Sb. tedy nahradil téměř všechny dříve platné katastrální normy a na celém území republiky usměrnil jednotný vývoj, prohloubil a rozšířil účely, kterým pozemkový katastr sloužil. Pozemkový katastr se skládal z operátu měřičského, písemného, sbírky listin, úhrnných výkazů, vedlejších a pomocných částí. Byl ovládán zásadou veřejnosti. Jeho operáty mohly být zpřístupněny na žádost správních úřadů, vlastníků pozemků, případně jiných zájemců. Na vyžádání se poskytoval opis, výpis nebo snímek příslušné části operátu. Další ze zásad bylo spolupůsobení soudů, veřejných úřadů a orgánů. Katastrální zákon této doby prošel několika změnami, ale v zásadě vydržel bezmála 45 let, neboť zrušen byl až zákonem č. 46/1971 Sb., o geodézii a kartografii.²⁰

4.6. Jednotná evidence půdy

Druhá světová válka a její důsledky s sebou přinesly mnoho změn ve všech oblastech života - v politickém, hospodářském i sociálním. Pro poválečné období byly

¹⁹ TEUSCHELOVÁ, Dagmar. *Zápisy vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí*. Praha 2010: Bankovní institut vysoká škola, a.s. Praha, Bakalářská práce, s. 16-17

²⁰ TEUSCHELOVÁ, Dagmar. *Zápisy vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí*. Praha 2010: Bankovní institut vysoká škola, a.s. Praha, Bakalářská práce, s. 22-23

charakteristické změny ve vlastnických vztazích, a to zejména v důsledku znárodnění, konfiskace a přidělových řízení. Pozemková reforma byla souhrnem poválečných opatření vedoucích k přerozdělení majetku, které bylo zahájeno v první polovině roku 1945. Tehdy vydal prezident Beneš první dekrety týkající se problematiky konfiskace nepřátelského majetku. Majetek se následně rozděloval v přidělovém řízení, tzn., že byl rozdělen jako příděl mezi zemědělské dělníky a drobné zemědělce, kteří majetek získali do soukromého vlastnictví.

4.6.1. Vznik a vývoj jednotné evidence půdy

Po únorovém převratu roku 1948 přistoupila tehdy vládnoucí komunistická strana k budování totalitního politického systému. Bezprostředně po uchopení moci zahájil komunistický režim likvidaci soukromého sektoru. Od dubna roku 1948 přijal parlament několik znárodnovacích zákonů. Tyto kroky vedly k výraznému omezení vlastnických práv a k posílení užívacích vztahů, jež lépe vyhovovaly ideologii této doby. Na počátku padesátých let rostla potřeba přesné evidence půdy, která by reagovala na nově vzniklé užívací vztahy.

V této době byl pořízen soupis půdy v celé zemi podle obcí, okresů a krajů. Následně byla usnesením vlády ze dne 25. ledna roku 1956 vytvořena jednotná evidence půdy - Usnesení č. 192/1956 Sb., o založení jednotné evidence půdy a jejím udržování v souladu se skutečným stavem, která měla sloužit k záznamu faktických užívacích vztahů pozemků bez ohledu na vlastnické vztahy. Operát JEP tedy nesloužil k prokazování majetkoprávních vztahů k nemovitostem. V roce 1956 vzniká Ústřední správa geodézie a kartografie (ÚSGK), jakožto ústřední orgán státní správy na poli zeměměřičství a evidencí půdy.²¹

4.6.2 Slabé stránky jednotné evidence půdy

Přesnost a význam tohoto evidenčního nástroje byl poplatný době, ve které vznikl. Hlavním nedostatkem jednotné evidence půdy byla absence (až na několik málo výjimek) záznamů vlastnických vztahů. Evidováno bylo zejména právo užívání – vycházelo se pouze z faktického stavu užívání pozemků, tzn., že rozhodujícím kritériem byly hranice

²¹ TEUSCHELOVÁ, Dagmar. *Zápisy vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí*. Praha 2010: Bankovní institut vysoká škola, a.s. Praha, Bakalářská práce, s. 24-25

faktického užívání pozemků bez ohledu na vlastnické vztahy k nim. Dále pak byla zřejmá velká nepřesnost v operátech – ta byla důsledkem systému zpracovávání. Ve srovnání s pozemkovým katastrem a zápisy v pozemkových knihách byl tedy tento nástroj evidentně krokem zpět.

4.7. Evidence nemovitostí

V druhé polovině 50. let se pokračovalo ve vyvlastňování nastoleném po únorovém převratu. Přistoupilo se k druhé vlně kolektivizace zemědělství. Rostla potřeba zpracování evidence půdy, která by odpovídajícím způsobem zachytila systém užívacích vztahů a nahradila jednotnou evidenci půdy a předchozí nástroje, které neodpovídaly skutečnému stavu věci ani potřebám socialistické společnosti.

4.7.1. Vznik a vývoj evidence nemovitostí

Na základě zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí vzniká Evidence nemovitostí, která nahrazuje jednotnou evidenci půdy. Od předchozí evidence se liší zejména ve významu pro vlastnické vztahy, neboť předmětem evidence jsou nejen užívací vztahy, ale i vztahy vlastnické. *„Oproti současnosti bylo tehdy vlastnictví prokazatelné jen na základě řádně registrovaného nabývacího titulu u státního notáře, tzn., že zápis v Evidenci nemovitostí neměl intabulační (právotvorný) charakter.“*²²

Struktura evidence nemovitostí byla definována vyhláškou č. 23/1964 Sb., její vedení bylo svěřeno orgánům geodézie a kartografie. Evidence nemovitostí v mnohém navazovala na jednotnou evidenci půdy. Shodovala se s ní ve svém poslání i v systematice jednotlivých operátů. V této souvislosti stojí za zmínku, že do písemného operátu patřily nově i listy vlastnictví. Vnitřní struktura listu vlastnictví připomínala vložku pozemkové knihy, jejíž funkci měla nahradit. Na listech vlastnictví byly vedeny právní vztahy k nemovitostem. Evidovaly se v nich vlastnické vztahy podle existujících druhů a forem vlastnictví. Zjednodušeně se evidovalo soukromé vlastnictví zejména v případech zemědělských a lesních pozemků, které byly ve vlastnictví soukromých osob a jež mělo ve společném užívání JZD či další socialistické organizace. Ignorování vlastnických hranic pozemků

²² Křovákovo zobrazení: : Historie zobrazení – dostupné z <http://krovak.webpark.cz> (citováno dne 14/12/2011)

sdužených ke společnému obdělávání zemědělskými (lesními) organizacemi ztížilo a ztěžuje doposud proces restitucí zemědělského majetku. Překonání tohoto stavu si zřejmě vyžádá ještě hodně času. Do té doby je třeba vnímat situaci tak, jak na ni reaguje katastrální zákon v jednom ze svých ustanovení: „*Zemědělské a lesní pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků, se evidují do doby jejich zobrazení v katastrální mapě, nejpozději však do doby ukončení pozemkových úprav podle zvláštního předpisu (zákon č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech), zjednodušeným způsobem s využitím bývalého pozemkového katastru, pozemkových knih a navazujících operátů přidělového a scelovacího řízení. Údaje zjednodušené evidence se považují za součást katastrálního operátu.*“²³

4.7.2. Slabé stránky evidence nemovitostí

K dosažení souladu mezi skutečným a evidovaným právním stavem mělo dojít ohlašovací povinností vlastníků nemovitostí. Slabinu evidence nemovitostí, jako evidenčního nástroje, spatřuji zejména v tom, že právní úprava neobsahovala ustanovení o sankcích, které by se aplikovalo v případě nesplnění ohlašovací povinnosti. Tato skutečnost vedla k častým nesouladům evidence se skutečným stavem.

5. Současná právní úprava zápisů věcných práv do katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí je dalším nástrojem ve vývojové linii evidence nemovitostí. V dnešní době je chápán jako nejvýznamnější informační systém veřejné správy v České republice.

5.1. Exkurs

Po roce 1989 došlo k výrazným změnám nejen v oblasti politické, ale v neposlední řadě i v hospodářské činnosti a zejména pak v majetkoprávních vztazích. Změna ve vlastnických vztazích tak nekorespondovala s účelem, ke kterému byla zřízena evidence nemovitostí, která sloužila víceméně k zaznamenávání faktických užívacích vztahů, zatímco ty soukromé registrovala jen zjednodušeným způsobem – jak jsem zmiňovala v předchozích

²³ § 29 odst. 3 zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, v platném znění

kapitolách. Potřebu změny v evidenci pocíťovaly státní úřady, obce ale i občané. Katastr nemovitostí je v mnohém pokračovatelem předchozích registrů. Jeho soubor popisných informací v jistém slova smyslu navazuje na písemný operát evidence nemovitostí a soubor geodetických informací zase ve svém základě vychází z podstaty upravených map stabilního katastru. Katastr převzal také funkci bývalých veřejných knih i zásady, na kterých byly knihy založeny. Nový soupis v sobě tak v podstatě zahrnul jak evidenci nemovitého majetku, tak evidenci vlastnických či jiných věcných práv k nemovitostem.²⁴

5.2. Vznik katastru nemovitostí

Katastr byl založen souborem právních norem. Působnost katastru nemovitostí je upravena zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších změn. Orgány působící na úseku katastru nemovitostí jsou stanoveny zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů.

5.3. Obsah a předmět katastru nemovitostí

Katastr je veden jako informační systém o území České republiky převážně počítačovými prostředky, kde základní uzemní jednotkou je katastrální území.

5.3.1. Obsah katastru

Katastr nemovitostí je uspořádán do katastrálních operátů podle katastrálních území, které tvoří soubor geodetických informací (s katastrálními mapami a geometrickým určením všech nemovitostí), soubor popisných informací (s údaji o katastrálním území, parcelách, stavbách, bytech či vlastnicích evidovaných nemovitostí), souhrnné přehledy o půdním fondu (poskytující údaje o rozložení jednotlivých druhů pozemků podle katastrálních území), dokumentace výsledků šetření a měření (které obsahují výsledky činností v podrobném polohovém bodovém poli, při zjišťování průběhu hranic a podrobném měření a

²⁴ TEUSCHELOVÁ, Dagmar. *Zápisy vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí*. Praha 2010: Bankovní institut vysoká škola, a.s. Praha, Bakalářská práce, s.27-28

při projednávání místních a pomístních jmen, uspořádané podle katastrálních území) a sbírka listin, na jejichž podkladě byly provedeny zápisy údajů do katastru.

„Katastr je zdrojem informací, které slouží:

a) k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické,

b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedených v písmenu a)“²⁵

5.3.2. Předmět evidence v katastru nemovitostí

Předmětem evidence v katastru nemovitostí jsou:

a) pozemky v podobě parcel,

b) budovy spojené se zemí pevným základem, a to

1. budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo,

2. budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele,

c) byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zvláštního zákona v budovách (dále jen "byty a nebytové prostory"),

d) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle odstavce 1 písm. b) nebo c), požádá-li o to vlastník nemovitosti (dále jen "vlastník") nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se zapisuje do katastru, (dále jen "jiný oprávněný"),

e) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle odstavce 1 písm. b) nebo c), v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim,

f) stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis.²⁶

²⁵ § 1 odstavec 3) zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, v platném znění

²⁶ § 2 odstavec 1) zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, v platném znění

5.4. Zásady zápisů do katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí je ovládán principy, z nichž mnohé převzal od svých předchůdců. Mezi hlavní zásady patří zásada intabulace, priority, legality, formální publicity, speciality, materiální publicity, princip dispoziční a zásada souladnosti údajů uvedených v katastru se skutečným stavem.

5.4.1. Zásada intabulační

Zásada intabulace je výrazem skutečnosti, že právo váže v některých případech nabytí vlastnictví na vklad do katastru. Tento druh zápisu má konstitutivní charakter s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad.

5.4.2. Zásada priority

Zásada priority fixuje časové pořadí návrhů na zápis podle údajů jejich doručení. Její účel znemožňuje provedení těch zápisů, které byly podány později, a to do doby než bude vyřešen návrh první v pořadí. Ze zásady priority dále vyplývá i to, že se právní účinky rozhodnutí o povolení vkladu vztahují k momentu podání návrhu. Pro rozhodnutí o vkladu je tedy rozhodný skutkový i právní stav, jaký byl v době podání návrhu.

5.4.3. Zásada legality

Princip legality znamená, že může být do katastru zapsán pouze zápis neodporující právnímu stavu, který je v souladu s katastrálními údaji. Za tímto účelem je katastrální úřad vybaven pravomocí přezkoumávat právní nezávadnost listin, na jejichž podkladě dochází k zápisu příslušných práv. Z výše uvedeného je patrné, že katastrální úřad není jen „registračním místem“, které přijímá sdělení o změnách. Úkolem orgánů katastru nemovitostí je mj. dbát i na to, aby se provedly jen takové změny v právních vztazích k nemovitostem, které jsou v souladu s požadavky obecně závazných právních předpisů, zejména pak s občanským zákoníkem. Přestože jde o záležitost soukromoprávní povahy, rozhoduje podle správního řádu.

5.4.4. Zásada formální publicity

Zásada formální publicity (veřejnosti) zaručuje každému přístup ke katastrálním údajům za přítomnosti příslušného úředníka. Tato zásada je vyjádřena přímo v zákoně č. 265/1992 Sb.: „Každý je oprávněn nahlédnout do katastru a učinit si o právních vztazích opisy nebo výpisy.“²⁷ Veřejnost katastru vyplývá rovněž z ustanovení zákona č. 344/1992 Sb.: „Katastr je veřejný a každý má právo do něj nahlížet, pořizovat si z něho pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje podle § 9 a 22, pokud není stanoveno jinak.“²⁸ Přechod na automatizovaný systém a připojení k internetu ještě značně urychlí a zjednoduší přístup široké veřejnosti.

5.4.5. Zásada speciality

Zásada speciality se projevuje v jednoznačnosti a nespornosti zápisů, u kterých je určena forma, způsob, místo i jejich pořadí.

5.4.6. Zásada materiální publicity

Princip materiální publicity chrání práva každého, kdo jedná v souladu se zápisem v katastru, u něhož se předpokládá, že odráží reálný stav. Modifikovaná zásada materiální publicity vyplývá rovněž ze zákona č. 265/1992 Sb.: „ten, kdo vychází ze zápisu v katastru nemovitostí učiněného po dni účinnosti tohoto zákona – tj. počínaje 1. 1. 1993 – je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti.“²⁹

5.4.7. Zásada dispoziční

Zásada dispoziční se uplatňuje v případě podání návrhu na vklad, který se provádí jen z vůle účastníků. Záписы věcných práv k nemovitostem nabývaných smlouvou se provádějí na podkladě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu vkladem do katastru nemovitostí. Řízení o vkladu je zahájeno dnem, kdy je návrh přijat katastrálním úřadem. Místně příslušný je ten katastrální úřad, v jehož obvodu se nemovitost nachází.

²⁷ § 13 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění

²⁸ § 21 zákona č. 344/1992 Sb., o katastrální zákon, v platném znění

²⁹ § 11 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění

5.4.8. Zásada souladu údajů v evidenci se stavem skutečným

O principu souladu katastrálních dat se skutečným stavem platí, že katastrální úřady provádí zápisy a zákresy v souladu se skutečným stavem, zaznamenávají trvalé změny a opravují prokázané nepřesnosti.

5.5. Formy zápisů do katastru nemovitostí

Zápisy práv do katastru nemovitostí jsou v současné době dle platné právní úpravy prováděny jednou ze čtyř následně uvedených forem: vkładem, záznamem, poznámkou nebo jejich výmazem.

Tato terminologie byla převzata z obecného zákona knihovního č. 95/1871 ř. z., i když s rozdílným obsahem těchto slov (blíže v kapitole 4.3.2.).

5.5.1. Vklad

Vklad do katastru nemovitostí může být proveden jen v případě, že se vznik, změna nebo zánik právního vztahu k nemovitosti opírá především o smlouvu, v níž jeden z účastníků své vlastnické právo k nemovitosti na druhého převádí nebo se v něm ve prospěch druhého omezuje (zástavní právo, věcné břemeno nebo právo předkupní jako právo věcné). Může jít i o případy, kdy naopak oprávněný z věcného břemene se ve prospěch vlastníka zatížené nemovitosti svého práva vzdává. Vedle těchto smluv jsou předmětem vkladu i další změny – např. dohody o vydání věcí podle zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, v platném znění nebo podle zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, v platném znění. Patří sem mj. i prohlášení vkladatele o vložení nemovitosti do základního kapitálu obchodní společnosti (§ 59 obchodního zákoníku), dohody o vypořádání společného jmění manželů týkajícího se nemovitosti a další.

Řízení o povolení vkladu (nebo výmazu) je typickým návrhovým správním řízením, tzn., že k jeho zahájení dochází na návrh toho, kdo je subjektem těch práv k nemovitostem, která mají být předmětem vkladu. Řízení je zahájeno dnem doručení písemného návrhu účastníků řízení katastrálnímu úřadu. Řízení probíhá ve čtyřech fázích – zahájení řízení, oprava návrhu na vklad, přezkoumání návrhu na vklad a předložených listin a rozhodnutí

katastrálního úřadu. Vklad vlastnického práva tedy provede ve správním řízení věcně a místně příslušný katastrální úřad na základě předloženého návrhu na vklad.

Náležitosti, které musí návrh na zahájení řízení obsahovat, jsou taxativně vymezeny v zákoně o zápisu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

Katastrální úřad je návrhem vázán a nemůže rozhodovat o povolení vkladu jiných práv, než která jsou v návrhu uvedena. Jednou podaný návrh nelze dodatečně doplňovat o vklad dalších práv – jednalo by se o nový návrh na vklad. Katastrální úřad nerozhoduje o vlastnictví ani o jiném právu k nemovitosti, ale pouze o povolení vkladu nebo výmazu.

V řízení o povolení vkladu práva zkoumá řadu skutečností, které stanovuje zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv. Tyto skutečnosti zkoumá ke dni podání návrhu na vklad. Ke skutečnostem, které nastaly po tomto dni, nepřihlíží, a to i v případě, kdy ještě nebylo o povolení vkladu rozhodnuto.

Jsou-li splněny podmínky vkladu práva, rozhodne, že vklad povoluje a rozhodnutí vyznačí na prvopisech smlouvy nebo na všech jejích úředně ověřených kopiích v doložce.

Vklad je tedy výsledkem pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu, tzn., že vklad má konstitutivní charakter.³⁰

5.5.2. Záznam

Záznam má na rozdíl od vkladu účinky deklaratorní a provádí jej katastrální úřad z úřední povinnosti. O provedení zápisu záznamem neprobíhá žádné řízení – nelze na něj tedy vztahovat správní řád. Formou záznamu se v katastru evidují práva, která vznikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem či zpracováním. Práva se do katastru zapisují na podkladě veřejných listin, které daný právní vztah potvrzují – dodání předmětných listin je podnětem pro činnost katastrálního úřadu (nemají charakter „návrhu“). Právní skutečností vzniku těchto právních vztahů může být např. zhotovení stavby, dědění, rozhodnutí soudu o vypořádání spoluvlastnictví, rozhodnutí soudu o zřízení věcného břemene apod. K zabezpečení souladu skutečného a zapsaného právního stavu byla zákonem založena povinnost orgánů zasílat katastrálním úřadům do 30-ti dnů pravomocná rozhodnutí týkající se vlastnických a

³⁰ TEUSCHELOVÁ, Dagmar. *Zápisy vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí*. Praha 2010: Bankovní institut vysoká škola, a.s. Praha, Bakalářská práce, s. 35-37

jiných věcných práv k nemovitostem. Pokud se změna uskuteční bez účasti státního orgánu, musí tak učinit vlastníci nemovitostí, kteří mají ohlašovací povinnost. Změnu musí doložit listinou, podle které je možné změnu do katastru nemovitostí záznamem vyznačit. Nesplnění ohlašovací povinnosti je dle §§ 23 až 25 katastrálního zákona sankcionováno – výše sankce je vymezena dle druhu a závažnosti protiprávního jednání. Výše pokuty je „vyčíslena“ vyšší násobků minimální mzdy.

Rozlišování mezi zápisy prováděnými vkladem nebo záznamem má význam v době, která předchází provedení zápisu. Po jeho provedení není mezi oběma druhy zápisů žádný rozdíl. O povolení vkladu do katastru nemovitostí se účastníci smlouvy dozvědí ze zaslání opisu smlouvy opatřeného záznamem o vkladu. O provedení zápisu záznamem však nemusí vždy k takovému postupu dojít.³¹

5.5.3. Poznámka

Poznámka je druhem zápisu s informačním charakterem, který nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práv. Prostřednictvím poznámek se evidují skutečnosti, které mají nebo by mohly mít významný vliv na právní vztahy. Jejich smyslem je upozornit toho, kdo chce nabýt věcné právo k nemovitosti, na možné právní vady nemovitosti. Zápisu poznámky nepředchází žádné řízení, ani rozhodnutí. Poznámka je katastrálním úřadem zapsána na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána. Přesné vymezení „podkladů a dokladů“, na základě kterých je poznámka zapsána, je stanoveno v § 9 odst. 1 zákona 265/1992 Sb. Poznámky jsou dvojího druhu. Jedny mají informovat o tom, že by v právním stavu vyznačeném v katastru nemovitostí mohlo dojít ke změně, kdyby žalobce ve svém sporu proti osobě zapsané v katastru uspěl. Spor sám o sobě není pro vlastníka překážkou v nakládání s nemovitostí, pokud v rámci řízení cestou předběžného opatření nebyl v této volnosti omezen. V jiné poznámce jde v podstatě o zveřejnění zákazu v nakládání s předmětnou nemovitostí, vyplývajícího z rozhodnutí příslušného státního orgánu. Tato svědčí o omezení smluvní volnosti vlastníka nemovitosti. Do druhé skupiny patří poznámky zapisované do katastru nemovitostí na základě podaného návrhu, kterým

³¹ TEUSCHELOVÁ, Dagmar. *Zápisy vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí*. Praha 2010: Bankovní institut vysoká škola, a.s. Praha, *Bakalářská práce*, s. 37-38

se navrhovatel domáhá, aby soud vydal rozhodnutí, na jehož základě by mohlo být vyznačeno vlastnické právo k předmětné nemovitosti pro žalobce.³²

5.6. Druhy zápisů do katastru nemovitostí

Předmětem zápisu do katastru nemovitostí jsou zejména právní vztahy týkající se nemovitostí. Jednotlivá věcná práva vymezuje občanský zákoník taxativním výčtem, což znamená, že za věcná práva lze považovat jen taková, která jsou za ně občanským zákoníkem výslovně označena. Zápisy by se dle „druhu práv“ daly rozdělit následovně:

- ✓ zápis vlastnického práva
- ✓ zápis zástavního práva
- ✓ zápis práva odpovídajícího věcnému břemeni
- ✓ zápis předkupního práva s účinky věcného práva
- ✓ zápis dalších práv, pokud tak stanoví zvláštní zákon.

Zápisem se rozumí vklad, záznam, poznámka nebo jejich výmaz – podrobněji jsem se těmto termínům věnovala v kapitole 3.5.

5.6.1. Zápisy věcných práv

Věcná práva umožňují úplné nebo částečné právní panství nad věcí. V případě porušení tohoto práva má každý subjekt právní nárok na ochranu před takovým jednáním. Věcná práva působí proti všem. Jednotlivá věcná práva, jak jsem již zmiňovala výše, vymezuje občanský zákoník. Jedná se o:

- ✓ vlastnické právo – zahrnuje právo věc užívat (i s jejími plody a užitky), s věcí disponovat a věc držet. Omezeno může být jen se souhlasem vlastníka nebo na základě zákona (ve stavu nouze nebo při vyvlastnění)
- ✓ držbu – faktické ovládnutí věci, u něhož nemusí být dán právní titul vlastníka
- ✓ věcná práva k věci cizí – jejich obsahem je částečné právní panství nad cizí věcí, tato práva vlastníka omezují. Jsou to: zástavní právo, věcné břemeno, zadržovací právo a právo předkupní.

³² TEUSCHELOVÁ, Dagmar. *Zápisy vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí*. Praha 2010: Bankovní institut vysoká škola, a.s. Praha, Bakalářská práce, s. 38-39

5.6.1.1. Zápisy vlastnických práv

Vlastnické právo můžeme rozdělit na objektivní a subjektivní. V objektivním slova smyslu představuje vlastnické právo souhrn právních norem. Subjektivní vlastnické právo lze vymezit jako právem zakotvenou možnost vlastníka (v mezích stanovených zákonem) věci držet, užívat je a nakládat s nimi podle své úvahy a ve svém zájmu, a to mocí, která není závislá na existenci moci kohokoliv jiného k téže věci v téže době.

5.6.1.2. Zápisy jiných věcných práv

Jinými věcnými právy evidovanými v katastru nemovitostí jsou věcná práva k cizí věci.

Jedná se o právo zástavní, věcné břemeno, zadržovací právo a právo předkupní.

- ✓ Zástavní právo je jedním z druhů věcných práv k cizí věci, které plní zajišťovací funkci. Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky pro případ, že dluh, který jí odpovídá, nebude včas splněn. V tomto případě je možné dosáhnout uspokojení pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy. Zástavní právo je evidováno v katastru nemovitostí v případě, že se jedná o zástavní právo k nemovitosti v katastru zapisované.
- ✓ Podle zákonné definice § 151 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v platném znění, věcná břemena omezují vlastníka nemovitosti ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě.³³ Věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitosti přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele a v katastru nemovitostí se evidují jak u nemovitostí oprávněného, tak u nemovitostí povinného. Věcné břemeno patřící konkrétní osobě se eviduje pouze na listu vlastnictví, na kterém je evidována zatížená nemovitost.
- ✓ Předkupní právo s účinky věcného práva je závazkový právní vztah, jehož subjekty jsou oprávněný a povinný. Obsahem tohoto vztahu je především právo oprávněného, aby mu povinným byla učiněna nabídka ke koupi. Podle účinků lze rozlišit předkupní právo na osobní a věcné. U osobního předkupního práva jsou zavázáni a oprávněni pouze účastníci smlouvy. U věcného předkupního práva povinnost nabídnout

³³ § 151 písmeno n) zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v platném znění

nemovitost ke koupi nezavazuje pouze toho, kdo smlouvu uzavřel, ale i jeho právního nástupce. Předkupní právo vzniká především na základě smlouvy a ze zákona.³⁴

5.6.2. Zápisy jiných než věcných práv

K nemovitostem evidovaným v katastru se v souladu s ustanovením § 2 zákona č. 344/1992 Sb. (katastrální zákon) vedle věcných práv zapisují rovněž níže uvedená práva:

„příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu; právo hospodařit s majetkem státu; správa nemovitostí ve vlastnictví státu; oprávnění městských částí hlavního města Prahy hospodařit se svěřeným majetkem hlavního města Prahy; oprávnění městských částí statutárních měst hospodařit se svěřeným majetkem statutárních měst; správa nemovitosti, vykonávaná organizační složkou nebo příspěvkovou organizací zřízenou územním samosprávným celkem; příslušnost k organizační složce právnické osoby, pokud je zapsána v obchodním nebo jiném zákonem stanoveném rejstříku a vedoucí této organizační složky je oprávněn nakládat s nemovitostí evidovanou v katastru jménem právnické osoby, k níž organizační složka přísluší a další skutečnosti podle povahy evidované věci, které jsou na základě tohoto zákona obsahem katastru.“³⁵

5.6.3. Zápisy jiných údajů a jejich změn

Jinými údaji zapisovanými do katastru nemovitostí jsou myšleny údaje, které nemají vazbu na právní vztahy. Těmito údaji jsou: zápis druhu pozemku a způsobu využití nemovitosti; typ a způsob ochrany nemovitostí; údaje o bonitě půdy a změny jména nebo názvu. V souladu s ustanovením § 6 zákona č. 344/1992 Sb. (katastrální zákon) *je změny povinen ohlásit katastrálnímu úřadu vlastník nebo jiný oprávněný a doložit je listinou, a to ve všech případech, pokud to je třeba a kdy tato povinnost není uložena příslušnému správnímu úřadu. Zápis jiných údajů a jejich změn se provádí na základě ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného, jehož přílohou je rozhodnutí nebo souhlas vydaný příslušným státním orgánem podle zvláštního právního předpisu, je-li takové rozhodnutí nebo souhlas vyžadován a podle rozhodnutí, souhlasu nebo oznámení vydaného příslušným státním orgánem podle zvláštního právního předpisu, který zároveň stanoví státnímu orgánu*

³⁴ TEUSCHELOVÁ, Dagmar. Zápisy vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí. Praha 2010: Bankovní institut vysoká škola, a.s. Praha, Bakalářská práce, s. 40-41

³⁵ § 2 odstavec 4 zákona č. 344/1992 Sb., o katastrální zákon, v platném znění

*povinnost zaslat rozhodnutí, souhlas nebo oznámení k zápisu do katastru katastrálnímu úřadu.*³⁶

6. Vlastní zpracování - vztah mezi předchozí a současnou evidencí

Vztah současného katastru nemovitostí a předchozích evidenčních nástrojů je upraven v katastrálním zákoně. „*Od účinnosti tohoto zákona se operát evidence nemovitostí považuje za katastrální operát. Nemovitosti jsou v katastru evidovány podle dosavadních předpisů, pokud nebyly dotčeny změnou za účinnosti tohoto zákona. Zemědělské a lesní pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků, se evidují do doby jejich zobrazení v katastrální mapě, nejpozději však do doby ukončení pozemkových úprav podle zvláštního předpisu (zákona č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech) zjednodušeným způsobem s využitím bývalého pozemkového katastru, pozemkových knih a navazujících operátů přidělového a scelovacího řízení. Údaje zjednodušené evidence se považují za součást katastrálního operátu. Katastrální úřady mají v úschově pozemkové a železniční knihy a operát bývalého pozemkového katastru. Z těchto dokumentů vyhotoví katastrální úřad na požádání výpisy, opisy nebo kopie, za které se vybírají správní poplatky.*“³⁷

6.1. Současné využití předchozích pozemkových evidencí pro prokázání vlastnických práv

Podklady z pozemkových knih a operátu bývalého pozemkového katastru slouží v mnohých případech jako důkaz o věcných právech k nemovitému majetku. Výpisy z předchozích evidenčních nástrojů bývají v některých případech nezbytným důkazem vlastnických práv zůstavitele při soudním projednávání dědictví. Obvykle se jedná o předložení nabyvacích titulů, kterými jsou podle právních předpisů v době vedení pozemkových knih výpisy z listu A a B k 31. 12. 1948. Výpisem z těchto evidencí se prokazují také restituční nároky.

³⁶ § 6 zákona č. 344/1992 Sb., o katastrální zákon, v platném znění

³⁷ § 29 zákona č. 344/1992 Sb., o katastrální zákon, v platném znění

6.2. Současné využití předchozích pozemkových evidencí pro pozemkové úpravy

Důležitou úlohu plní pozemkové knihy v souvislosti s prováděním pozemkových úprav. Zejména se jedná o situace, kdy se prověřují vlastnická práva a s nimi související věcná břemena. V souladu se zákonem č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách je třeba provést takové funkční a prostorové uspořádání pozemků, které by vytvořilo podmínky pro racionální hospodaření vlastníků.

„Pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V těchto souvislostech se k nim uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena. Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodní hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny. Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako nezbytný podklad pro územní plánování.“³⁸ Pozemkové knihy jsou při zjišťování věcných břemen mnohdy jediným zdrojem informací, neboť tato práva nebyla evidována ani v Jednotné evidenci půdy ani v Evidenci nemovitostí.

6.3. Současné využití předchozích pozemkových evidencí pro dokazování a opravy chyb v katastru nemovitostí

Údaje z dřívějších pozemkových evidencí slouží jako podklad pro případné dokazování chyb v současné evidenci katastru nemovitostí. *„Na písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného nebo i bez návrhu opraví katastrální úřad chybné údaje katastru, které vznikly zřejmým omylem při vedení a obnově katastru“³⁹*

Uvedeným ustanovením se zabýval Krajský soud v Ústí nad Labem, který ve svém rozhodnutí vyslovil následující závěr. *„Postupem dle § 8 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona lze napravit i chyby vzniklé při zakládání a vedení evidence nemovitostí dle zák. č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí. Za chybu při tomto zakládání nebo vedení nelze považovat pouze existující chybný zápis v této evidenci, nýbrž též i chybějící list vlastnický*

³⁸ § 2 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, v platném znění

³⁹ § 8 odstavec 1. písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, v platném znění

v písemném operátu této evidence, který od účinnosti katastrálního zákona se považuje za součást katastrálního operátu.⁴⁰ Ustanovení § 4 odst. 1 vyhlášky č. 23/1964 Sb., kterou se provádí zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, ukládá povinnost provádět zápis právních vztahů v evidenci nemovitostí ve dvou etapách. Za relevantní považoval Krajský soud v Ústí nad Labem druhou etapu, která začala v roce 1967. „V druhé etapě zápisů právních vztahů do evidence nemovitostí dle zák. č. 22/1967 Sb. se do této evidence zapisovaly právní vztahy ještě nevyznačené. Z dikce zákona "Právní vztahy orgán geodézie postupně vyznačí" lze dovodit povinnost vyznačit v této druhé etapě dosud nevyznačené právní vztahy, tedy i vlastnictví. Pokud tuto povinnost orgán geodézie nesplnil, ač vlastnickému právu svědčila mimo jakoukoliv pochybnost nabývací listina založená ve sbírce listin pozemkové knihy (titulus) a zápis vlastnictví v pozemkové knize (modus) a vlastnictví nezpochybnila jiná listina, lze toto opomenutí orgánu geodézie opravit postupem dle § 8 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona. Z ustanovení § 4 odst. 2 a § 12 odst. 1 vyhl. č. 23/1964 Sb. lze dovodit možnost použít při založení a udržování evidence nemovitostí též veřejných knih a jejich součástí (sbírky listin). Střediska geodézie mohla tedy ve druhé etapě zápisů právních vztahů do evidence nemovitostí dle zák. č. 22/1964 Sb. vycházet též z údajů pozemkových knih o právních vztazích v pozemkové knize vyznačených.“⁴¹

Vyznačení opravy dle § 8 katastrálního zákona neřeší otázku, kdo je vlastníkem nemovitosti, ale pouze určuje, kdo je jako vlastník nemovitosti v katastru nemovitostí evidován. Opravou chyby v katastru nemovitostí se nemění právní vztahy k nemovitostem, neboť spor o vlastnictví nemůže být řešen a ani vyřešen postupem dle § 8 katastrálního zákona.

7. Slabé stránky současné právní úpravy na úseku katastru nemovitostí

Dokonalé provázanosti všech zákonů a podzákoných právních předpisů, které úzce souvisejí se zápisy věcných a jiných práv do katastru nemovitostí, není v současné době dosaženo. Tento nesoulad je zřejmý již ze stěžejních zákonů, které s danou problematikou

⁴⁰ Soudní judikatura (ASPI a.s.) Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 21.6.2001, sp. zn. 15 Ca 110/2001-31

⁴¹ Soudní judikatura (ASPI a.s.) Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 21.6.2001, sp. zn. 15 Ca 110/2001-31

úzce souvisí. Jedná se o občanský zákoník, katastrální zákon a zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv.

Nesoulad, nepřesnosti a komplikace s tímto spojené vidím zejména v těchto skutečnostech:

- nedůsledné uplatňování zásad – zejména neúplné uplatnění zásady materiální publicity
- omezený rozsah aplikace zásady intabulace
- rozdílný výklad pojmů⁴²

V následujících kapitolách se pokusím výše uvedené ukázat na praktických problémech, a to včetně citací judikatury nebo odborné literatury k dané problematice vyřčené.

7.1. Minimální ochrana osob jednajících v důvěře ve stav zápisů v katastru nemovitostí

Nedostatečná ochrana osob jednajících v dobré víře ve stav zápisů v katastru nemovitostí vede v některých případech ke značným komplikacím. V důsledku nedostatečné ochrany pak katastr nemovitostí neplní jednu ze svých hlavních úloh - roli seznamu, o němž se předpokládá, že je bezvadný a úplný a na jehož správnost a úplnost se mohou subjekty ve svém právním styku spoléhat.

Pro dokreslení problematiky ochrany osob jednajících v důvěře ve stav zápisů v katastru nemovitostí uvádím dva výňatky z rozhodnutí soudů:

„....Vlastním smyslem vedení katastru nemovitostí je právě to, aby bez dalšího poskytoval veřejnosti potřebnou informaci o vlastnických a dalších právech k jednotlivým nemovitostem. Proto nelze po žádném zájemci, a tedy ani po odpůrci č. 2 požadovat, aby vedl ohledně těchto práv další šetření. Pokud ovšem zápisy v katastru nemovitostí neodpovídají skutečnosti, má skutečnost převahu nad katastrem. V tom jisté riziko těchto zájemců je..... Přesto však, i když odpůrce 2. v dobré víře při uzavírání sporných smluv byl, nemohlo k jejich sjednání platně dojít a zástavní práva nemohla k výše uvedené nemovitosti vzniknout. Z toho vyplývá, že napadené usnesení je věcně správné, a proto bylo podle § 219 OSŘ potvrzeno.... Zástavní právo k nemovité věci zastavené osobou k tomu neoprávněnou nevzniká platně ani v případě, kdy je zástavní věřitel v dobré víře....“⁴³

Tato judikatura výše zmiňovaný problém dokládá - i když je v zákoně o zápisech

⁴² TEUSCHELOVÁ, Dagmar. *Zápisy vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí*. Praha 2010: Bankovní institut vysoká škola, a.s. Praha, *Bakalářská práce*, s. 50-51

⁴³ Soudní judikatura (ASPI a.s.) Rozsudek Vrchního soudu v Praze sp. zn. 5 Cmo 646/97 ze dne 23. 11. 1998

vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem proklamován princip ochrany dobré víry, je vidět, že neplatí doslovně.

„...Na dobrou víru nabyvatele však zákon neváže bezprostřední nabytí vlastnictví, ale jen zakládá právo oprávněné držby (§ 130 ObčZ) a možnost nabytí vlastnického práva vydržením (§ 134 ObčZ). Oprávněný držitel má právo na takovou dispozici s věcí, při které nedochází ke změně vlastnického práva. Proto pokud někdo nabyl nemovitost od nevlastníka (případně celou věc od osoby, která byla jen jejím podílovým spoluvlastníkem), přičemž vycházel ze zápisu v katastru nemovitostí označujícího převodce za vlastníka této nemovitosti, nestal se vlastníkem (v případě nabytí od spoluvlastníka výlučným vlastníkem) této věci. Jinak řečeno, ani § 11 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem neprolomil zásadu, že nikdo nemůže převést na jiného více práv, než sám měl...“⁴⁴ Kdo tedy v dobré víře nabyl do vlastnictví nemovitost a po čase se ukáže, že nabyl vlastnictví od nevlastníka, je tato dobrá víra pouze předpokladem vydržení vlastnického práva k nemovitosti po desetileté nepřetržité držbě. Pokud dosud neuběhla desetiletá nepřetržitá držba, má oprávněný pouze právo ponechat si plody a užitky nemovitosti za dobu oprávněné držby, ale nemovitost však přes svou dobrou víru musí vydat jejímu skutečnému vlastníkovi.

7.2. Zápis právního vztahu na základě rozhodnutí jiného orgánu nebo ze zákona

Už v době vzniku zákona o katastru nemovitostí bylo zřejmé, že se nepodařilo odstranit jeden z nejpalcivějších nedostatků předchozí evidence nemovitostí, a to existenci nabývacích titulů, kdy katastrální úřad musí zapsat právní vztah nebo jeho změnu na základě rozhodnutí jiného orgánu. Tento problém se týká zápisů záznamem, při nichž vlastnická práva vznikají mimo katastr nemovitostí. V těchto případech dochází poměrně často k nesouladu mezi skutečným stavem a stavem zapsaným v katastru nemovitostí a je tedy bohužel nutné počítat s tím, že zápisy v katastru nemovitostí jsou mnohdy neúplné.

Jako příklad lze uvést zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, v platném znění, který ve svých ustanoveních vymezuje, jaký majetek, se kterým měly právo hospodařit dřívější národní výbory, přechází na obce.

⁴⁴ Soudní judikatura (ASPI a.s.) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1836/2002 ze dne 28. 7. 2003

Povinnost ohlášení změny vlastnického práva je vymezena v § 8 zákona č. 172/1991: „*Obce jsou povinny do jednoho roku po nabytí vlastnictví k nemovitým věcem podle tohoto zákona učinit návrh příslušnému středisku geodézie na zápis těchto nemovitých věcí do evidence nemovitostí*“.⁴⁵ Přejed vlastnického práva měl být tedy obcemi ohlášen a zápis měl být proveden formou záznamu (s účinkem deklaratorním). V některých případech však tyto změny nebyly obcemi nahlášeny dodnes a tak již více než dvacet let existuje evidentní nesoulad evidence se skutečným stavem.

Druhý příklad souvisí i s dalším nedostatkem současné právní úpravy. Ten spočívá v nemožnosti přezkoumávat listiny, na základě kterých se záznam do katastru provádí. V důsledku toho může dojít například k následující situaci: soud vydá rozhodnutí o dědictví a katastrální úřad v průběhu řízení zjistí, že dědic dědí něco, co zůstavitel nikdy nevlastnil. Katastrální úřad přesto musí záznam do katastru provést, neboť nemá žádnou oporu v zákoně, jak této situaci zabránit.

7.3. Rozdílný výklad pojmů a v důsledku toho různé právní názory

Například pojem „srozumitelnost a určitost“ právního úkonu není bohužel sám o sobě dostatečně srozumitelný. Právní úkon musí splňovat určité náležitosti, aby byl pokládán za určitý a srozumitelný. Mezi tyto náležitosti mj. patří označení nemovitosti dle § 5 odst. 1 zákona o katastru nemovitostí. Jestliže tyto náležitosti listina dokládající návrh na vklad (např. kupní smlouva) nesplňuje, nemůže katastrální úřad vklad povolit. Ústavní soud však ve svém nálezu dospěl k jinému názoru, jak vyplývá z níže uvedené citace:

„Při nesprávné, resp. neúplné identifikaci tak dochází k situaci, kdy katastrálnímu úřadu předkládaná věcná smlouva sice z občanskoprávního hlediska splňuje limity určitosti a srozumitelnosti právního úkonu, leč z hlediska katastrálního práva podmínky náležité identifikace (ještě) splněny nejsou. Na základě těchto smluv vklad nelze povolit, což znamená, že katastrální úřad přistupuje k vydání negativního rozhodnutí, jímž se vkladový návrh zamítá. Je pak na účastnících smlouvy, aby dodrželi katastrálním zákonem stanovené limity pro identifikaci těchto nemovitostí. Zcela odlišný právní názor na daný problém vyslovil Ústavní soud kupř. ve svém nálezu ze dne 21. 9. 1998, sp. zn. IV. ÚS 298/98. Judikoval, že dikce ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) zákona o zápisech (určitost a

⁴⁵ § 8 zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, v platném znění

srozumitelnost věcně právního úkonu, dle kterého je navrhován vklad) umožňuje, aby na věcné listině obsahující právní úkon účastníků byly eventuálně údaje potřebné pro realizaci rozhodnutí o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí dodatečně doplněny. To je však zásadní problém vzhledem k tomu, že katastrální úřad podle § 5 odst. 1 in fine skutečnosti vyjmenované pod písm. a) až g), tedy i otázku určitosti a srozumitelnosti věcně právního úkonu, zkoumá ke dni podání vkladového návrhu. Takže měl-li by katastrální úřad ještě přihlížet k nějakému dodatku věcné smlouvy, pak by takový postup byl ve zjevném rozporu s cit. ustanovením. Navíc by docházelo k nepřipustným situacím, kdy by zaměstnanec katastrálního úřadu po podání vkladového návrhu manipuloval s věcnou smlouvou v tom směru, že by k ní připojoval nějaký dodatek. Jestliže tedy zákonodárce kogentně stanovil, že v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru - což se týká věcných smluv - musejí být nemovitosti označeny předepsaným způsobem, pak katastrální úřad nemůže toto ustanovení nerespektovat a posuzovat otázku identifikace - z hlediska určitosti a srozumitelnosti právního úkonu v části týkající se objektu věcně právní dispozice - vkladovým návrhem dotčených nemovitostí obdobným způsobem jako soud. Katastrální praxe proto vychází ze závěru, že požadavku určitosti a srozumitelnosti odpovídají takové listiny, v nichž jsou nemovitosti určeny podle údajů v katastru nemovitostí, a to v souladu s katastrálním zákonem.“⁴⁶

8. Zápis vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí - shrnutí

V úvodní části práce jsem velmi stručně popsala zápisy vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí. Zmínila jsem historii evidence nemovitostí od nepřilíh dokonalých soupisů půdy, které se v mnohých případech ani nepřiblížily reálnému stavu věci, až k nástrojům moderní doby, které by měly zachycovat skutečnost.

Po zpracování této první – úvodní – části jsem dospěla k závěru, že podobu evidenčních nástrojů determinovaly kromě technických možností a míry kontinuity jejich předchůdců také vykonavatelé exekutivní moci sledující určitou státní politiku dané doby. Jako příklad je možné uvést jednotnou evidenci půdy, která svým posláním evidovat pouze faktické užívací vztahy, bez ohledu na ty vlastnické, vyhovovala potřebám komunistického režimu.

⁴⁶ Soudní literatura (ASPI a.s.) autorský text k problematice řízení a povolení vkladu práva do KN: Vrcha Pavel LIT22477CZ ze dne 15.12.2003

Dále jsem se věnovala současné právní úpravě zápisů věcných práv do katastru nemovitostí – zejména pak obsahu a předmětu katastru, formám, druhům a zásadám zápisů. Vzhledem ke značnému rozsahu katastrálního práva a omezenému prostoru této části diplomové práce, jsem zdaleka nemohla vystihnout veškerou problematiku tohoto resortu. Jednotlivým oblastem jsem se proto věnovala pouze okrajově - alespoň však v takovém rozsahu, abych dala této úvodní části práce celistvou formu a mohla na ní postavit stěžejní část.

V závěru této části jsem se zabývala vztahem mezi předchozí a současnou evidencí. Dospěla jsem k závěru, že v současnosti je předchozí evidence poměrně značně využívána, a to zejména pro pozemkové úpravy, prokazování vlastnických práv i pro dokazování a opravy chyb v katastru nemovitostí. Zejména u posledně jmenovaného jsou ovšem patrné komplikace, které vznikají různým výkladem katastrálního práva a následným rozdílným správním rozhodováním. Taktéž je ve zmiňované problematice patrná nejednotnost v rozhodovací praxi soudů.

Nastínila jsem, v čem spatřuji slabé stránky současné právní úpravy a svoje úvahy jsem doložila praktickými příklady, které danou problematiku jen podtrhují.

Cílem diplomové práce je potvrdit či vyvrátit předpoklad, že katastr nemovitostí je skutečně plně funkčním a přesným evidenčním a informačním systémem o nemovitostech a právních vztazích k nim, či nikoliv. Zatím jsem se zabývala de facto pojetím katastru nemovitostí jako zdrojem úplných a přesných informací v obecné rovině a z doposud prostudovaného a sepsaného materiálu jsem dospěla k závěru, že tomu tak v pravém slova smyslu není.

Následující kapitoly budou věnovány informační funkci katastru nemovitostí již v rovině méně obecné. Budu se věnovat otázkám omezení vlastnických práv ve vazbě na územní ochranu jednotlivých složek životního prostředí, neboť mezi nimi existuje velice úzký vztah. Některé skutečnosti, jejichž důsledkem je mnohdy značné omezení vlastnických práv a vymezení rozsáhlých povinností, nejsou ani předmětem zápisu v katastru nemovitostí.

9. Životní prostředí

V této kapitole vymezím několik základních pojmů, které s problematikou omezení vlastnických práv ve vazbě na územní ochranu složek životního prostředí souvisí a se kterými budu v dalších kapitolách pracovat.

9.1. Životní prostředí

Životním prostředím je dle definice uvedené v § 2 zákona číslo 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění „*vše, co vytváří přirozené podmínky existence organismů včetně člověka a je předpokladem jejich dalšího vývoje. Jeho složkami jsou zejména ovzduší, voda, horniny, půda, organismy, ekosystémy a energie*“.

9.2. Ochrana přírody a životního prostředí

Ochrana přírody je poměrně mladý obor, který využívá základních poznatků z biologie a aplikuje je na možnosti a potřeby lidské společnosti. Původní funkcí ochrany přírody bylo zachování relativně nepoškozených částí přírody, a to formou vyhlášení striktních rezervací s vyloučením hospodaření či jiných činností a často i vyloučení přístupu člověka.

Ochranou životního prostředí se podle zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění, rozumí: „*činnosti, jimiž se předchází znečišťování nebo poškozování životního prostředí, nebo se toto znečišťování nebo poškozování omezuje a odstraňuje. Zahrnuje ochranu jeho jednotlivých složek, druhů organismů nebo konkrétních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb, ale i ochranu životního prostředí jako celku.*“⁴⁷

Obecná ochrana přírody a krajiny se týká nejširších zájmů, největší plochy území státu a největšího okruhu subjektů. Je zajišťována prostřednictvím zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, který rozlišuje obecnou ochranu přírody a krajiny ve třech úrovních – obecná ochrana územní, obecná ochrana druhová a obecná ochrana neživé části přírody a krajiny.

⁴⁷ § 9 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění

9.3. Půda

Půda je nejsvrchnější vrstvou zemské kůry a vzniká pod vlivem vnějších faktorů a času. Je produktem přeměn minerálních a organických látek. Poskytuje životní prostředí rostlinám, živočichům a člověku.

9.3.1. Zemědělský půdní fond

Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu vymezuje zemědělský půdní fond následovně: „*Zemědělský půdní fond je základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.*“⁴⁸ Do zemědělského půdního fondu patří pozemky zemědělsky obhospodařované (orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny) a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není. Náleží sem rovněž rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby (polní cesty, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy apod.)

9.3.2. Lesní půdní fond

Lesním půdním fondem se rozumí pozemky, které jsou podle příslušného obecně závazného předpisu trvale určeny k plnění funkcí lesa.

Dle zákona o lesích jsou pozemky určeny k plnění funkcí lesa: „*pozemky s lesními porosty a plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky a nezpevněné lesní cesty, nejsou-li širší než 4 m, a pozemky, na nichž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů podle § 13 odst. 1 tohoto zákona, zpevněné lesní cesty, drobné vodní plochy, ostatní plochy, pozemky nad horní hranicí dřevinné vegetace (hole), s výjimkou pozemků zastavěných a jejich příjezdních komunikací, a lesní pastviny a políčka pro zvěř, pokud nejsou součástí zemědělského půdního fondu a jestliže s lesem souvisejí nebo slouží lesnímu hospodářství.*

⁴⁸ § 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

U těchto pozemků může orgán státní správy lesů nařídit označení jejich příslušnosti k pozemkům určeným k plnění funkcí lesa“⁴⁹

9.4. Voda

Voda je chemická sloučenina vodíku a kyslíku. Spolu se vzduchem tvoří základní podmínky pro existenci života na Zemi. V následujících kapitolách budu pracovat zejména s pojmy vodní toky, koryta vodních toků, vodní díla a přírodní léčivé zdroje.

9.4.1. Vodní toky

Platná legislativa vymezuje vodní toky jako: *„povrchové vody tekoucí vlastním spádem v korytě trvale nebo po převažující část roku, a to včetně vod v nich uměle vzdutých. Jejich součástí jsou i vody ve slepých ramenech a v úsecích přechodně tekoucích přirozenými dutinami pod zemským povrchem nebo zakrytými úseky“⁵⁰*

9.4.2. Koryto vodního toku

Za přirozené koryto vodního toku považuje zákon o vodách: *„koryto nebo jeho část, které vzniklo přirozeným působením tekoucích povrchových vod a dalších přírodních faktorů nebo provedením opatření k nápravě zásahů způsobených lidskou činností a které může měnit svůj směr, podélný sklon a příčný profil“⁵¹*

9.4.3. Vodní díla

Vodní díla jsou demonstrativně vymezena rovněž v zákoně o vodách, který je definuje následovně: *„vodní díla jsou stavby, které slouží ke vzdouvání a zadržování vod, umělému usměrňování odtokového režimu povrchových vod, k ochraně a užívání vod, k nakládání s vodami, ochraně před škodlivými účinky vod, k úpravě vodních poměrů nebo k jiným účelům sledovaným tímto zákonem“⁵²* Jsou jimi myšleny zejména: přehradny, hráze, vodní

⁴⁹ § 3 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, v platném znění

⁵⁰ § 43 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění

⁵¹ § 44 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění

⁵² § 55 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění

nádrže, jezy, stavby, jimiž se upravují, mění nebo zřizují koryta vodních toků, stavby vodovodních řadů a vodárenských objektů včetně úpraven vody, kanalizačních stok, kanalizačních objektů, čistíren odpadních vod, jakož i stavby k čištění odpadních vod před jejich vypouštěním do kanalizací, stavby na ochranu před povodněmi, studny apod.

9.4.4. Přírodní léčivý zdroj a zdroj přírodní minerální vody

„Přírodním léčivým zdrojem je přirozeně se vyskytující minerální voda, plyn nebo peloid, které mají vlastnost vhodnou pro léčebné využití, a o tomto zdroji je vydáno osvědčení podle tohoto zákona.... Zdrojem přírodní minerální vody je přirozeně se vyskytující podzemní voda původní čistoty, stálého složení a vlastností, která má z hlediska výživy fyziologické účinky dané obsahem minerálních látek, stopových prvků nebo jiných součástí, které umožňují její použití jako potravin a k výrobě balených minerálních vod, a o tomto zdroji bylo vydáno osvědčení podle tohoto zákona“⁵³

9.5. Zvláště chráněná území

Některá přírodní území jsou chráněna v rámci tzv. územní ochrany zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Jejich ochrana se liší podle toho, jak jsou cenná, ale i podle velikosti daného území. Zákon o ochraně přírody a krajiny vymezuje šest kategorií zvláště chráněných území - národní parky, chráněné krajinné oblasti, národní přírodní rezervace, přírodní rezervace, národní přírodní památky a přírodní památky.

9.5.1. Národní parky

Zákon o ochraně přírody a krajiny definuje národní parky jako *„rozsáhlá území, jedinečná v národním či mezinárodním měřítku, jejichž značnou část zaujímají přirozené nebo lidskou činností málo ovlivněné ekosystémy, v nichž rostliny, živočichové a neživá příroda mají mimořádný vědecký a výchovný význam“⁵⁴*

⁵³ § 2 zákona č. 164/2001 Sb., lázeňský zákon, v platném znění

⁵⁴ § 15 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

9.5.2. Chráněné krajinné oblasti

Chráněnou krajinnou oblastí jsou myšlena: „rozsáhlá území s harmonicky utvářenou krajinou, charakteristicky vyvinutým reliéfem, významným podílem přirozených ekosystémů lesních a trvalých travních porostů, s hojným zastoupením dřevin, popřípadě s dochovanými památkami historického osídlení“⁵⁵

9.5.3. Národní přírodní rezervace

Národní přírodní rezervací se rozumí: „menší území mimořádných přírodních hodnot, kde jsou na přirozený reliéf s typickou geologickou stavbou vázány ekosystémy významné a jedinečné v národním či mezinárodním měřítku“⁵⁶

9.5.4. Přírodní rezervace

Přírodní rezervace jsou „menší území soustředěných přírodních hodnot se zastoupením ekosystémů typických a významných pro příslušnou geografickou oblast“⁵⁷

9.5.5. Národní přírodní památka

Národní přírodní památkou je myšlen: „přírodní útvar menší rozlohy, zejména geologický či geomorfologický útvar, naleziště nerostů nebo vzácných či ohrožených druhů ve fragmentech ekosystémů, s národním nebo mezinárodním ekologickým, vědeckým či estetickým významem, a to i takový, který vedle přírody formoval svou činností člověk“⁵⁸

9.5.6. Přírodní památka

Přírodní památkou je: „přírodní útvar menší rozlohy, zejména geologický či geomorfologický útvar, naleziště vzácných nerostů nebo ohrožených druhů ve fragmentech ekosystémů, s regionálním ekologickým, vědeckým či estetickým významem, a to i takový, který vedle přírody formoval svou činností člověk“⁵⁹

⁵⁵ § 25 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

⁵⁶ § 28 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

⁵⁷ § 33 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

⁵⁸ § 35 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

⁵⁹ § 36 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

10. Zápis způsobu ochrany nemovitostí do katastrálního operátu

Údaje o způsobu ochrany nemovitostí se vztahují k nemovitosti samé, ne však k právním vztahům evidovaným v katastru nemovitostí. Vztah mezi typem a způsobem ochrany nemovitosti a evidovanými právními vztahy je uskutečňován prostřednictvím dané nemovitosti. Na zápis těchto údajů lze aplikovat pouze ty zásady vedení katastru nemovitostí, které mají veřejnoprávní povahu. Jedná se zejména o zásadu formální publicity, zásadu legality, zásadu souladu údajů katastru nemovitostí se skutečným stavem a v neposlední řadě zásadu komplexnosti. Co která zásada znamená, jsem stručně popsala v kapitole 5. 4. Posledním dvěma jmenovaným se budu podrobněji věnovat v následujících kapitolách, neboť mají značný význam pro stanovený cíl mé práce.

10.1. Zásada souladu údajů evidovaných v katastru nemovitostí se skutečným stavem

Zásada souladu údajů v katastru nemovitostí se skutečným stavem má velký význam, protože jen pokud bude důsledně naplňována, může být katastr nemovitostí spolehlivým informačním systémem s přesnými údaji. Této problematiky jsem se v obecné rovině dotkla v kapitole 7.2., kdy jsem nastínila nesoulad evidence se skutečným stavem, který vzniká zejména proto, že katastrální úřad musí zapsat právní vztah nebo jeho změnu na základě rozhodnutí jiného orgánu – jedná se o zápisy prováděné záznamem, při nichž vlastnická práva vznikají mimo katastr nemovitostí.

Zápis údaje o druhu pozemku je prováděn v souladu s ustanovením § 6 písmene a) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, v platném znění, a to na základě ohlášení vlastníka, který doloží všechna rozhodnutí, souhlasy nebo vyjádření, které jsou dle zvláštních předpisů pro daný zápis třeba. Změna údajů o druhu pozemku může znamenat i změnu údajů o způsobu ochrany (například zemědělský půdní fond, pozemek určený k plnění funkcí lesa apod.). Podklady pro zápis údaje o způsobu ochrany nemovitosti jsou povinny zaslat všechny orgány veřejné správy, které vydávají právní akty, jež zakládají příslušný způsob ochrany, a to bez ohledu na skutečnost, zda tak zvláštní zákon stanoví, či nikoliv. Těmito orgány jsou orgány ochrany přírody, vodoprávní úřady, obvodní báňské úřady, apod., vždy ve vztahu k tomu typu a způsobu ochrany nemovitostí,

pro který jsou věcně a místně příslušné. Typ a způsob ochrany je pak vyznačen v souboru popisných informací. Tento zápis má však pouze evidenční charakter – není tedy podmínkou nabytí účinnosti zapisované ochrany.

Při interpretaci zásady souladu skutečného stavu se zápisem v katastru nemovitostí se jeví jako nejdůležitější spolupráce mezi orgány veřejné správy a katastrálními úřady. Nebude-li zásada spolupráce orgánů veřejné správy, která je mj. zakotvena ve správním řádu, důsledně dodržována, nemůže být katastr nemovitostí informačním systémem, který odráží ve svých záznamech skutečnost. V následujících kapitolách zmíním i další problém, který s touto zásadou úzce souvisí – jedná se zejména o ochranná pásma nejen nemovitostí v katastru nemovitostí evidovaných, ale i těch, které v tomto operátu zapisovány nejsou (např. vodní zdroj) – v tom spatřuji jeden z nevýznamnějších problémů dodržení této zásady. V neposlední řadě je dodržení zásady souladu údajů se skutečným stavem také negativně ovlivněno absencí zápisů územních a povodňových plánů.

10.2. Zásada komplexnosti

Její projevem by měla být skutečnost, že katastr nemovitostí bude představovat informační systém o širokém okruhu informací, které se týkají zapisovaných nemovitostí. Faktem však je, že ne všechny nemovitosti jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí a tím pádem se v tomto informačním systému řada skutečností, která de facto omezující vlastnická práva, ani neobjeví. V následujících kapitolách popíši jednotlivá omezení ve prospěch ochrany složek životního prostředí, a to z hlediska účelu a zejména pak dopadu na vlastnická práva, jejich omezení a uživatelské vztahy. Po rozepsání této problematiky bude již snadnější dovodit, zda je katastr nemovitostí skutečně komplexním informačním systémem, či nikoliv.

11. Obecná omezení práv evidovaných v katastru, která sama o sobě nejsou předmětem evidence

Jedná se o všeobecně platná omezení vyplývající ze zákona, která se vztahují na všechny nemovitosti na území republiky. Obecnými omezeními věcných práv je definován obsah těchto právních vztahů. Obecná omezení nejsou předmětem evidence v katastru

nemovitostí, evidují se jen stanovené právní vztahy k nemovitostem, ne jejich obecný obsah. Vzhledem k omezenému rozsahu diplomové práce popíši v následujících podkapitolách jen ta nejvýznamnější obecná omezení vlastnických práv, která nejsou evidována v katastrálním operátu.

11.1. Územní plánování

Územní plánování je nástroj státní správy pro racionální rozvoj určitého území. V České republice je územní plán vyhotovován na základě zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění a má formu opatření obecné povahy. Územní plán si klade za cíl nalézt takové řešení území, které by umožnilo další výstavbu a přitom zajistilo trvale udržitelný rozvoj spočívající v nalezení vyváženého stavu mezi zájmy životního prostředí, hospodářství a společenství lidí obývajících dané území i pro budoucí generace.

11.1.1. Územní plánování – opatření obecné povahy

Při procesech územního plánování se stanovuje funkční a další využití určitého území. Jednotlivé zásady územního rozvoje jsou vydávány formou opatření obecné povahy. Opatření obecné povahy upravuje zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, a to v §§ 171 – 174. Správním orgánem vydané opatření obecné povahy může někdy zasahovat do práv, povinností nebo oprávněných zájmů vlastníků nemovitostí a tím mohou být jejich práva dotčena. Aby mohla být dostatečně zajištěna ochrana vlastnických práv, upravuje tuto problematiku správní řád následovně: „*K návrhu opatření obecné povahy může kdokoli, jehož práva, povinnosti nebo zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, uplatnit u správního orgánu písemné připomínky nebo na veřejném projednání ústní připomínky. Správní orgán je povinen se připomínkami zabývat jako podkladem pro opatření obecné povahy a vypořádat se s nimi v jeho odůvodnění*“.⁶⁰

Ustanovení § 172 správního řádu určuje postup takto: „*Vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy, související s výkonem vlastnického práva, mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny nebo, určí-li tak správní orgán, i jiné osoby, jejichž oprávněné zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, mohou podat proti návrhu opatření obecné povahy písemné odůvodněné námitky ke správnímu orgánu*

⁶⁰ § 172 odstavec 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění

ve lhůtě 30 dnů ode dne jeho zveřejnění. Zmeškání úkonu nelze prominout. O námitkách rozhoduje správní orgán, který opatření obecné povahy vydává. Jestliže by vyřízení námítky vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem, než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko. Rozhodnutí o námitkách, které musí obsahovat vlastní odůvodnění, se uvede jako součást odůvodnění opatření obecné povahy. Proti rozhodnutí se nelze odvolat ani podat rozklad. Změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách může být důvodem změny opatření obecné povahy.⁶¹

11.1.2. Stupně územního plánování

Při procesu územního plánování se rozhoduje o budoucím způsobu využití území. Tím se stanoví meze povoleného výkonu vlastnického práva. Výsledkem územně-plánovací činnosti jsou závazné dokumenty, které musí orgány veřejné správy respektovat. Proces územního plánování probíhá v několika stupních, které se liší zejména mírou podrobnosti zpracování a závazností výstupů.

Nejvyšším stupněm je politika územního rozvoje, zákon ji však neřadí mezi územně-plánovací dokumentaci. Politika územního rozvoje je závazná pro pořizování zásad územního rozvoje na úrovni krajů, územních plánů na úrovni obcí a regulačních plánů.

Zásady územního rozvoje zpracovávané na úrovni krajů vymezují plochy a koridory, které mají „nadmístní“ význam. Jsou zde stanoveny plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Zásady územního rozvoje zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje. Součástí zásad územního rozvoje je i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

V územních plánech obcí se pak vymezí plochy a koridory, ke kterým se přiřadí určité funkční využití (plocha čistého bydlení, plocha průmyslové výroby a komerčních aktivit, zemědělský půdní fond, atp.). Územní plán musí zahrnovat plochy a koridory stanovené zásadami územního rozvoje a politikou územního rozvoje.

Posledním stupněm územně-plánovací dokumentace je regulační plán, který je pořizován buď krajem, nebo obcí. Regulačním plánem se vymezí podrobné podmínky využití příslušných pozemků, prostorové uspořádání staveb, dále pak podmínky pro ochranu

⁶¹ § 172 odstavec 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění

hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán nahrazuje v zastavěném území územní rozhodnutí a je závazný pro rozhodování v území.

11.1.3. Územní řízení

Z předchozí kapitoly je zřejmé, že ke značnému omezení věcných práv dochází v souvislosti s územními a regulačními plány měst a obcí, které jsou klíčové pro budoucí využití území. Územní a regulační plány vydávané na úrovni obcí jsou závazné pro využívání území, tzn. pro realizaci práva užívat nemovitost jako předmět vlastnického práva. Důležitá je vazba mezi územním plánem a územním řízením, jak stanoví stavební zákon:

„V územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu

a) s vydanou územně plánovací dokumentací,

b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,

c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území,

d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,

e) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.“⁶²

Jinými slovy: žadatelův záměr (umístění stavby, terénní úpravy, změny využití území apod.) se posuzuje s ohledem na soulad s územně plánovací dokumentací. Územní řízení má zásadní dopad na jednotlivé složky životního prostředí, protože se v něm rozhoduje o změně druhu pozemku, povolení terénních úprav, umístění stavby apod. Jedním z druhů územního rozhodnutí je rozhodnutí o ochranném pásmu, kterým má být nemovitost chráněna před negativními vlivy okolí (nebo naopak okolí chráněno před negativním účinkem například staveb nebo jiných zařízení). V neposlední řadě je třeba zmínit územní opatření o stavební uzávěře nebo asanaci konkrétního území. Tyto typy územních opatření přinášejí značná omezení věcných práv ve vazbě na ochranu životního prostředí.

⁶² § 90 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

11.1.4. Územní plánování - shrnutí

Za podstatné považuji zmínit skutečnost, že výsledky procesu územního plánování, které mají podobu jak obecně formulované územně plánovací dokumentace, tak i konkrétních územních rozhodnutí a souhlasů a v neposlední řadě územních opatření, která mají formu opatření obecné povahy, nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí. Existuje zde tedy poměrně značné omezení práv (většinou ve prospěch ochrany složek životního prostředí), kteřá nejsou zjistitelná z katastrálního operátu a jednotlivci si musí informace (např. zda lze pozemek zastavět určitým typem stavby či nikoli) z vlastní iniciativy zjistit na místně příslušném úřadu územního plánování.

11.2. Ochrana před povodněmi

Ochrana před povodněmi je jedním z významných institutů spojených s územním plánováním, který s sebou přináší mnohdy značná omezení vlastnických práv. Omezení se týkají zejména umístování staveb a využívání pozemků.

11.2.1. Záplavová území

Jedním z nástrojů ochrany před povodněmi je stanovení záplavových území. Jsou to administrativně určená území, která mohou být v případě přirozené povodně zaplavena. Stanoví je vodoprávní úřad na návrh správce vodního toku. V zastavěných územích a v zastavitelných plochách podle územně plánovací dokumentace vymezí vodoprávní úřad na návrh správce vodního toku aktivní zónu záplavového území, a to podle nebezpečnosti povodňových průtoků. Záplavová území a jejich aktivní zóny se stanovují formou opatření obecné povahy. Vodní zákon v ustanovení § 67 odstavcích 1 a 2 taxativně vymezuje zákazy a omezení, která je třeba respektovat v aktivních zónách záplavových území. Pokud jde o omezení ve zbylých částech záplavových území, tedy mimo jejich aktivní zónu, je kompetence ohledně zákazů a omezení činností vyhrazena vodoprávnímu úřadu, který je stanoví opět opatřením obecné povahy.

11.2.2. Území určená k rozlivům

Dalším z nástrojů ochrany před povodněmi je stanovení území určených k řízeným rozlivům povodní. Za tato území se považují pozemky nezbytné pro vzdouvání, popřípadě akumulaci povrchových vod veřejně prospěšnými stavbami na ochranu před povodněmi, Původně šlo o institut preventivní povahy, jehož smyslem bylo zmírnit účinky povodní. V souladu se současnou platnou právní úpravou vodní zákon výslovně v ustanovení § 55a vodního zákona zakotvuje možnost vyvlastnit pozemky a stavby potřebné pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb na ochranu před povodněmi. Území určená k řízeným rozlivům se nijak formálně nevymezují, jedná se o pozemky, které naplňují definici ustanovení § 68 odstavce 1 vodního zákona. S pojmem území určených k řízeným rozlivům povodní nejsou spojena žádná omezení vlastnického práva a proto ani nárok na náhradu. Vodní zákon v této souvislosti upravuje jen nárok na náhradu škody, která vznikne až v důsledku rozlivu povodně – jedná se tedy pouze o náhradu škody zahrnující náklady na uvedení půdy do původního stavu.

11.2.3. Ochrana před povodněmi - shrnutí

Rozsah zásahu do výkonu vlastnického práva k pozemkům v záplavovém území lze zjistit pouze z opatření obecné povahy. Domnívám se, že zákaz stavební činnosti, který platí vždy pro aktivní zónu a může být rozšířen i na území vně aktivní zóny, je velmi závažným zásahem do výkonu vlastnických práv, který není zjistitelný z evidence katastru nemovitostí. Tyto informace si musí jednotlivec zjistit sám u místně příslušného vodoprávního úřadu, popřípadě na příslušném úřadu územního plánování.

Území určená k řízeným rozlivům nejsou nikterak zvláště vymezena – například opatřením obecné povahy, neboť jsou jasně definována zákonem. Jak z vodního zákona vyplývá, zákonodárce počítá též s tím, že stát dojedná s vlastníky nemovitostí uzavření dohody o omezení vlastnického práva, a to například zřízením věcného břemene.

Závěrem lze tedy konstatovat, že ochrana před povodněmi je jedním z významných institutů, který rovněž není promítnut do evidence katastru nemovitostí a nelze jej tedy vyčíst z katastrálního operátu, přestože s sebou přináší mnohdy značná omezení výkonu vlastnických práv.

11.3. Ochrana přírody a krajiny

Ochranou přírody a krajiny se podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění rozumí dále vymezená péče státu a fyzických i právnických osob o volně žijící živočichy, planě rostoucí rostliny a jejich společenstva, o nerosty, horniny, paleontologické nálezy a geologické celky, péče o ekologické systémy a krajinné celky, jakož i péče o vzhled a přístupnost krajiny. Obecná ochrana přírody a krajiny se týká nejširších zájmů, nejširších území a největšího okruhu subjektů užívajících krajinu takovým způsobem, který může negativně ovlivnit zájmy chráněné zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

11.3.1. Územní systém ekologické stability krajiny

Významnou roli při ochraně přírody a krajiny zaujímají územní systémy ekologické stability krajiny. Jedná se o vzájemně propojený soubor ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění uvádí jako základní povinnosti při obecné ochraně přírody následující: *„Vymezení systému ekologické stability, zajišťujícího uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny a vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny stanoví a jeho hodnocení provádějí orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesního hospodářství. Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Podrobnosti vymezení a hodnocení systému ekologické stability a podrobnosti plánů, projektů a opatření v procesu jeho vytváření stanoví ministerstvo životního prostředí České republiky (dále jen "ministerstvo životního prostředí") obecně závazným právním předpisem.“⁶³*

Vytváření územních systémů ekologické stability je bezpochyby zájmem, který lze označit za zájem veřejný. Zásahy do vlastnického práva související s vytvářením těchto systémů mohou být často velmi významné. Konkrétní míru intenzity zásahu lze však určit jen s ohledem na konkrétní charakter opatření nezbytných k vytvoření územního systému

⁶³ § 4 odstavec 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

ekologické stability a na dosavadní způsob využívání pozemku. Je však nepochybné, že vlastník pozemku, který je součástí tohoto systému, je v porovnání s vlastníky jiných pozemků stejného druhu speciálně dotčen a tudíž omezen při výkonu svých práv.

Územní systémy ekologické stability nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí.

11.3.2. Významný krajinný prvek

Dalším z pilířů obecné ochrany přírody a krajiny je ochrana významných krajinných prvků. Ty je možno využívat jen tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizačních funkcí. Významné krajinné prvky lze rozdělit do dvou skupin. První skupinu tvoří významné krajinné prvky, které jsou do této kategorie zařazeny ze zákona (lesy, vodní toky, rašeliniště, rybníky, jezera, údolní nivy) a druhou skupinu tvoří ty části krajiny, které byly za významné krajinné prvky prohlášeny orgánem ochrany přírody správním rozhodnutím. „*K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umístování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů. Podrobnosti ochrany významných krajinných prvků stanoví ministerstvo životního prostředí obecně závazným právním předpisem.*“⁶⁴ Zde spatřuji problém v tom, že předmětné části krajiny, které byly jako významný krajinný prvek registrovány ve správním řízení orgánem ochrany přírody, zpravidla nebyly před registrací zatíženy žádným omezením z důvodu ochrany přírody a krajiny. Důsledkem registrace je podřízení předmětných pozemků obecné ochraně přírody a krajiny – viz citace § 4 odstavce 2 výše. I zde tedy dochází ke značnému omezení výkonu vlastnických práv.

Významné krajinné prvky nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí.

⁶⁴ § 4 odstavec 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

11.3.3. Ochrana krajinného rázu a přírodní park

Dalším ze způsobů obecné ochrany přírody a krajiny je ochrana krajinného rázu. Krajinným rázem je myšlena zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika místa. Krajinný ráz není vázán na žádné zvláštní území. Již ze zákona je chráněn před činnostmi snižujícími jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umístování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

„K ochraně krajinného rázu s významnými soustředěnými estetickými a přírodními hodnotami, který není zvláště chráněn podle části třetí tohoto zákona, může orgán ochrany přírody zřídit obecně závazným právním předpisem přírodní park a stanovit omezení takového využití území, které by znamenalo zničení, poškození nebo rušení stavu tohoto území.“⁶⁵

Tato regulace má rovněž dopady na vlastnické právo, protože částečně omezuje právo užívat nemovitost dle vlastního uvážení. Týká se zejména stavební činnosti v dosud nezastavěném území.

11.3.4. Ochrana přírody a krajiny - shrnutí

Jak je zřejmé z podkapitol 11.3.1., 11.3.2. a 11.3.3., zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, představuje kombinaci úpravy mezí výkonu vlastnického práva a jeho omezení. Zákon rozlišuje obecnou ochranou přírody a krajiny a ochranou zvláštní. Zvláštní ochraně přírody a krajiny se budu věnovat později, neboť se týká pouze některých vybraných předmětů. Pro cíl mé práce je třeba konstatovat, že poměrně významná omezení vlastnických práv, která vyplývají z obecné ochrany, nejsou předmětem zápisů v katastru nemovitostí, a tudíž je není možné zjistit z katastrálního operátu. Pokud například stávající vlastník pozemku, na kterém je vymezen území systém ekologické stability nebo orgánem ochrany přírody zaregistrován významný krajinný prvek nebo přírodní park tyto skutečnosti nesdělí potencionálnímu kupci, ten netuší, že

⁶⁵ § 12 odstavec 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

bude do značné míry omezen při budoucím výkonu svých vlastnických práv při nakládání se svou nemovitostí.

12. Obecná omezení práv evidovaných v katastru, která jsou předmětem evidence

Obecný charakter omezení, která jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, vyplývá zejména z druhu pozemku a způsobu jeho využití. Obecná ochrana pozemků se týká zejména pozemků náležejících do zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa a v neposlední řadě pozemků představujících koryto vodního toku.

12.1. Pozemky evidované jako zemědělský půdní fond

Zemědělský půdní fond (ZPF) je přírodním bohatstvím, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochranou zemědělského půdního fondu je zajišťováno zlepšování životního prostředí.

„Zemědělský půdní fond tvoří pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny (dále jen "zemědělská půda") a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není (dále jen "půda dočasně neobdělávaná"). Do zemědělského půdního fondu náležejí též rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy proti erozi apod.“⁶⁶

Jednou ze stěžejních zásad ochrany zemědělského půdního fondu je, že pozemky, které do něho náleží, lze užívat pouze k zemědělským účelům.

12.1.1. Ochrana zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti

Aby byla při územně plánovací činnosti zajištěna ochrana zemědělského půdního fondu, jsou pořizovatelé územně plánovací dokumentace povinni řídit se zásadami této ochrany a

⁶⁶ § 1 odstavce 2 a 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

navrhnout řešení, které je z hlediska ochrany ZPF nejvýhodnější. Přitom musí být, obvykle variantním řešením, vyhodnoceny předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond.

„Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, zejména nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo toto území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Musí-li však v nezbytných případech dojít k odnětí zemědělského půdního fondu, nutno zejména

a) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací,

b) odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu,

c) při umisťování směrových a liniových staveb co nejméně ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,

d) po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle schváleného plánu rekultivace.“⁶⁷

K územně plánovací dokumentaci a k vymezení zastavěného území uplatňují svá stanoviska místně a věcně příslušné orgány ochrany zemědělského půdního fondu. Tyto pak také vydávají souhlas, který je dle správního řádu závazným stanoviskem, k územnímu rozhodnutí nebo souhlasu vydávaného stavebním úřadem.

12.1.2. Ochrana zemědělského půdního fondu při zpracování zadání staveb

Investoři jsou povinni se při zpracování zadání staveb řídit zásadami ochrany zemědělského půdního fondu (viz citace příslušného paragrafu zákona o ochraně ZPF v kapitole 12.1.1) a navrhovat umístění stavby tak, aby docházelo k co nejmenším ztrátám zemědělského půdního fondu. Pokud není řešení jednoznačné, je potřeba navrhovat umístění stavby v alternativách a tyto náležitě odůvodnit. Před schválením návrhu stavby, která by měla být realizována na zemědělském půdním fondu, je třeba požádat místně a věcně příslušný orgán ochrany ZPF o souhlas s odnětím předmětné části parcely ze ZPF. Kdy souhlas je, či není třeba, náležitosti k podání žádosti a další související podmínky

⁶⁷ § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

taxativně vymezuje zákon 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. Návrh tras nadzemních a podzemních vedení, pozemních komunikací, celostátních drah a vodních cest, který se zpracovává v etapě před zpracováním zadání těchto staveb, musí být rovněž projednán s orgány ochrany zemědělského půdního fondu a opatřen jejich souhlasem.

Za odnětí půdy, a to jak trvalé, tak dočasné, se zpravidla platí peněžní odvod.

12.1.3. Pozemky evidované jako zemědělský půdní fond - shrnutí

Pozemkům, které tvoří zemědělský půdní fond, je v katastru nemovitostí přiřazen údaj „způsobu ochrany“, a to „zemědělský půdní fond“. Jako „druh“ je v katastru vždy zemědělský půdní fond konkretizován, a to jako „orná půda“, „zahrada“, atd. (viz výčet v kapitole 12.1.). Z informací o konkrétní parcele lze rovněž vyčíst bonitovaná půdně ekologická jednotka, jejíž „kód“ de facto označuje kvalitu a „hodnotu“ půdy (velmi zjednodušeně řečeno).

Vlastník pozemků, které náleží do zemědělského půdního fondu, je při „nakládání se svou nemovitostí“ do jisté míry omezen ve svých právech – ne každý záměr je mu orgánem ochrany ZPF, potažmo pak stavebním úřadem, povolen. Řada vlastníků zemědělských pozemků (které například získali dědictvím nebo v restituci) zjistí, že pokud jsou tyto pozemky územním plánem určeny jako nezastavitelné území, nelze je de facto ze zemědělského půdního fondu vyjmout pro účel zastavění (nebo jiné využití) a oni jsou naopak v souladu s výše citovaným zákonem povinni pozemky udržovat a obdělávat, jinak se vystavují možnosti sankcí. Vlastníci pozemků jsou v mnoha případech přesvědčeni o tom, že stav jejich vlastnictví je výhradně jejich věcí. Z pohledu laika neznalého zákona o ochraně ZPF se může zdát, že vlastník nejen že nemusí půdu obhospodařovat a zvyšovat její úrodnost, ale že je zbaven i povinnosti ji řádně udržovat. Zmiňovaný zákon však zavazuje vlastníky či nájemce půdy k tomu, aby *„neznečišťovali půdu a tím potravní řetězec a zdroje pitné vody škodlivými látkami ohrožujícími zdraví nebo život lidí a existenci živých organismů, nepoškozovali okolní pozemky a příznivé fyzikální, biologické a chemické vlastnosti půdy a chránili obdělávané pozemky podle schválených projektů*

pozemkových úprav.“⁶⁸ V praxi přináší tyto skutečnosti vlastníkům zemědělských pozemků (převážně dědicům a restituentům) značné rozčarování.

Závěrem lze tedy konstatovat, že vlastníkovu pozemku zákon ukládá nejen meze výkonu vlastnického práva (zákaz používat zemědělský půdní fond k nezemědělským účelům), ale dokonce uplatňuje ekonomickou bariéru, která ztěžuje odnětí pozemků ze zemědělského půdního fondu.

Skutečnost, že pozemek spadá pod ochranu zemědělského půdního fondu lze vyčíst z evidence v katastru nemovitostí, a to nejen ze souboru popisných informací, ale i ze souboru geodetických informací (bod 10.4 Přílohy ke katastrální vyhlášce).

12.2. Pozemky evidované jako pozemky určené k plnění funkcí lesa

Dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích v platném znění (lesní zákon), jsou pozemky určené k plnění funkcí lesa vymezeny jako:

- a) *pozemky s lesními porosty a plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky a nezpevněné lesní cesty, nejsou-li širší než 4 m, a pozemky, na nichž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů podle § 13 odst. 1 tohoto zákona (dále jen "lesní pozemky"),*
- b) *zpevněné lesní cesty, drobné vodní plochy, ostatní plochy, pozemky nad horní hranicí dřevinné vegetace (hole), s výjimkou pozemků zastavěných a jejich příjezdních komunikací, a lesní pastviny a políčka pro zvěř, pokud nejsou součástí zemědělského půdního fondu¹ a jestliže s lesem souvisejí nebo slouží lesnímu hospodářství (dále jen "jiné pozemky"). U těchto pozemků může orgán státní správy lesů nařídít označení jejich příslušnosti k pozemkům určeným k plnění funkcí lesa.⁶⁹*

Lesní zákon je postaven (stejně tak jak zákon o ochraně zemědělského půdního fondu) na principu priority využívání pozemků určených k plnění funkcí lesa pro tyto účely.

⁶⁸ § 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

⁶⁹ § 3 odstavec 1 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, v platném znění

12.2.1. Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa při územně plánovací činnosti

Zpracovatelé územně plánovací dokumentace a zpracovatelé dokumentací staveb jsou povinni navrhnout taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější. V neposlední řadě jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaných alternativních řešení a způsob následné rekultivace a uspořádání území po dokončení stavby. Dotýká-li se řízení podle zvláštních předpisů (zejména stavební zákon) zájmů chráněných tímto zákonem, rozhodne stavební úřad jen se souhlasem věcně a místně příslušného orgánu státní správy lesů. Ten většinou váže svůj souhlas na splnění řady podmínek. Účelem je zejména zabránit nekontrolovanému úbytku lesů, které tvoří významné ekosystémy a plní nepostradatelné environmentální funkce.

Stejně tak jak u pozemků náležejících zemědělskému půdnímu fondu, lze i tyto pozemky odejmout plnění funkcí lesa nebo jejich využívání pro plnění funkcí lesa omezit. Odnětí či omezení může být trvalé nebo dočasné. V případě odnětí pozemků plnění funkcí lesa je žadatel zpravidla povinen zaplatit poplatek za odnětí. Prostředkem k odnětí pozemků či omezení plnění funkcí lesa je správní řízení dle § 16 zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon v platném znění, kteřé navazuje na územní řízení dle stavebního zákona. Odnětí nebo omezení na pozemcích určených pro plnění funkcí lesa musí být v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací.

12.2.2. Hospodaření v lesích a jeho omezení

Hospodaření v lesích je podřízeno poměrně přísným podmínkám. Tyto jsou vyjádřeny v zákoně č. 289/1995 Sb., o lesích v platném znění, v lesních hospodářských plánech nebo v lesních hospodářských osnovách. Jak lesní hospodářské plány, tak i lesní hospodářské osnovy musí být odsouhlaseny orgánem ochrany přírody, který k nim vydá závazné stanovisko. V obecné rovině představují tyto regulativy meze výkonu vlastnického práva ve smyslu čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod a jsou odůvodněny zájmem na ochraně a vývoji lesa, který je významným ekosystémem. Některé radikálnější zásahy do hospodaření v lese – tím pádem do realizace vlastnického práva – představují i významná omezení vlastnického práva.

Hospodaření v lesích je rozlišováno v závislosti na kategorizaci lesů. Zákon rozlišuje lesy zvláštního určení, ochranné lesy a lesy hospodářské. Pro lesy zvláštního určení a ochranné lesy lze přijmout opatření odlišná od pravidel platných pro lesy hospodářské. Zvláštní způsob hospodaření může být uložen rozhodnutím orgánu státní správy lesů, ale také lesním hospodářským plánem nebo lesní hospodářskou osnovou.

2. Vlastníci lesů ochranných (§ 7) jsou povinni hospodařit v nich tak, aby byly zajištěny především jejich ochranné funkce.

3. Vlastníci lesů zvláštního určení (§ 8 odst. 1 a 2) jsou povinni strpět omezení při hospodaření v nich. Vlastníkům těchto lesů náleží náhrada zvýšených nákladů, pokud jim z omezeného způsobu hospodaření v nich vzniknou. Náhrada nenáleží v případech, kdy byly lesy vyhlášeny za lesy zvláštního určení podle § 8 odst. 2 písm. g), a v případech, kdy je úhrada zvýšených nákladů poskytována podle zvláštních předpisů.

4. Vlastník lesa uvedeného v odstavcích 2 a 3 je povinen zajistit opatření uložená orgánem státní správy lesů ke splnění účelu sledovaného jejich vyhlášením. Za provedená opatření přísluší vlastníku lesa náhrada zvýšených nákladů.⁷⁰

Vlastníci lesů zvláštního určení a ochranných lesů jsou povinni strpět radikálnější omezení a musí přizpůsobit hospodaření v těchto lesích tak, aby byl naplněn jejich zvláštní účel. Jedná se o lesy, jejichž produkční funkce je výrazně potlačena a do popředí vystupují jejich mimoprodukční funkce. Do těchto skupin patří lesy, které se vyskytují na nepříznivých stanovištích, v chráněných oblastech nebo slouží k ochraně jiných složek životního prostředí. Nárok na náhradu újmy, který vzniká vlastníkům lesů zvláštního určení a lesů ochranných, je upraven v ustanoveních § 36 odst. 3 a 4 a § 11 odst. 3 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích v platném znění.

12.2.3. Jiná omezení využití lesů

Vedle „obecného“ omezení hospodaření v lesích upravuje lesní zákon i další specifické zásahy do vlastnického práva. Cílem těchto zásahů je vyřešit zejména právní pozici třetích osob.

Prvním ze speciálních ustanovení, které limitují výkon vlastnického práva, je ustanovení uvedené v odstavci 1 § 22 lesního zákona. Toto ustanovení umožňuje, aby vlastníci

⁷⁰ § 36 odstavce 2,3 a 4 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, v platném znění

pozemků sousedících s pozemkem určeným k plnění funkcí lesa provedli opatření chránící tyto (své) pozemky i na pozemku určeném k plnění funkcí lesa - tedy na cizím pozemku.

Uvedené ustanovení je chápáno jako opatření, kterým se má předejít vzniku škod.

Další omezení jsou spojována s výskytem mimořádných okolností a nepředvídatelných škod v lese a jsou specifikována v ustanovení § 32 lesního zákona. V těchto situacích je vlastník lesa povinen činit veškerá opatření k odstranění těchto okolností a zmírnění jejich následků. Orgán státní správy lesů může nařídit zastavení těžeb, provedení ochranných zásahů k zamezení šíření škodlivých organismů (např. kůrovce), omezit nakládání se dřevem (např. nařídit ponechání dřeva na místě k přirozenému rozkladu). Tyto zásahy jsou odůvodněny zájmem na zachování lesa.

Poslední okruh omezení vlastníka lesa se vztahuje k melioracím a hrazení bystřin, a to v souladu s ustanovením § 35 lesního zákona. Jedná se o biologická a technická opatření zaměřená na ochranu půdy a péči o vodní poměry, která jsou prováděna v soukromém zájmu vlastníků pozemků určených k plnění funkcí lesa nebo ve veřejném zájmu, pokud tak stanoví orgán státní správy lesů. Vlastník je povinen strpět, aby se jeho pozemku v nezbytné míře užilo k zařízení meliorací a hrazení bystřin v lesích a je povinen se podílet na realizaci nebo financování prací podle míry prospěchu, který má z jejich provedení.

12.2.4. Pozemky evidované jako pozemky určené k plnění funkcí lesa - shrnutí

Podobně, jako je tomu u pozemků náležejících zemědělskému půdnímu fondu, je i pozemkům určeným k plnění funkcí lesa přířazen v katastru nemovitostí údaj o příslušném způsobu ochrany, a to ve formě údaje „pozemky určené k plnění funkcí lesa“. Z informací o konkrétní parcele lze vyčíst i částečná kategorizace lesa, kdy lesy ochranné a lesy zvláštního určení jsou označeny údajem „les jiný než hospodářský“.

Jak je zřejmé z předchozích podkapitol (12.2.1, 12.2.2 a 12.2.3), je vlastník lesa – zejména pak lesa zvláštního určení a ochranného lesa, ve větší či menší míře omezen při výkonu svých vlastnických práv, a to v tom smyslu, že je do značné míry limitován zákony a závaznými stanovisky orgánů státní správy, ať ve smyslu něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Domnívám se, že vlastnictví nemovitosti, kterou je právě pozemek určený k plnění funkcí lesa, je ukázkovým příkladem omezení nebo regulace při výkonu vlastnických práv ve prospěch ochrany složek životního prostředí. Omezení se netýkají jen

hospodaření v lesích, ale v neposlední řadě pak možností využít části lesa pro stavbu nebo jakoukoliv jinou změnu využití území. Umisťování staveb nebo třeba i drobné terénní úpravy jsou - přísněji než kde jinde - právě v lesích značně regulovány formou řady legislativních opatření.

Skutečnost, že pozemek spadá pod ochranu lesního půdního fondu lze vyčíst z evidence v katastru nemovitostí, a to nejen ze souboru popisných informací, ale i ze souboru geodetických informací (bod 10.4 Přílohy ke katastrální vyhlášce).

12.3. Územní ochrana vod

Kvantitativní a kvalitativní ochrana vod, ochrana vodních poměrů a ochrana před povodněmi, jsou stěžejním předmětem zákona č. 254/2001 Sb., o vodách v platném znění. Nástrojem k jejich dosažení je územní ochrana, kterou můžeme rozdělit na ochranu obecnou a zvláštní. Územní ochrana se vyznačuje zejména stanovením mezí výkonu vlastnického práva a uložením určitých omezení tohoto práva. V následující podkapitole se budu v rámci logického členění této práce věnovat jen obecné ochraně vod, té zvláštní věnuji pozornost později.

12.3.1. Obecná ochrana vod

Vlastníci pozemků jsou povinni, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak, zajistit péči o ně tak, aby nedocházelo ke zhoršování vodních poměrů. Zejména jsou povinni za těchto podmínek zajistit, aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů, odnosu půdy erozní činností vody a dbát o zlepšování retenční schopnosti krajiny.⁷¹

Tato povinnost se řadí pod obecné omezení výkonu vlastnického práva a je možné vidět návaznost na povinnosti stanovené vlastníkům pozemků zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu a lesním zákonem.

12.3.2. Koryta vodních toků

Další obecná omezení výkonu vlastnických práv ukládá vodní zákon vlastníkům pozemků, které tvoří koryto vodních toků a vlastníkům pozemků sousedících s korytem vodního toku. Co je korytem vodního toku taxativně vymezuje zákon následovně: „*Protéká-li vodní*

⁷¹ § 27 zákona č. 254/2002 Sb., o vodách, v platném znění

tok po pozemku, který je evidován v katastru nemovitostí jako vodní plocha, je korytem vodního toku tento pozemek. 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.⁷² Z uvedeného vyplývá, že koryta nejsou součástí vodních toků. Nebylo tomu ale tak vždy. Podle § 31 dříve platného zákona č. 138/1973 Sb. o vodách, vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů, platného od 1. 4. 1975 do 31. 12. 2001, byla koryta součástí vodních toků.

Výše uvedené povinnosti související zejména s údržbou koryta a sledováním jeho stavu. Za tím účelem musí vlastníci strpět na svých pozemcích břehové porosty, musí dbát o dobrý stav koryta, odstraňovat z něho překážky, strpět na svém pozemku bez náhrady umístění zařízení ke sledování stavu povrchových a podzemních vod, strpět průchod třetích osob po svých pozemcích, atp. Uvedená omezení nejsou nijak intenzivní a většinou nemají za následek vyloučení možnosti realizace vlastnického práva. Tato omezení nejsou řešena formou věcných břemen, která by byla zapisována do katastru nemovitostí, ale vyplývají z vodního zákona.

12.3.3. Územní obecná ochrana vod - shrnutí

Jak vyplývá z informací popsaných v kapitole 12, je ochrana pozemku představující koryto vodního toku třetím typem obecné ochrany pozemku, která je evidována v katastru nemovitostí (spolu s pozemky náležejícími zemědělskému půdnímu fondu a pozemky určenými k plnění funkcí lesa).

Skutečnost, že pozemek tvoří koryto vodního toku je zjistitelná ze souboru geodetických a popisných informací, pokud je uveden druh pozemku jako vodní plocha.

⁷² § 44 odstavec 1 zákona č. 254/2002 Sb., o vodách, v platném znění

13. Zvláštní způsoby ochrany nemovitostí evidované v katastru nemovitostí

Za zvláštní způsob ochrany nemovitostí je možné považovat zónovou ochranu pozemků a staveb. Z tohoto způsobu ochrany pochopitelně také vyplývá řada omezení věcných práv a závazkových vztahů k nemovitostem. V katastru nemovitostí je zónová ochrana evidována uvedením příslušného údaje do části „způsob ochrany nemovitosti“ souboru popisných informací a uvedením hranic (nebo značky) do souboru geodetických informací.

Za účelem ochrany životního prostředí bylo vymezeno několik druhů zónové ochrany. Všechny vznikají na základě podzákoného normativního právního aktu a všechny se vztahují k přesně vymezenému území. Normativním základem pro zónovou ochranu nemovitostí jsou právní předpisy, které se vztahují k jednotlivým složkám životního prostředí. V následujících podkapitolách uvedu některé z nich.

13.1. Ochrana přírody a krajiny

Níže popsané typy zónové ochrany vychází ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. V ustanovení § 14 tohoto zákona jsou vymezeny kategorie zvláště chráněných území. Za zvláště chráněná mohou být vyhlášena území přírodovědecky či esteticky velmi významná nebo jedinečná. Současně s vyhlášením jsou stanoveny podmínky jejich ochrany, a to buď přímo ze zákona o ochraně přírody a krajiny nebo zřizovacími předpisy jednotlivých zvláště chráněných území.

„Kategorie zvláště chráněných území jsou

a) národní parky, b) chráněné krajinné oblasti, c) národní přírodní rezervace, d) přírodní rezervace, e) národní přírodní památky, f) přírodní památky.“⁷³

Národní parky a chráněné krajinné oblasti jsou území tzv. velkoplošná, naproti tomu národní přírodní rezervace, přírodní rezervace, národní přírodní památky a přírodní památky jsou brána jako území tzv. maloplošná.

„Je-li třeba zabezpečit zvláště chráněná území, s výjimkou chráněné krajinné oblasti, před rušivými vlivy z okolí, může být pro ně vyhlášeno ochranné pásmo, ve kterém lze vymezit činnosti a zásahy, které jsou vázány na předchozí souhlas orgánu ochrany přírody. Ochranné pásmo vyhláší orgán, který zvláště chráněné území vyhlásil, a to stejným

⁷³ § 14 odstavec 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

způsobem. Pokud se ochranné pásmo národní přírodní rezervace, národní přírodní památky, přírodní rezervace nebo přírodní památky nevyhlásí, je jím území do vzdálenosti 50 m od hranic zvláště chráněného území.“⁷⁴

Omezení vlastnického práva k nemovitostem ve zvláště chráněných územích jsou uvedena v zákoně o ochraně přírody a krajiny a jedná se o tzv. základní ochranné podmínky. V právním aktu, kterým bylo území vyhlášeno za zvláště chráněné, jsou vymezeny tzv. bližší podmínky ochrany. V podstatě existují tři základní okruhy omezení - omezení hospodaření na pozemcích, omezení vztahující se redukcí, případně zákazu stavební činnosti a omezení „obecná“, které se vztahují na návštěvníky těchto území. Vlastníci pozemků ve zvláště chráněných územích jsou v nevýhodnějším postavení oproti vlastníkům týchž typů pozemků mimo tato území, neboť musejí snášet značná omezení vlastnického práva, přičemž z ochrany dotčených území má užitek celá společnost.

13.1.1. Národní parky

Národní parky jsou jedinými ze zvláště chráněných území, které se v souladu s ustanovením § 15 odstavce 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, vyhláší zákonem. Zákonem jsou současně vyhlášeny i jejich bližší ochranné podmínky. Základní ochranné podmínky národních parků jsou taxativně vymezeny v § 16 výše uvedeného zákona. Způsoby ochrany národních parků jsou odstupňovány zpravidla do tří zón ochrany přírody vymezených s ohledem na přírodní hodnoty. Nejprísnější režim ochrany se stanoví pro první zónu.

V katastru nemovitostí je evidován údaj o tom, zda se nemovitost nachází v I., II. nebo III. zóně, popřípadě v ochranném pásmu národního parku.

13.1.2. Chráněné krajinné oblasti

Chráněné krajinné oblasti a jejich bližší ochranné podmínky vyhláší vláda v souladu s ustanovením § 25 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, nařízením. Základní ochranné podmínky chráněných krajinných oblastí jsou taxativně

⁷⁴ § 37 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

vymezeny v § 26 výše uvedeného zákona. Způsoby ochrany chráněných krajinných oblastí jsou odstupňovány zpravidla do čtyř zón, kdy nejpřísnější režim ochrany má první zóna. V katastru nemovitostí je uveden údaj o tom, že se nemovitost nachází v chráněné krajinné oblasti. Jednotlivé zóny nejsou v evidenci přesně vymezeny – z té se dá vyčíst jen rozlišení I. a II. – IV. zóny ochrany.

13.1.3. Národní přírodní rezervace, přírodní rezervace, národní přírodní památky a přírodní památky

Národní přírodní rezervace a národní přírodní památky jsou v souladu s ustanovením § 79 odstavce 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, vyhlášovány příslušným orgánem ochrany přírody – v tomto případě je to Ministerstvo životního prostředí.

Přírodní rezervace a přírodní památky jsou v souladu s ustanovením § 77a odstavce 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, vyhlášovány nařízením kraje.

I tato zvláště chráněná území jsou jednotlivě evidována v katastru nemovitostí, tzn., že je v katastrálním operátu vyznačen typ toho kterého zvláště chráněného území. Ochranná pásma k nim se vyznačují v souboru popisných informací jednotným způsobem.

13.1.4. Památné stromy

Stromy, jejich skupiny a stromořadí, které jsou považovány za mimořádně významné, mohou být orgánem ochrany přírody vyhlášeny za stromy památné. Tato skutečnost má za následek přísnější ochranný režim těchto stromů a tím i významnější omezení jejich vlastníků. Tyto stromy je zakázáno poškozovat, ničit a rušit v jejich přirozeném vývoji a jejich ošetřování může být prováděno jen se souhlasem orgánu ochrany přírody, který je vyhlásil. Ochrana památných stromů spočívá i v omezení užívání pozemků v jejich bezprostředním okolí. *„Je-li třeba památné stromy zabezpečit před škodlivými vlivy z okolí, vymezí pro ně orgán ochrany přírody, který je vyhlásil, ochranné pásmo, ve kterém lze stanovené činnosti a zásahy provádět jen s předchozím souhlasem orgánu ochrany přírody. Pokud tak neučiní, má každý strom základní ochranné pásmo ve tvaru kruhu o poloměru desetinásobku průměru kmene měřeného ve výši 130 cm nad zemí. V tomto*

*pásmu není dovolena žádná pro památný strom škodlivá činnost, například výstavba, terénní úpravy, odvodňování, chemizace.*⁷⁵

V katastrálním operátu se ochranné pásmo památného stromu vyznačí, byť samotný strom dle § 2 odstavce 1) zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon v platném znění, předmětem evidence katastru nemovitostí není. Ochranné pásmo vzniká ex lege, a to v důsledku prohlášení stromu za památný nebo je vymezeno rozhodnutím příslušného orgánu ochrany přírody.

13.1.5. Natura 2000 - evropsky významné lokality a ptačí oblasti

„Natura 2000 je celistvá evropská soustava území se stanoveným stupněm ochrany, která umožňuje zachovat typy evropských stanovišť a stanoviště evropsky významných druhů v jejich přirozeném areálu rozšíření ve stavu příznivém z hlediska ochrany nebo popřípadě umožní tento stav obnovit. Na území České republiky je Natura 2000 tvořena vymezenými ptačími oblastmi a vyhlášenými evropsky významnými lokalitami“⁷⁶

Dalšími evidovanými způsoby ochrany nemovitostí jsou evropsky významné lokality a ptačí oblasti, které byly do našeho právního řádu zakomponovány v důsledku přijetí směrnic Evropské unie ohledně projektu Natura. Způsob ochrany evropsky významná lokalita je jen přechodný, neboť do 6 let přijetí do seznamu musí být zajištěna ochrana tohoto území buď smluvně, nebo vyhlášením jednoho ze zvláště chráněných území (národní park, chráněná krajinná oblast, národní přírodní rezervace, přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní památka). Po té budou nemovitosti v dané oblasti označeny příslušným údajem o ochraně nebo zatíženy věcným břemenem (v případě smluvní ochrany). Práva odpovídající věcnému břemeni vznikají až vkladem práv do katastru nemovitostí.

Ochrana ptačích oblastí je, na rozdíl od ochrany evropsky významných lokalit, nezávislá na systému zvláště chráněných územích. Většinou se však tato území překrývají. V případě souběhu obou způsobů ochrany by měl být v katastru nemovitostí evidován údaj o ochraně ptačí oblasti a o ochraně v režimu některého ze zvláště chráněných území.

⁷⁵ § 46 odstavce 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

⁷⁶ § 3 odstavce 1 písmeno r) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

13.2. Ochranná pásma vodního díla a vodního zdroje

Pojem vodního díla je definován v ustanovení § 55 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění. V ustanovení § 20 téhož zákona jsou ale definována ta vodní díla, která jsou předmětem zápisu v katastru nemovitostí. Podrobnosti vymezení těchto vodních děl stanoví Ministerstvo zemědělství v dohodě s Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním vyhláškou. V zájmu ochrany vodního díla a vodního zdroje může vodoprávní orgán vymezit ochranné pásmo a stanovit omezení, která se vztahují k nemovitostem, které se v tomto pásmu nacházejí.

„V katastru nemovitostí se vyznačují ochranná pásma vodních děl (§ 58 odst. 3) podle odstavce 1 a ochranná pásma vodních zdrojů (§ 30) údaji o způsobu ochrany nemovitostí.“⁷⁷ Vodoprávní úřad je povinen zaslat příslušnému katastrálnímu úřadu údaje potřebné k evidenci ochrany území, a to do 30 dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí, kterým byla tato ochrana území vymezena.

Ochranné pásmo lze zřídit k jakémukoliv vodnímu dílu, tedy i k takovému, které není předmětem evidence v katastru nemovitostí. Vodní zdroj není předmětem evidence nikdy, přesto jsou jeho ochranná pásma v katastru nemovitostí evidována.

„K ochraně vydatnosti, jakosti a zdravotní nezávadnosti zdrojů podzemních nebo povrchových vod využívaných nebo využitelných pro zásobování pitnou vodou s průměrným odběrem více než 10 000 m³ za rok a zdrojů podzemní vody pro výrobu balené kojenecké vody nebo pramenité vody stanoví vodoprávní úřad ochranná pásma opatřením obecné povahy. Vyžadují-li to závažné okolnosti, může vodoprávní úřad stanovit ochranná pásma i pro vodní zdroje s nižší kapacitou, než je uvedeno v první větě. Vodoprávní úřad může ze závažných důvodů ochranné pásmo změnit, popřípadě je zrušit. Stanovení ochranných pásem je vždy veřejným zájmem.“⁷⁸

Ochranná pásma vodních zdrojů jsou rozdělena do dvou stupňů. Ochranné pásmo I. stupně se vyhláší v bezprostředním okolí zdroje, ochranné pásmo II. stupně je pásmem navazujícím. Toto rozlišení je patrné i v evidenci v katastru nemovitostí.

Vodoprávní úřad v rozhodnutí o zřízení ochranného pásma rovněž stanoví činnosti, které nelze v ochranném pásmu provádět.

⁷⁷ § 20 odstavec 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění

⁷⁸ § 30 odstavec 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění

Intenzita zákazů uložených vlastníkům pozemků se může značně lišit. Omezení uložená vlastníkům pozemků v ochranném pásmu mohou vážně limitovat realizaci práva užívat pozemky, zejména pokud je jejich vlastník chtěl využít pro stavební činnost.

13.3. Ochrana a ochranná pásma přírodních léčivých zdrojů, zdrojů léčivých minerálních vod a lázeňská místa

Jedny z dalších zónových ochran nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí jsou upraveny zákonem č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění.

Přírodní léčivý zdroj i zdroj léčivé minerální vody jsou pojmy vymezeny v § 2 odstavcích 1) a 2) výše uvedeného zákona. Zdroje jako takové nejsou samy o sobě předmětem vlastnického práva ani příslušenstvím pozemků. Předmětem vlastnictví se stane až voda, a to v okamžiku, kdy je odebrána ze zdroje osobou, která má oprávnění zdroj využívat. Zdroje je možné využívat jen na základě povolení Ministerstva zdravotnictví. Osvědčení zdroje vydané ministerstvem nezakládá žádná zvláštní omezení, ale je podkladem pro vyznačení tohoto údaje v katastrálním operátu. Zdroj je chráněn až pomocí institutu ochranných pásem. Jak jsem zmínila v kapitole 13.2., zdroj není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nicméně ochranná pásma jakýchkoliv vodních zdrojů jsou evidována vždy.

K ochraně přírodního léčivého zdroje a zdroje přírodní minerální vody stanoví Ministerstvo zdravotnictví vyhláškou ochranné pásmo, a to většinou ve dvou stupních. Ochranné pásmo I. stupně zahrnuje zpravidla území do 50 m od zdroje. Z území ochranného pásma se odstraní všechny zdroje možného znečištění zdroje a provedou se další potřebné úpravy území. V ochranném pásmu jsou zakázány všechny činnosti s výjimkou těch, které jsou nutné v zájmu ochrany a využívání zdroje. V rámci ochranného pásma II. stupně lze vymezit dílčí pásma s rozdílným stupněm ochrany. Činnosti, které je v tomto pásmu zakázáno provádět a termín jejich ukončení v návaznosti na místní geologické podmínky stanoví vyhláška ministerstva, kterou se stanoví ochranné pásmo.

Je nutné zmínit fakt, že v ustanovení § 22 odstavce 7 zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění je

stanoveno, že „katastrální úřad eviduje ochranné pásmo I. stupně v katastru nemovitostí podle grafických a písemných podkladů předložených ministerstvem.“ Z této skutečnosti lze dovodit, že se pásmo II. stupně v katastru nemovitostí neeviduje. Dle katastrální vyhlášky se do katastrálního operátu vyznačuje „ochranné pásmo“ – ne tedy jen pásmo I. stupně. Vzhledem k tomu, že i v II. pásmu ochrany jsou do značné míry omezena vlastnická práva a nemovitosti, které se v tomto pásmu nacházejí, mají specifický režim hospodaření, měla by být tato informace zaznamenána v evidenci.

Posledním údajem vyznačovaným v katastru nemovitostí je dle zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění je údaj o vnitřním území lázeňského místa. Režim v lázeňském místě je upraven lázeňským statutem, který vymezuje vnitřní a vnější území. Lázeňský statut rovněž stanoví omezení související s výstavbou a zákaz nebo omezení určitých činností.

„Katastrální úřad eviduje vnitřní území lázeňského místa v katastru nemovitostí podle grafických a písemných podkladů předložených ministerstvem. Hranice vnitřního území lázeňského místa a hranice lázeňského místa se vyznačí v územně plánovací dokumentaci.“⁷⁹

Vnější území lázeňského místa se v katastrálním operátu zvláštním údajem o ochraně nevyznačuje.

13.4. Zvláštní způsoby ochrany nemovitostí evidované v katastru nemovitostí - shrnutí

Údaje o typu a způsobu ochrany nemovitostí, které jsou předmětem evidence, mají značný význam. Vztahují se k institutům práva životního prostředí, která s sebou nesou poměrně citelná omezení vlastnického práva a užívacích vztahů k nemovitostem. Zejména užívací vztahy k nemovitostem jsou velmi často vázány na souhlasy různých dotčených orgánů státní správy a to tak, že téměř vylučují běžné užívání pozemků nebo hospodaření na nich. V neposlední řadě je třeba zmínit zásahy do práva provádět stavby, stavební nebo terénní úpravy na pozemcích, které spadají do zónové ochrany nemovitostí.

⁷⁹ § 30 odstavec 4 zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění

Faktem je, že ochrana jednotlivých složek životního prostředí je veřejným zájmem, proto jsou různé druhy ochran, a z toho plynoucí omezení, opodstatněné. Tato opatření by měla přinejmenším alespoň uchovat dosavadní stav jednotlivých složek životního prostředí, v lepším případě by měla vést k jejich postupnému zlepšování.

Ve vazbě na evidenci zónových ochran v katastrálním operátu je nutné zmínit, že všechny způsoby a typy ochran nejsou v katastru nemovitostí zcela jednoznačně a přesně zaznamenány – např. přechodně chráněná plocha, ochranné pásmo vodních zdrojů II. stupně nebo vnější území lázeňského místa.

Je třeba ještě připomenout, že hranice uvedených chráněných území a ochranných pásem se vyznačují v souboru geodetických informací pomocí jednotných mapových značek. Nerozlišuje se druh chráněného území či ochranného pásma, tzn., že z katastrální mapy nelze vyčíst, zda se jedná o hranici např. národního parku nebo památkové rezervace.

14. Střet vlastnického práva se zájmem na ochraně životního prostředí

Složkové zákony práva životního prostředí upravují jak meze výkonu vlastnického práva, tak i jeho omezení.

Omezení vlastnického práva k pozemkům, nebo stanovení jeho mezí, ve prospěch ochrany životního prostředí je bezpochyby možné vnímat jako kolizi ochrany vlastnických práv a práva na příznivé životní prostředí. Konkrétní způsob výkonu vlastnického práva přímo ovlivňuje stav životního prostředí a na druhou stranu právní normy, jejichž základem je ochrana životního prostředí, omezují výkon vlastnického práva.

14.1. Omezení vlastnických práv

Omezením vlastnického práva je myšlen takový zásah, který buď úplně, nebo ve značné míře znemožňuje jeho výkon. Vlastníci pozemků dotčení zásahem jsou povinni snášet citelnější omezení vlastnického práva než ostatní vlastníci typově stejných pozemků. Omezení představují vnější zásah do obsahu vlastnického práva.

Nerovnost vlastníků pozemků je důvodem pro poskytnutí kompenzace vlastníkům dotčeným přísnějšími omezeními.

Omezení vlastnického práva jsou obsažena např. ve vodním zákoně - ochranná pásma vodních zdrojů a vodních děl, v zákoně o ochraně přírody a krajiny - přírodní parky, územní systémy ekologické stability, památné stromy, zvláště chráněná území, NATURA 2000, v lesním zákoně - omezení využívání lesů kromě obecné regulace hospodaření, v lázeňském zákoně - ochranná pásma zdrojů, lázeňská místa.

14.2. Meze výkonu vlastnických práv

Meze vlastnického práva působí na jeho obsah zevnitř. Dalo by se říct, že se jedná o vymezení hranic možného dovoleného chování.

Újma vzniklá vlastníkům v důsledku stanovení mezí není důvodem pro poskytnutí kompenzace.

Meze výkonu vlastnického práva jsou stanoveny především v zákoně o ochraně zemědělského půdního fondu – všechny zásady ochrany zemědělského půdního fondu, dále ve vodním zákoně - pozemky tvořící koryto vodního toku a sousední pozemky, chráněné oblasti přirozené akumulace vod, v lesním zákoně - princip priority využití pozemků k plnění funkcí lesa, v zákoně o ochraně přírody a krajiny - významné krajinné prvky, v lázeňském zákoně - označení hranic ochranných pásem zdrojů.

14.3. Střet ochrany vlastnického práva a práva na příznivé životní prostředí - shrnutí

Zásahy do výkonu vlastnického práva mají formu uložení zákazů - např. zákaz stavební činnosti, stanovení určitých omezení - např. omezení vstupu do národních parků, chráněných krajinných oblastí, uložení povinnosti něco konat – např. zastavení jiných

těžeb než těžeb nahodilých anebo povinnosti něco strpět - např. užití pozemku sousedícího s vodním dílem.

Zásadou v případě střetu obou ústavně chráněných práv – tedy práva vlastnického a práva na příznivé životní prostředí, je koncept proporcionality. Jeho smyslem je poměřit vztah mezi cílem hodnoceného opatření a použitými prostředky. Současně zajišťuje, aby právo, které musí v případě střetu ustoupit, bylo zachováno v co největší možné míře a nebylo omezeno nad nezbytně nutnou míru.

15. Zhodnocení výsledků a závěr

Vzájemné postavení vlastnictví a životního prostředí lze sledovat minimálně ve dvou možných rovinách.

V rovině ústavního práva můžeme hovořit o dvou chráněných hodnotách. Vlastnické právo je chápáno jako důležitý atribut moderního právního státu a zároveň jako subjektivní právo každého, jemuž musí být poskytována náležitá ochrana a zásahy do něj se mohou uskutečňovat pouze v omezené míře. Postavení životního prostředí je dáno povinností státu dbát o šetrné využívání přírodních zdrojů a ochranu přírodního bohatství a zároveň je povinností každého nepoškozovat při výkonu svých práv životní prostředí. Vlastníci složek životního prostředí musí počítat s tím, že se budou muset řídit řadou předpisů upravujících ochranu životního prostředí.

Z občanskoprávního hlediska nastává někdy problém, kdy je část životního prostředí vlastněna. Skutečnost, zda a kým může být složka životního prostředí vlastněna, je významná nejen z hlediska jejího možného hospodářského využívání, ale i z hlediska uplatnění obecné ochrany vlastnictví každého subjektu a zájmu vlastníka na dobrém stavu vlastněné věci.

Téma předkládané diplomové práce vychází ze vzájemného působení dvou ústavně chráněných práv - ochrany vlastnictví a práva na příznivé životní prostředí – a role katastru nemovitostí, jako informačního systému o nemovitostech a právních vztazích k nim.

V úvodní, teoretické, části práce jsem velmi stručně popsala zápisy vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí. Zmínila jsem historii evidence

nemovitostí od nepřiliš dokonalých soupisů půdy, které se v mnohých případech ani nepřiblížily reálnému stavu věci, až k nástrojům moderní doby, které by měly zachycovat skutečnost. Dále jsem se věnovala současné právní úpravě zápisů věcných práv do katastru nemovitostí – zejména pak obsahu a předmětu katastru, formám, druhům a zásadám zápisů. Vzhledem ke značnému rozsahu katastrálního práva a omezenému prostoru této části diplomové práce, jsem zdaleka nemohla vystihnout veškerou problematiku daného resortu. Jednotlivým oblastem jsem se proto věnovala pouze okrajově - alespoň však v takovém rozsahu, abych dala úvodní části práce celistvou formu a mohla na ní postavit část stěžejní.

V praktické části práce jsem se věnoval otázkám omezení vlastnických práv, a to zejména problematice mezi právními vztahy k nemovitostem a územní ochranou některých složek životního prostředí.

Pro naplnění cíle práce jsem stanovila několik hypotéz. Po prostudování řady zákonů, literatury s danou problematikou související a následného rozboru získaných dat jsem je ověřila tak, jak je níže uvedeno.

⇒ První hypotéza se týkala vztahu mezi předchozí a současnou evidencí katastru nemovitostí. Tuto hypotézu jsem ověřila kladně, neboť předchozí evidence katastru nemovitostí jsou skutečně do značné míry využívány i v dnešní době.

Podobu evidenčních nástrojů determinovaly kromě technických možností a míry kontinuity jejich předchůdců také vykonavatelé exekutivní moci sledující určitou státní politiku dané doby. Jako příklad je možné uvést jednotnou evidenci půdy, která svým posláním evidovat pouze faktické užívací vztahy, bez ohledu na ty vlastnické, vyhovovala potřebám komunistického režimu.

Podklady z pozemkových knih a operátu bývalého pozemkového katastru slouží v mnohých případech jako důkaz o věcných právech k nemovitému majetku. Výpisy z předchozích evidenčních nástrojů bývají v některých případech nezbytným důkazem vlastnických práv zůstavitele při soudním projednávání dědictví. Důležitou úlohu plní také pozemkové knihy v souvislosti s prováděním pozemkových úprav. Zejména se jedná o situace, kdy se prověřují vlastnická práva a s nimi související věcná břemena. Údaje z

dřívějších pozemkových evidencí slouží dále jako podklad pro případné dokazování chyb v současné evidenci katastru nemovitostí.

Zjištění, judikatura a závěry s touto problematikou související, jsou podrobně rozepsány v kapitole 6.

⇒ Druhá hypotéza byla postavena na předpokladu, že při vedení katastru nemovitostí jsou naplňovány mj. zásady materiální publicity, zásady souladu údajů katastru nemovitostí se skutečným stavem a zásady komplexnosti. Tuto hypotézu jsem nepotvrdila. Nedostatečná ochrana osob jednajících v dobré víře ve stav zápisů v katastru nemovitostí vede v některých případech ke značným komplikacím a v důsledku toho pak katastr nemovitostí neplní jednu ze svých hlavních úloh - roli seznamu, o němž se předpokládá, že je bez vad a úplný a na jehož správnost a úplnost se mohou subjekty ve svém právním styku spoléhat. V zákoně o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem je proklamován princip ochrany dobré víry, ale jak je zřejmé z praktických příkladů uvedených v podkapitole 7.1., neplatí doslovně.

Už v době vzniku zákona o katastru nemovitostí bylo zřejmé, že se nepodařilo odstranit jeden z nejpalcivějších nedostatků předchozí evidence nemovitostí, a to existenci nabývacích titulů, kdy katastrální úřad musí zapsat právní vztah nebo jeho změnu na základě rozhodnutí jiného orgánu. Tento problém se týká zápisů záznamem, při nichž vlastnická práva vznikají mimo katastr nemovitostí. V těchto případech dochází poměrně často k nesouladu mezi skutečným stavem a stavem zapsaným v katastru nemovitostí a je tedy bohužel nutné počítat s tím, že zápisy v katastru nemovitostí jsou mnohdy neúplné. Riziko pro naplnění požadavku komplexnosti informací v katastru nemovitostí představuje rovněž procesní úprava zápisu údajů o druhu a způsobu využití pozemku a typu a způsobu ochrany nemovitosti do katastru nemovitostí. Předpokladem evidence aktuálních údajů v katastrálních operátech je, že vlastníci pozemků a orgány veřejné správy řádně a včas plní svou povinnost oznamovat změnu druhu pozemku a povinnost zasílat katastrálním úřadům podklady pro zápis způsobu ochrany nemovitosti.

Uvedené problematice jsem se podrobněji věnovala zejména v kapitolách 7. a 10.

⇒ Třetí stanovenou hypotézou jsem chtěla ověřit, zda existuje mezi právními vztahy k nemovitostem a územní ochranou složek životního prostředí úzký vztah. Tuto hypotézu jsem potvrdila. Na jejím ověření jsem postavila stěžejní část práce.

Obecná omezení věcných práv jsou všeobecně platná omezení vyplývající ze zákona, která se vztahují na všechny nemovitosti na území republiky a nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí. Obecnými omezeními věcných práv je definován obsah těchto právních vztahů. Mezi nejvýznamnější obecná omezení vlastnických práv ve prospěch jednotlivých složek životního prostředí patří ta omezení, která vyplývají z výsledků procesu územního plánování, ochrany před povodněmi a v rámci obecné ochrany přírody a krajiny z vymezení územních systémů ekologické stability a ochrany krajinného rázu. Obecné ochraně, a z ní vyplývajícím omezením vlastnických práv, jsem se věnovala v kapitole 11.

Obecný charakter omezení, která jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, vyplývá zejména z druhu pozemku a způsobu jeho využití.

Vlastníkovi pozemku náležejícímu do zemědělského půdního fondu zákon ukládá nejen meze výkonu vlastnického práva, ale uplatňuje i ekonomickou bariéru, která ztěžuje odnětí pozemků.

Vlastník lesa – zejména pak lesa zvláštního určení a ochranného lesa, je ve větší či menší míře omezen při výkonu svých vlastnických práv, a to v tom smyslu, že je do značné míry limitován zákony a závaznými stanovisky orgánů státní správy, ať ve smyslu něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Domnívám se, že vlastnictví nemovitosti, kterou je právě pozemek určený k plnění funkcí lesa, je ukázkovým příkladem stanovení mezí při výkonu vlastnických práv ve prospěch ochrany složek životního prostředí.

Ochrana pozemku představující koryto vodního toku je třetím typem obecné ochrany pozemku, která je evidována v katastru nemovitostí. Meze výkonu vlastnických práv stanovuje vodní zákon vlastníkům pozemků, které tvoří koryto vodních toků a vlastníkům pozemků sousedících s korytem vodního toku.

Obecná omezení, která jsou evidována v katastru nemovitostí a jejich vliv na meze výkonu vlastnických práv, jsou podrobně rozepsána v kapitole 12.

Za zvláštní způsob ochrany nemovitostí je možné považovat zónovou ochranu pozemků a staveb. Z tohoto způsobu ochrany pochopitelně také vyplývá řada omezení věcných práv a závazkových vztahů k nemovitostem.

Zónových ochranám jsem věnovala kapitolu 13.

⇒ Čtvrtá hypotéza se týkala kolize mezi výkonem vlastnického práva a zájmem na ochraně životního prostředí. Stanovenou hypotézu jsem ověřila kladně – tento střet existuje.

Složkové zákony práva životního prostředí upravují jak meze výkonu vlastnického práva, tak i jeho omezení. Omezení vlastnického práva k pozemkům, nebo stanovení jeho mezí, ve prospěch ochrany životního prostředí je bezpochyby možné vnímat jako kolizi ochrany vlastnických práv a práva na příznivé životní prostředí. Konkrétní způsob výkonu vlastnického práva přímo ovlivňuje stav životního prostředí a na druhou stranu právní normy, jejichž základem je ochrana životního prostředí, omezují výkon vlastnického práva. Zájmy, které odůvodňují ochranu životního prostředí, jsou však opodstatněné, neboť vyjadřují veřejný zájem na ochraně jeho jednotlivých složek.

Problematicke jsem se, alespoň v základní rovině, věnovala v kapitole č. 14.

⇒ Poslední stanovenou hypotézou jsem chtěla ověřit zadaný cíl práce - zda je katastr nemovitostí skutečně evidenčním nástrojem, úplným informačním systémem a zdrojem informací o nemovitostech v České republice. Tuto hypotézu jsem zamítla.

V průběhu zpracování diplomové práce jsem se zabývala otázkou, jestli katastr nemovitostí opravdu představuje komplexní informační systém, který obsahuje mj. i tak podstatné údaje, kterými jsou informace o stanovení mezí výkonu a omezení vlastnického práva, a to ve vazbě na zápisy v katastrálním operátu. Evidence těchto údajů je jedním z výrazných projevů jeho informační funkce – umožňuje totiž každému utvořit si představu o tom, zda se v té které oblasti uplatňuje zvláštní režim opatření, omezení nebo zákazů. Ze zpracovaného materiálu vyplynulo, že katastr nemovitostí nepředstavuje komplexní informační systém o ochraně nemovitostí. V katastru nemovitostí zdaleka nejsou evidovány všechny meze výkonu vlastnického práva a jeho omezení, které jsou upraveny složkovými zákony práva životního prostředí. Některé z údajů o zásazích do vlastnického práva z důvodu ochrany životního prostředí, které nejsou evidovány v katastru nemovitostí, je možné nalézt v územně-plánovací dokumentaci, dále je pak nutné vycházet z účinných právních předpisů, evidencí vedených orgány veřejné správy a jejich rozhodnutí.

Stávající procesní úprava zápisu údajů o druhu a způsobu využití pozemku a typu a způsobu ochrany nemovitosti je nedostatečná pro naplnění požadavku komplexnosti informací obsažených v katastru nemovitostí. Katastrální operáty budou obsahovat aktuální údaje jen v tom případě, že vlastníci pozemků a orgány veřejné správy budou plnit zákonem danou oznamovací povinnost vůči katastrálním úřadům a budou předkládat podklady pro provedení zápisu předmětných údajů.

Katastr nemovitostí není komplexní ani z hlediska věcného obsahu, neboť předmětem evidence není celá řada omezení a mezí výkonu vlastnického práva ve prospěch ochrany životního prostředí, např. významný krajinný prvek, přírodní park, záplavové území, území určené k rozlivům a v neposlední řadě obsah územně-plánovací dokumentace.

Katastr nemovitostí je pouze jedním z několika zdrojů informací o životním prostředí a ani v budoucnu nemůžeme očekávat, že by mohl dosáhnout naprosté univerzálnosti.

Diplomová práce měla podat komplexní pohled na omezení vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch ochrany životního prostředí, a to právě ve vazbě na úplnost a kvalitu této evidence v katastrálním operátu.

Domnívám se, že zpracováním dané problematiky byl cíl diplomové práce naplněn.

Seznam použité literatury

Zákony a jiné právní předpisy:

1. Zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
2. Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
3. Zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník
4. Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, v platném znění
5. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR, v platném znění
6. Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění
7. Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění
8. Zákon č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský
9. Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, v pl. znění
10. Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění
11. Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, v platném znění
12. Zákon č. 164/2001 Sb., lázeňský zákon, v platném znění
13. Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění
14. Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění
15. Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění
16. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění
17. Zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, v platném znění
18. Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění
19. Patent č. 162/1817 Sb. z. pol., o zavedení nového systému pozemkové daně
20. Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb. a zákon č. 344/1992 Sb., v platném znění

Monografie:

1. KLIMENT, Václav. Katastr nemovitostí pro každého: Od pozemkové knihy a obecního zákoníku občanského ke katastru nemovitostí a aktuální úpravě právních vztahů k nemovitostem v českém právu. Zdíby: Výzkumný ústav geodetický, topografický a kartografický, 2007
2. KNAPPOVÁ, Marta; ŠVESTKA, Jiří a kolektiv. Občanské právo hmotné. Praha: ASPI, 2002. Učebnice – třetí vydání. ISBN 80-86395-31-6 (soubor)
3. KUBA, Bohumil; OLIVOVÁ, Květa. Katastr nemovitostí České republiky. Praha: Linde, 2004. Osmé vydání
4. KINDL, M., DAVID, O.; Úvod do práva životního prostředí. Plzeň: vydavatelství Aleš Čeněk s.r.o., 2005
5. MIKO, L. – BOROVIČKOVÁ, H. a kol.; Zákon o ochraně přírody a krajiny. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007
6. OTTŮV slovník naučný: ilustrovaná encyklopedie obecných vědomostí. Díl 14. Kartel-Kraj. Praha: Paseka, 1999

7. PEKÁREK, M. a kol.; Pozemkové právo. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010
8. PEKÁREK, M. – PRŮCHOVÁ, I.; Pozemkové právo. Brno: Masarykova univerzita, 2000
9. PEKÁREK, M. – PRŮCHOVÁ, I. – DUDOVÁ, J.; Právo životního prostředí I. díl. 2. přepracované vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2009
10. PRCHALOVÁ, J.; Zákon o ochraně přírody a krajiny a Natura 2000. Komentář a prováděcí předpisy. Praha: Linde, 2006
11. PRCHALOVÁ, J.; Zákon o ochraně přírody a krajiny a NATURA 2000. Úplné znění zákona s komentářem, judikaturou a prováděcími předpisy. 2. aktualizované a rozšířené vydání k 1. 3. 2010. Praha: Linde, 2010
12. PRŮCHOVÁ, I. – CHYBA, J.; Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno: Masarykova univerzita, 1998

Odborné články:

1. Blahož, J.; Základní lidské a občanské právo na zdravé životní prostředí: srovnávací pohled. Právník. 2002. č. 12
2. Hokr, Z.; O zapisování zvláště chráněných území do katastru nemovitostí. České právo životního prostředí. 2003, č. 2
3. Kusák, M.; Omezení vlastnického práva z důvodu ochrany životního prostředí a přírodních zdrojů. České právo životního prostředí. 2005, č. 1
4. Právní rádce, Economia a.s. Praha; ročník XV., 04/2007; problematika vkladu do KN
5. Správní právo, odborný časopis pro oblast státní správy a správního práva; ročník XLI., 7/2008; informační funkce KN ve vztahu k ochraně ŽP
6. Vrcha Pavel, LIT22477CZ ze dne 15. 12. 2003; Soudní literatura (ASPI a.s.); autorský text k problematice řízení a povolení vkladu práva do KN

Judikatura:

1. Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 21.6.2001, sp. zn. 15 Ca 110/2001-31; Soudní judikatura (ASPI a.s.)
2. Rozsudek Vrchního soudu v Praze sp. zn. 5 Cmo 646/97 ze dne 23. 11. 1998; Soudní judikatura (ASPI a.s.)
3. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1836/2002 ze dne 28. 7. 2003; Soudní judikatura (ASPI a.s.)

Internetové zdroje:

1. Křovákovo zobrazení: Historie zobrazení–katastr nemovitostí–(citováno 14/12/2011) dostupné z <http://krovak.webpark.cz>
2. Občanský zákoník: dostupný z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz>
3. Ministerstvo životního prostředí: dostupné z: http://www.mzp.cz/cz/natura_2000
4. AOPK ČR: dostupné z: <http://webportal.nature.cz/>
5. CÚZK – nahlížení do katastru nemovitostí: dostupné z: <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>
6. Ministerstvo zemědělství: dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/zivotni-prostredi/>

Ostatní:

TEUSCHELOVÁ, Dagmar. Zápisy vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí. Praha 2010: Bankovní institut vysoká škola, a.s. Praha, Bakalářská práce