

# POZEMEK JAKO OBJEKT PRÁVNÍCH VZTAHŮ Z POHLEDU NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU - NĚKOLIK POZNÁMEK

MILAN PEKÁREK

Právnická fakulta Masarykovy Univerzity v Brně, ČR

## Abstract in original language

Ve svém příspěvku se autor zamýšlí nad obecnými ustanoveními právního režimu, kterým nový český občanský zákoník vymezuje roli pozemku v právních vztazích a vytváří předpoklady pro to, aby mezilidské vztahy týkající se pozemků jako základního předpokladu pro jakékoli lidské aktivity byly co nejméně konfliktní. Přestože se autor v důsledku u omezeného rozsahu příspěvku mohl zaměřit je na základní ustanovení tohoto režimu, již z něho je zřejmé, že nový občanský zákoník s sebou přináší řadu otázek, nejasností a komplikací, které mohou dosažení uvedeného cíle, když ne zabránit, tak velmi zkomplikovat.

## Key words in original language

Pozemek, stavba, nemovitost, věc, věc hmotná, věc nehmotná, součást věci, přestavek, přírůstek, smíšený přírůstek, vlastnictví.

## Abstract

In his article, the author reflects on the general provisions of the legal regime in which the new Czech Civil Code defines the role of land within legal relationships and creates the preconditions so the interpersonal relationships relating to land as a basic prerequisite for any human activities were as little as conflicting. Although the author due to a limited extent of paper could focus only on the basic provisions of this regime, it is already clear that the new Civil Code brings with it a number of questions, ambiguities and complications that can complicate or event prevent the achievement.

## Key words

Land, construction, real estate, thing, tangible thing, intangible thing, a part of thing, over extension, gain, mixed gain, ownership.

Dosud platný a účinný občanský zákoník (zák. č. 41/1964 Sb.), aniž vymezuje věc v právním slova smyslu, svou část věnovanou tzv. věcným právům a v první řadě právu vlastnickému, začíná v § 119 rovnou tím, že všechny věci dělí na věci nemovité a ostatní (movité). Za základ a podstatu nemovitých věci, a tedy současně i za věc, výslovně označuje pozemek.<sup>1</sup> Stejně jako nevymezuje pojem „věc“, nevymezuje současný občanský zákoník ani pojem pozemek“. Jediná

---

<sup>1</sup> Nemovitostmi jsou pozemky a stavby s nimi spojené pevným základem – viz ust. § 119 OZ.

právní definice pozemku je dnes obsažena ust. § 27 odst. 1 písm a) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí. I když citovaný zákon uvedený paragraf uvozuje § 27 slovy, z nichž plyne, že následující pojmy vymezuje pro účely evidence nemovitostí, stala se tato definice, snad právě z nedostatku jiného vymezení pozemku, definicí obecně používanou. Snad i proto, že stejným způsobem jej již předtím vymezovala i teorie pozemkového práva.

Ani nový občanský zákoník pojem „pozemek“ nevymezuje. Nicméně i on jej považuje za věc nemovitou. Ze staveb však za samostatnou věc, a to nemovitou, výslovně považuje již jen stavby podzemní a to ještě jen tehdy, jestliže jsou svým účelovým určením odlišné od pozemku.<sup>2</sup> V opačném případě jsou tedy i podzemní stavby, stejně jako všechny stavby ostatní, součástí pozemku. Ledaže by je za samostatné od pozemku odlišné věci prohlásil jiný (zvláštní) zákon. Uvedené řešení je důsledkem návratu nového občanského zákoníku k zásadě „superficio solo cedit“.

Zmínkou o stavbě a jejím vztahu k pozemku jsem se dotkl dalšího pojmu úzce související s pojmem „věc“ v právním slova smyslu, a to pojmu „součást věci“. Současný OZ tímto výrazem označuje vše, co k věci podle její povahy náleží a nemůže být od ní odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila“ (§ 120 odst. 1). Současně výslovně (v odst. 2 cit ustanovení) prohlašuje, že stavba není součástí pozemku. NOZ se od dosavadního OZ v základním obecném vymezení součástí věci neodlišuje (srov. § 505 NOZ) . Zásadní rozdíl však přináší již paragraf následující (§ 506 NOZ), podle jehož odst. 1 jsou součástí pozemku i stavby a jiná zařízení zřízená na pozemku, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech, s výjimkou staveb dočasných. Dodát je třeba to, co přímo z NOZ nevyplývá, že i dočasných staveb spojených pevně s pozemkem. Dočasné stavby tedy nejsou ani napříště součástí pozemku na kterém se nachází.

Pokud jde o tzv. „jiná zařízení“, lze se domnívat, že se k nim váže ještě i ust. § 508. Podle něho součástí pozemku, resp. nemovité věci zapsané do veřejného seznamu (v případě pozemků je takovým seznamem katastr nemovitostí) není stroj nebo jiné upevněné zařízení za předpokladu, že do téhož seznamu byla se souhlasem vlastníka nemovitosti zapsána výhrada, že stroj (zařízení) jeho vlastnictvím není. Výhrada bude vymazána na základě důkazu, že vlastník nemovitosti se stal i vlastníkem stroje. Má-li být takovým strojem (s nímž by byla zapsána i uvedená výhrada ) nahrazen stroj, který dosud byl součástí pozemku, pak jen za předpokladu, že proti tomu

---

<sup>2</sup> Jinými slovy řečeno účel, jemuž má podzemní stavba sloužit, musí být jiný než je účelové určení (druh) pozemku. Tak např. pokud podzemní stavbou pod zemědělským pozemkem je sklep, pak pokud slouží jinému účelu než zemědělské výrobě, za což lze považovat např. i jen uskladnění zemědělských výrobků anebo k jejich zpracování (např. vinné hrozny), je samostatnou věcí (nemovitou). V opačném případě je součástí pozemku.

nebyl vznesen odpor osobou, uvedenou v odstavci 2 cit. ustanovení.<sup>3)</sup>

NOZ výslovně za součásti pozemku nepovažuje inženýrské sítě, např. vodovody, kanalizace nebo jiné energetické nebo jiné vedení včetně staveb a technických zařízení s nimi provozně souvisejícími – srov. § 509 NOZ.

Návrat k zásadě superficies solo cedit má však i svá další omezení. To základní spočívá v tom, že se vztahuje pouze na stavby, které budou na pozemek umístěny po účinnosti nového občanského zákoníku. Stavby nacházející se na pozemcích již před jeho účinností, se stanou součástí pozemků jen tehdy, jestliže v den účinnosti zákoníku budou pozemek i stavba na něm ve vlastnictví téhož vlastníka. Tentýž účinek nastane i kdykoli se po účinnosti nového občanského zákoníku, jestliže se pozemek i stavba postavená na něm před jeho účinností různými subjekty se stanou vlastnictvím téhož subjektu. Pokud by ovšem stavba na pozemku byla ve spoluvlastnictví, nestane se součástí pozemku, jestliže je spoluvlastníkem pozemku jen některý z jejich spoluvlastníků. Dosud samostatná stavba na cizím pozemku se nestane jeho součástí ke dni účinnosti NOZ ani tehdy, jestliže byla na pozemku zřízena na základě věcného práva nebo uzavřené smlouvy (jí založeného závazku) před účinností NOZ- srov. § 3055. Konečně se nestane součástí pozemku stavba pořízená po účinnosti NOZ na cizím pozemku na základě „práva stavby.

Již výše jsem zmínil, že podzemní stavba je samostatnou věcí jen tehdy, jestliže má samostatné (zřejmě je třeba rozumět, že od pozemku odlišné) účelové určení anebo jestliže jiný zákon stanoví, že není součástí pozemku. - § 498 odst. 1 NOZ. V ostatních případech tedy podzemní stavba součástí pozemku je. Jinými slovy řečeno, není tedy samostatnou věcí. K tomu odst. 2 paragrafu 506 NOZ dodává, že v těchto případech je součástí pozemku i tehdy, jestliže zasahuje pod jiný pozemek. Bohužel už NOZ nedává odpověď na otázku, kterého z těchto více pozemků bude podzemní stavba součástí. Zda jen toho, na kterém se nachází větší část stavby, nebo na kterém se nachází vchod do podzemní stavby, anebo její části budou součástí vždy toho pozemku, pod kterým se nachází? Anebo měli autoři textu na mysli ještě i další možnost?

Návrat k zásadě „superficies solo cedit“ by mohl vést k závěru, že napříště se občanský zákoník obejde bez právního režimu situace, kterou jsme dosud nazývali „neoprávněná stavba“. Není tomu tak. I v situaci, kdy je na cizím pozemku stavba postavena neoprávněně, a tudíž se stává součástí pozemku, nastávají situace, které právo nemůže nechat bez povšimnutí. Stavebník např. může být v dobré víře, že právo na pozemku stavět má. V takovém případě mu § 1084

---

<sup>3</sup> Z odst. 2 cit. ustanovení zjevně nikdo moc moudrý nebude. A to by měl být občanský zákoník srozumitelný každému občanovi. Bohužel takovými tajuplnými texty obsah NOZ přetéká.

odst. 2 zakládá nárok na náhradu účelně vynaložených nákladů vůči vlastníkovu pozemku. Dokonce pokud by vlastník pozemku o zřizování stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, mohl by se stavebník domáhat toho, aby mu vlastník pozemku pozemek převedl do vlastnictví, a to za obvyklou cenu - § 1086. Naopak by ovšem i vlastník pozemku mohl po vlastníkovu stavby požadovat, aby ten od něho pozemek za obvyklou cenu koupil. Kromě toho kterýkoli z nich se může obrátit na soud s návrhem, aby soud pozemek přikázal do vlastnictví zřizovatele stavby (stavebníka) a o jeho povinnosti zaplatit vlastníkovu pozemku náhradu.

Pokud by ovšem stavebník v dobré víře nebyl, má podle § 1084 odst. 2 práva a povinnosti nepřikázaného jednatele (viz § 3006 – 3011). V uvedené situaci by však z těchto ustanovení přicházel do úvahy vlastně jen § 3006, podle něhož „Vmísí-li se někdo do záležitosti jiné osoby, ač k tomu není oprávněn, jdou k jeho tíži následky z toho vzniklé.“ O jaké následky kromě těch, které popisuje NOZ již v cit. ustanoveních týkajících se neoprávněné stavby, se tu nic dalšího nedozvíme. Proto se domnívám, že v úvahu by přicházelo řešení, kdy na návrh vlastníka pozemku může soud rozhodnout, že stavebník musí stavbu na svůj náklad odstranit a uvést pozemek do předešlého stavu. Soud přitom přihlédne k tomu, zda ke zřízení stavby došlo v dobré víře (§ 1085).

V ust. § 1083 řeší NOZ situaci, kdy stavebník pro stavbu, kterou staví na svém pozemku, použije cizí věc, např. stavební materiál, konstrukci apod. Zákon říká, že stavba se stane součástí pozemku. To ale vyplývá již z ust. § 506. A o tom, že i stavba postavená před účinností NOZ se stane součástí pozemku, stane-li se vlastnictvím jeho vlastníka, jsem se již zmínil výše. Zákonodárce zde chtěl zřejmě spíš vyjádřit to, že se stavba stane součástí pozemku a tedy i vlastnictvím jeho vlastníka i přesto, že k její stavbě byla použita cizí věc. Z hlediska systematiky obsahu zákona by bylo vhodnější toto ustanovení připojit k ustanovením týkajícím se součástí věci nebo k ustanovením upravující režim přírůstků věci jejím zpracováním.

„Zajímavé“ je řešení, které NOZ nabízí v situaci, kdy trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku zasahuje jen malou částí na malou část pozemku cizího (tzv. „přestavek“). Ust. § 1087 odst. 1 stanoví, že se tato zastavěná malá část cizího pozemku stane vlastnictvím zřizovatele stavby. Předpokladem toho, že uvedený právní následek nastane je, že zřizovatel stavby stavěl v dobré víře. Pokud bude tento předpoklad splněn, má vlastník, který takto část svého pozemku pozbyl, nárok na náhradu za tuto část ve výši její obvyklé ceny.

Zákon sice neříká výslovně v dobré víře „v co“ by měl stavebník být, ale nepochybně měl zákonodárce na mysli dobrou víru v to, že celou stavbu staví na svém pozemku. Zákon blíže nespecifikuje ani to, co se rozumí onou „malou částí“ stavby ani „malou částí“ cizího pozemku. Pokud se právní úprava dodatečně v tomto směru nezpřesní, bude muset odpověď na tuto otázku, nejlépe v podobě nějakého obecného pravidla, přinést soudní judikatura.

Výše uvedeným způsobem řeší NOZ přesah malé části cizího pozemku v případech, které nastaly po jeho účinnosti. Ty případy, jejichž vznik účinnosti NOZ předcházely, řeší NOZ v ust. § 3059 ( v rámci ustanovení přechodných a závěrečných) a to tak, že jestliže je stavba postavena na několika pozemcích, odkazuje na ust. §§ 3056 až 3058. Uvedená ustanovení se však použijí jen ve vztahu k pozemku, na kterém se nachází podstatná část stavby.

Podle ust. §§ 3056 dnem účinnosti NOZ získává vlastník pozemku ke stavbě, která není podle dosavadních předpisů součástí pozemku a nestala se jí ani ke dni účinnosti NOZ, předkupní právo a naopak vlastník stavby předkupní právo k pozemku. Předkupní právo vlastníka pozemku platí i pro podzemní stavbu na stejném pozemku, pokud je příslušenstvím stavby nadzemní. K případným ujednáním vylučujícím předkupní právo vlastníka pozemku se přitom nepřihlíží.

Pokud se stavba uvedená v úvodu předchozího odstavce stane součástí pozemku, na kterém stojí její převážná část, použijí se ve vztahu k ostatním pozemkům, na něž částí stavby přesahují, ustanovení o přestavku (viz výše). I tady ovšem platí shora uvedené, že aby vlastník stavby tyto malé části cizích pozemků do vlastnictví získal, musel stavět v dobré víře. V opačném případě by mu soud měl nařídít stavbu odstranit.

Problém může v praxi vyvolávat i ust. § 1088 o tzv. „smíšeném přírůstku“. NOZ tak označuje situaci, kdy pozemek byl oset cizím semenem nebo osázen cizími rostlinami. Zákon zde respektuje své vlastní ustanovení o tom, že porosty jsou součástí pozemku (viz § 507 NOZ), ale v tomto ustanovení dodává, že „rostliny vlastníkovu pozemku náleží až poté, co zapustí kořeny“. Jenže této větě předchází věta, podle níž vlastníkovu pozemku náleží, co takto přibude (rozuměj přibude k pozemku). Z této předcházející věty tedy již od samotného vysetí se semena a sazenice „přibudou“ k pozemku a tedy i do vlastnictví vlastníka pozemku. Druhá, následující, věta tuto skutečnost v podstatě nezpochybňuje u semen, ale u sazenic ano, když říká, že se tak stane, až sazenice zapustí kořeny. Jenže sazenice se s kořeny již většinou sází. Kdo a jak posoudí, kdy a které kořeny zapustila sazenice až po svém zasazení? Na základě čeho se to pozná? Kromě toho, že si obě uvedené věty vzájemně odporují, zákonodárce před účastníky i právní praxi postavil technický problém, od jehož vyřešení bude záviset vyřešení případného sporu. Za použití cizího osiva nebo sazenic náleží náhrada podle ust. §§ 1083 a 1084 NOZ obdobně.

O přirozených (majících původ v přírodních procesech – pozn. autora) přírůstcích věcí nemovitých, a tedy i pozemků, hovoří ust. §§ 1066 až 1071. V ust. § 1066 NOZ pojednává o plodech vydávaných pozemkem bez toho, že by byl obděláván. Tyto plody podle tohoto ustanovení vždy náleží vlastníkovu pozemku. To ovšem nepochybně platí i u pozemku obdělávaného (pokud nespádnou na sousední pozemek ve vlastnictví jiného subjektu, s výjimkou případu, kdy by spadly na pozemek, který je veřejným statkem (§ 1016 odst. 1 NOZ).

V tomto posléze uvedeném případě opět chybí odpověď na otázku, koho vlastnictvím se tyto plody stávají, resp. kdo si je může a za jakých podmínek přisvojit, resp. přivlastnit.

V § 1067 zákon ustanovuje, že strom je vlastnictvím vlastníka pozemku, z něhož vyrůstá kmen stromu. Opakuje to, co již předtím ustanovil v § 507 obecně o rostlinách. Navíc dodává, že jestliže jmen stromu vyrůstá na hranici pozemků různých vlastníků, je strom společný (rozuměj je v jejich spoluvlastnictví). To ovšem neznamená, že je tam může některý z nich svévolně vysadit - viz § 1017 NOZ.

Mnohem zajímavější, ale také problematičtější, je text dalších ustanovení této části NOZ pojednávající o tzv. „přirozených přírůstcích“. Jde o ust. §§ 1068 až 1071 označených společným názvem „Naplavenina a strž“. Zde je třeba úvodem připomenout, že v současné době, tj. za působnosti dosavadního občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. (v jeho současné podobě) v něm tato problematika řešena není. Pouze změny koryta vodního toku způsobené erozivní činností vodního toku řeší zákon č. 254/2001 Sb. o vodách. V jeho ust. § 45 je řešena situace kdy vodní tok působením přírodních sil opustí své přirozené koryto a vytvoří koryto nové. V této souvislosti je třeba připomenout, že podle dosavadního chápání i legislativního vyjádření koryta vodního toku je jím vždy pozemek, který tvoří dno a břehy, v nichž voda vodního toku protéká. Tento pozemek je od jiných pozemků (jiných částí zemského povrchu) vymezen hranicemi vyznačenými v katastrální mapě, to v případě, že má povahu pozemkové parcely a jestliže tuto povahu tedy ani vymezení nemá, pak jeho hranici ve vztahu k okolním pozemkům tvoří tzv. „břehová čára“.<sup>44)</sup> Podle současné úpravy je řešení uvedené situace, řečeno zjednodušeně, následující. Prvním možným řešením je, že vodní tok bude vrácen do původního koryta. Předpokladem tohoto řešení je, že v tomto směru byla podána žádost (vlastníky dotčených pozemků, nebo správcem vodního toku, nebo osobami oprávněnými nakládat s vodami vodního toku) a že vodoprávní úřad této žádosti vyhověl a příslušné povolení vydal. Žadatelé o povolení nesou náklady opatření na obnovu koryta vodního toku po povodni, na které může přispět stát. Pokud obnovení původního stavu nebude povoleno, stát pozemek původního nebo nového koryta vykoupí, pokud mu jej jeho dosavadní vlastník nabídne (tuto možnost nemají obce). Nebude-li obnovení původního stavu povoleno z důvodu veřejného zájmu, přichází v úvahu poskytnutí odškodnění vlastníků pozemků (viz předchozí řešení) a přiměřené náhrady osobám oprávněným k nakládání s vodami, pokud budou v tomto svém právu omezeny nebo dokonce zbaveny.

---

<sup>44</sup> Podle ust. § 44 odst. 1 zák. č. 254/2001 Sb., o vodách se břehovou čarou rozumí hranice určená hladinou vody, který stačí protékat korytem vodního toku, aniž se vylévá do přilehlého území.

NOZ řeší obdobné situace zásadně nově bez ohledu na současnou úpravu vodoprávní. V ust. § 1068 stanoví, že zemina naplavená pozemku na břeh náleží vlastníku pobřežního pozemku. To platí i o přírůstcích vzniklých působením větru nebo jiných přírodních sil. Uvedený text však nepřihlíží ke skutečnosti, že pozemek, resp. parcela, je určitou individuálně vymezenou částí zemského povrchu, která je sice od ostatních částí ohraničena, ale s nimi bezprostředně sousedí. Nebere v úvahu ani otázku, kde je hranice mezi korytem vodního toku a sousedního pozemku. Proto uvedený text odpovídá realitě jen v případě, že by zemina byla naplavena nebo naváta na povrch stávající parcely. Jestliže však bude jen k pozemku připravena (přiváta), tj. k jeho hranicím a měla by, jak naznačuje text zákona, tak rozšířit jeho plochu, pak tak může učinit jen na úkor jiného pozemku. Toho, který s pozemkem, jehož plocha má být naplaveninou rozšířena, z té strany sousedí. Tím ovšem je pozemek, který dosud tvořil koryto vodního toku. Ten ovšem má rovněž svého vlastníka a jeho pozemek by se proto logicky o stejnou výměru zmenšil. Uvedené ustanovení otázku náhrady neřeší.

Následující ust. 1069 hovoří o situaci, kdy vodní tok odplaví velkou a rozeznatelnou část pozemku k jinému břehu. Takto vzniklou situaci cit. ustanovení řeší tak, že tato část se stává součástí pobřežního pozemku, pokud původní vlastník k odplavenému pozemku neuplatní své právo po dobu jednoho roku. Uvedené řešení v sobě skrývá hned dva problémy. Podstata prvního spočívá v tom, že autoři uvedeného textu zjevně vychází z představy, že bude přesunuta kompaktní část pozemku. Taková představa je naprosto nereálná. K podobné situaci dochází zpravidla při tzv. „velké vodě“ (povodni), která je nadána velkou energií. Ta však část pozemku nikdy nepřesune k jinému pozemku v celku, ale podrobí ji totální destrukci a zeminu rozptýlenou ve vodě vodního toku případně naplaví na jiném místě. Jenže nikdy to nebude stejná (identická) část pozemku, kterou odplavila, resp. odtrhla, od pozemku jiného. Původní vlastník bude proto moci s určitostí tvrdit jen to, že určitou část mu voda vzala, dokonce může uvést i její výměru a pokud ji předtím zaznamenal i její podobu (obraz), ale prakticky nikdy nemůže prokázat, že na jiném místě povodní vytvořená náplava je právě tato část jeho pozemku, resp. že pochází i jen z části z jeho pozemku. Podstata druhého problému je v tom, že autor uvedeného textu zapomněl na dalšího možného vlastníka - vlastníka pozemku tvořícího koryto vodního toku, který může být odlišný od obou zmíněných pobřežních pozemků. Jeho eventuální újmu má zřejmě kompenzovat ustanovení § 1071, které mj. říká, že vodní koryto vzniklé strží se stává vlastnictvím vlastníka původního koryta. Co zákonodárce považuje za strž, však zákon nevynechává.

Podle § 1070 NOZ jestliže vodní tok od pozemku oddělí jeho část jako ostrov, stává se vlastníkem ostrova vlastník pozemku, od něhož byla část odtržena. V ostatních případech náleží ostrov vlastníku vodního koryta. Zákon tu popisuje situaci, kdy voda vodního toku vytvoří dvě ramena – kromě původního koryta vytvoří koryto nové, a to přes pozemek, který byl dosud celistvým pozemkem při vodním toku. Část pozemku se tak ocitne mezi oběma rameny (ostrov). Původně celý pozemek má tedy fakticky tři části – dvě tvoří souš, třetí

prostřední se stala korytem nového (druhého) ramene vodního toku. Podle uvedeného řešení NOZ vlastníkem obou suchých částí pozemku je vlastník původního pozemku. Kdo je vlastníkem prostřední části, zákon v cit. ustanovení však neříká. Ledaže by se na ně mělo vztahovat již výše zmíněné ust. § 1071, podle kterého vodní koryto vytvořené strží nebo v důsledku vzniku ostrova se stává vlastnictvím vlastníka původního koryta. Tedy pokud v této situaci jde o strž. Vlastník původního pozemku by tak ovšem o jeho část (střední) z hlediska vlastnictví přišel. Navíc se zákon o eventuální náhradě opět nezmiňuje.

Stejně jako dosavadní OZ i NOZ za součást pozemku prohlašuje rostlinstvo na něm vzešlé – ust. 507. Přitom nerozlišuje mezi trvalými a ostatními porosty. Nečiní tak sice ani současný OZ, ale rozlišení vyplývá ze zvláštního předpisu, jímž je zák. č. 229/1991 Sb. Ten ve svém ust. § 2 odst. 2 říká, že vlastníkem tzv. jiných porostů než trvalých je na pozemcích daných do užívání na základě smlouvy uživatel, pokud se s vlastníkem nedohodne jinak. NOZ se však již k problematice vlastnictví porostů v dalších ustanoveních nevrací. Snad jen z jeho ustanovení pojednávajících o pachtu, resp. zemědělském pachtu lze při dobré vůli dovodit, že jeho oprávnění pozemek nejen užívat ale i požívat, tj. přisvojovat si požitky z něho plynoucí, se vztahuje i na jiné než trvalé porosty, kvůli jejichž pěstování si pozemek propachtoval.

Pozemek ve smyslu jediné jeho právní definice obsažené ve výše uvedeném ustanovení katastrálního zákona je částí zemského povrchu. Je tedy vymezen jako určitá plocha, tedy dvourozměrně. Náš reálný svět je však trojrozměrný a v tomto trojrozměrném světě se tedy realizují i mezilidské vztahy včetně vztahů právních, včetně vztahů pozemkových. Jinými slovy řečeno subjekty vykovávající svá práva či povinnosti k pozemkům je vykonávají nejen na povrchu pozemků, ale i v prostoru nad nimi, případně v prostoru pod jejich povrchem. Zatímco v tomto smyslu jsme dosud pouze interpretovali výkon vlastnického práva k pozemku jako výkon nejen na jeho povrchu, ale i v prostoru nad ním i pod ním, NOZ jde dál a v § 506 odst. 1 výslovně prohlašuje prostor nad povrchem i pod povrchem pozemku za součást pozemku.

Na druhé straně NOZ v těchto souvislostech neřeší problém vzájemného vztahu, např. vodních zdrojů, ložisek nerostů nebo jeskyní a pozemků, na nichž nebo pod nimiž se tyto části našeho reálného světa nachází. V současné době uvedenou problematiku současný občanský zákoník rovněž neřeší, ale řeší jej zvláštní zákony. Vodní zdroje zákon o vodách (z.č. 254/2001 Sb.) prohlašuje za objekt, který není předmětem vlastnictví, stejně tak jeskyně (zák. č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny), anebo naopak předmětem vlastnictví jsou (výhradní ložiska podle zák. č. 44/1988 Sb., horní zákon) nebo jsou součástí pozemků (ložiska ostatní). Zatímco nedostatkem současného občanského zákoníku je, že obecné otázky vlastnictví sám neřeší, ale často je ponechává k řešení jiným (speciálním) zákonům, většinou veřejnoprávním (viz např. výše jmenované), nedostatkem NOZ je, že se za prvé, dopouští stejné chyby (opět tyto případy sám



neřeší) a za druhé tím, že hned v druhé větě 1 odst. paragrafu 1 stanoví, že „Uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného“. Přiznávám se, že si uplatňování tohoto ustanovení v praxi nedokáži představit. Nemůže být pochyb o tom, že právní režim vlastnického práva patří k základním institutům té části našeho systému práva, který označujeme za právo soukromé. Proto je i součástí obsahu občanského zákoníku. Na straně druhé do výkonu oprávnění tvořících obsah vlastnického práva, zejména pak oprávnění věc užívat, veřejná moc často ingeruje (zasahuje). Tyto zásahy jsou časté především tehdy, je-li objektem právem regulovaných vztahů pozemek. Je to přirozený a logický důsledek významu pozemků ve společenských vztazích. Lidé do nich vstupují proto, že bez pozemku (ve smyslu části zemského povrchu) se neobejde žádná lidská aktivita. Na straně druhé zemský povrch (a tedy i celková plocha pozemků) je omezen a rozdělen – pomineme-li zemský povrch pokrytý oceány a Antarktidu - mezi státy a vlastníky.<sup>5</sup> Ostatně omezení vlastnického práva, resp. omezení výkonu z něho vyplývajících oprávnění vyplývá již z toho, že stejná oprávnění mají všichni vlastníci. Proto právo výkonu vlastnického práva končí tam, kde se setkává se stejným právem jiného subjektu (vlastníka). Další omezení vlastnického práva vyplývají ze samotné Listiny základních práv a svobod, v jejímž čl. 11 je právo vlastnit majetek jako jedno ze základních lidských a občanských práv zakotveno – viz odst. 3 cit. článku LZPS.<sup>6</sup> 6)

Nakonec, že to s nemožností zásahů veřejného práva do soukromoprávních vztahů nemyslí zcela vážně ani NOZ, svědčí např. jeho § 9 odst. 2, který stanoví, že „Soukromá práva a povinnosti osobní a majetkové povahy se řídí občanským zákoníkem v tom rozsahu, v jakém je neupravují jiné právní předpisy ... (nepochybně tedy i veřejnoprávní – pozn. autora).

Vlastnictví současný OZ řadí mezi tzv. věcná práva, ale přímo je nedefinuje. NOZ vlastnické právo řadí mezi tzv. „absolutní majetková práva“, která působí vůči každému, ledaže by zákon stanovil něco jiného (§ 976). Následující ust. § 977 pak dodává, že „Jen zákon stanoví, která práva k majetku jsou základní“. NOZ jmenovitě tak u jednotlivých práv nečiní. Lze mít proto zato, že uvedené ustanovení je naplněno tím, že je tak označena celá část třetí NOZ, a proto je třeba jimi rozumět všechna v této části upravená práva.

---

<sup>5</sup> Podrobnosti a další specifika pozemkových vztahů lze najít např. v učebnici PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I.: Pozemkové právo. Praha: Nakladatelství a vydavatelství Čeněk, 2010, str.

<sup>6</sup> Právě LZPS by se mohla eventuálně stát argumentem na obhajobu shora mnou kritizovaného textu ust. § 1 odst. 1 věta druhá NOZ. Argumentem, že LZPS v článku 11 je ústavním základem vlastnického práva jako jednoho ze základních soukromoprávních institutů. Jenže stejná Listina ve stejném svém článku obsahuje základ i pro všechny ty zákony, které buď samy svými je omezujícími ustanoveními do něho zasahují, anebo opravňují veřejnoprávní subjekty svými zásahy (rozhodnutími nebo opatřeními) je omezovat.

NOZ definici vlastnictví obsahuje v § 1011 a 1012 Podle tohoto ustanovení je vlastnictvím vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné.<sup>7</sup> Věci hmotné vymezuje NOZ v § 496 odst. 1 tak, že jsou to ovladatelné části vnějšího světa, mající povahu samostatného předmětu. Nehmotné věci pak vymezuje odst. 2 téhož paragrafu tak, že jsou to práva, jejichž povaha to připouští a jiné věci bez hmotné podstaty. Z NOZ se však již nedozvíme nic o tom, co je to „předmět“ a jakou povahu musí mít, aby mohl být označen za samostatný. V případě věcí nehmotných pak s určitostí to, že to jsou práva (a tedy zřejmě ne předměty, noaspoň předměty samostatné).

Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit – první věta ust. § 1112 NOZ. Poněkud svérázně vymezená libověle vlastníka zasazená do rigorózně zákonem stanovených mezí. Kromě mezí již zmíněných v LZPS jsou tu další omezení vyplývající i ze samotného NOZ. Ten výčet a režim těchto omezení začíná režimem situací, která známe pod označením „sousedská práva“-§§ 1013 a násl.

To by už ovšem byla další rozsáhlá kapitola. Kapitola opět plná problémů, které s sebou nový občanský zákoník přináší, která by však již překračovala vymezený rámec tohoto příspěvku.

#### Contact – email

milan.pekarek@law.muni.cz

---

<sup>7</sup> Tvůrci se zcela zjevně nechali, stejně jako v dlouhé řadě dalších ustanovení, inspirovat obecným zákoníkem občanským z r. 1811 který v § 353 vlastnictví definuje jako „Vše, co někomu náleží, všechny jeho hmotné a nehmotné věci. To že zákoník z roku 1811 za podstatu vlastnictví považuje to, že věc někomu náleží, aniž říká, na základě čeho tomu tak je, lze do určité míry pochopit. Co pochopit nelze je to, že autoři uvedeného textu tento dvěstě let starý text převzali, aniž si povšimli toho, že logika uvedeného textu poněkud kulhá. Vztah příčiny a následku je totiž opačný. To, že věc někomu náleží je důsledkem toho, že má tomu odpovídající právo - je jejím vlastníkem a ne naopak, že je vlastníkem proto, že mu náleží.