

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Vztah podzemní stavby k vlastnictví pozemku

Studentská vědecká a odborná činnost

Kategorie: magisterské

2015

VIII. ročník SVO

spoluautoři: Jiří Culka, Martin Richter

konzultant: JUDr. PhDr. David Elischer, Ph.D.

estné prohlášení a souhlas s publikací práce

Prohlašuji, že jsem práci předkládanou do VIII. ročníku Studentské vědecké a odborné společnosti (SVO) vypracoval samostatně za použití literatury a zdrojů v ní uvedených. Dále prohlašuji, že práce nebyla ani jako celek, ani z podstatné části dříve publikována, obhájena jako součást bakalářské, diplomové, rigorózní nebo jiné studentské kvalifikační práce a nebyla předložena do předchozích ročníků SVO či jiné soutěže.

Souhlasím s užitím této práce rozšiřováním, rozmnožováním a sdělováním ve veřejnosti v neomezeném rozsahu pro účely publikace a prezentace PF UK.

V Praze dne

.....

.....

Obsah

1. Úvod	1
2. Vlastnictví pozemku	1
2.1 Prostor pod povrchem pozemku	1
2.2 Další výluky z vlastnického práva k prostoru pod povrchem pozemku	2
a) Výskyt povrchových a podzemních vod	2
b) Jeskyn	3
c) Nerostné bohatství	4
3. Právní povaha podzemní stavby	4
3.1 Obecné vymezení	4
3.2 Věcné břemeno	5
3.3 Právo stavby	6
4. Finanční kompenzace za vznik podzemní stavby	7
4.1 Obecné vymezení	7
4.2 Ústavní ochrana vlastnictví	8
5. Závěr	9

Seznam použité legislativy

Seznam použité literatury

Seznam použité judikatury

1. Úvod

Vlastnictví je bezpochyby jedním klíčovými právními instituty, které mají zásadní význam v každodenním životě společnosti. Zároveň je nejspíše jedním z těch komplexních právních jevů, u kterých nelze dost dobře říci, že je jasné, jaký je jejich skutečný rozměr. Mimo jiné toto nás přimělo položit si otázku, co vše ve skutečnosti vlastnictví pozemku zahrnuje. S postupujícím společenským a technickým rozvojem moderní civilizace se zvyšuje potřeba hledat na stávající ploše zemského povrchu další kapacitu, mj. i pro technickou a dopravní infrastrukturu. Dochází tak ke vzniku faktických situací, které předurčitou dobou neměly vůbec šanci nastat. Není však samozřejmé, že právo vždy stíhá adekvátně reagovat na změny ve realitě. Právo a právní doktrína však musí reagovat na vývoj společnosti. V současné době stále častěji dochází k umisťování dležitých staveb dopravní a jiné infrastruktury do podzemí. Tuto skutečnost jsme si, nikoli však úplně, reflektovala nová právní úprava občanského práva, když výslovně upravuje právní režim podzemních staveb.

2. Vlastnictví pozemku

„Pozemek je část zemského povrchu n jakým způsobem ohraničená, obvykle vlastnickou hranicí, nicméně může jít i o hranici držby“ (NS sp. zn. 3 Cdo 279/96, 22 Cdo 837/98). Obdobně viz § 2 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, katastrální zákon.¹

2.1 Prostor pod povrchem pozemku

Občanský zákoník explicitně staví vymezení pozemku jakožto věci v právním smyslu na superficiální zásadu. Vzhledem k tématu této práce je podstatné, že § 506 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) stanovuje, že *„součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem (...)“*. Relativizaci této zásady pak nalezneme hned v § 506 odst. 2 OZ, který stanovuje, že *„není-li podzemní stavba nemovitou v cí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.“* Výkladem a contrario je tak třeba dospět k závěru, že pokud je podzemní stavba nemovitou v cí, pak součástí pozemku není a pozemek tuto samostatnou nemovitou věc pouze „obtéká“.

Naprostě zásadní pro právní režim podzemní stavby je tedy posouzení, zda je tato nemovitou v cí. Obecnou odpověď na tuto otázku poskytuje § 498 odst. 1 OZ, který říká, že *„nemovitě v cí jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva*

¹ Lavický, P. a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654), 1. vydání, Praha : C. H. Beck, 2014, s. 1795.

k nim (...) Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“

Je tedy zřejmé, že občanský zákoník rozlišuje podzemní stavby na stavby se samostatným (zvláštním) územným (hospodářským) určením, které jsou samostatnými nemovitými věcmi, a na podzemní stavby zřízené jako součást určitého pozemku, které jsou jeho součástí celé, byť zasahují pod cizí pozemek.² Jako příklad podzemní stavby se zvláštním hospodářským určením dle vodová zpráva k občanskému zákoníku uvádí metro, vinný sklep pod cizím pozemkem atp. Je zřejmé, že do tohoto demonstrativního výčtu budou dále patřit i podzemní dopravní stavby (zejm. tunely), kolektory, doly (a jiná podzemní dílní díla),³ vodovody a kanalizace pro veřejnou potřebu.⁴

Z výše uvedeného lze shrnout, že vlastník pozemku vůbec nemá vlastnické právo k prostoru pod povrchem, který rozsahem a umístěním odpovídá podzemní stavbě, která je samostatnou nemovitou věcí. Vlastník takovéto podzemní stavby je tak právně (i fakticky) ve vztahu vertikálního souseda vůči vlastníkově obtékajícího pozemku.

2.2 Další výluky z vlastnického práva k prostoru pod povrchem pozemku

Vlastnické právo k prostoru pod povrchem pozemku, které vyplývá z vlastnictví pozemku, má ještě některé další právní „trhliny“. Příkladem budiž fakt, že se vlastník pozemku sice stává vlastníkem celého prostoru pod povrchem svého pozemku (s výjimkou prostoru, který zabírá jiná nemovitá věc, viz výše), nicméně se už nestává vlastníkem veškeré hmoty, která tento prostor vyplňuje. Taková výluka nepředstavuje vyvlastnění ani omezení vlastnického práva k pozemku, protože vlastník pozemku k hmotě i prostoru v rozsahu předmětu výluky vlastnické právo nenabyl.

a) Výskyt povrchových a podzemních vod

Povrchové a podzemní vody nejsou podle § 3 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., zákon o vodách, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „vodní zákon“) předmětem vlastnictví a nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku, na němž nebo pod nímž se vyskytují. Jedná se o zákonnou výlučku, nikoli o omezení vlastnického práva vlastníka pozemku, protože takový vlastník nikdy v rozsahu předmětu výluky vlastnické právo nenabyl. Hranice jeho

² Viz i dle vodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s. 699.

³ Jedná se o stavbu se samostatným územným (hospodářským) určením, srov. např. § 23 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, horní zákon, ve znění pozdějších předpisů.

⁴ Skutečnost, že se jedná o samostatné nemovité věci, vyplývá mimo jiné z § 5 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změnách, kterých zákon, zákon o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů, a z rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2653/2011 (C 13326).

vlastnického práva je pak u povrchových vod určena korytem vodního toku, jímž je dle § 44 odst. 1 vodního zákona pozemek, jímž vodní tok protéká, anebo jeho část vymezená dnem a břehy až po břehovou čáru.

Nutně pak vyvstává potřeba právního řešení v případě, že se koryto vodního toku změní. Tedy tam, kde vlastník pozemku dříve míval vlastnické právo, mu v důsledku změny koryta vodního toku v rozsahu výluky vlastnické právo zanikne. V takovém případě může dotčený vlastník požádat podle § 45 odst. 1 vodního zákona vodoprávní úřad o povolení vrátit vodní tok na svůj náklad do původního koryta. Pokud nedojde k obnovení původního stavu, pak je stát povinen podle § 45 odst. 2, 3 vodního zákona vykoupit pozemek původního nebo nového koryta vodního toku, pokud mu ho dotčený vlastník nabídne. Stejná pravidla odškodnění platí i pro případ, že nebude vodoprávním úřadem vydáno povolení vrátit vodní tok do původního koryta. Navíc se ale v takovém případě musí odškodnit i osoby oprávněné k nakládání s vodami, které byly takovým rozhodnutím dotčeny.⁵

b) Jeskyn

Jeskyně se dle § 10 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“) rozumí podzemní prostory vzniklé působením přírodních sil, včetně jejich výplní a přírodních jevů v nich. Dle § 61 odst. 3 ZOPK jeskyně nejsou součástí pozemku a nejsou předmětem vlastnictví. *„Na horniny a nerosty, v nichž jeskyně vznikla, se uvedené ustanovení nevztahuje a jejich vlastnictví jim není dotčeno, včetně úpravy vlastnictví nerosty.“*⁶

Jeskyně vznikají zpravidla dlouhodobějším působením přírodních sil, takže nelze vyloučit vznik nové jeskyně v prostoru, který do té doby byl předmětem vlastnictví. Momentem vzniku jeskyně došlo v rozsahu jeskynního prostoru k zániku vlastnického práva vlastníka pozemku. Případná škoda jde k tíži vlastníka, nebo se jedná o škodu způsobenou vyšší mocí („vis maior“).

Specifikum jeskyně je, že výluka se netýká pouze určité „hmoty“, ale že se týká celého prostoru, který jeskyně zabírá. Proto z hlediska vlastnického práva vlastníka pozemku je třeba uinit závazek, že vlastník pozemku ohledně prostoru, který zabírá jeskyně, vlastnické právo vůbec nemá. V tomto konkrétním aspektu lze spatřovat jistou podobnost s právním režimem podzemní stavby se samostatným účelovým určením.

⁵ Srov. Punochá P.: Zákon o vodách, Soudy, s.r.o., Praha 2004, s. 120.

⁶ Miko L., Borovičková H., a kol.: Zákon o ochraně přírody a krajiny, 2. vydání, C. H. Beck, Praha 2007, s. 262.

c) Nerostné bohatství

Určité výjimky z vlastnického práva k pozemku podléhají nerosty uvedené v § 3 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „horní zákon“). Ložiska těchto vyhrazených nerostů jsou dle § 5 odst. 2 horního zákona ve vlastnictví České republiky. Oproti tomu ložiska nevyhrazených nerostů jsou běžnou součástí pozemku v souladu s § 7 horního zákona.

U nerostného bohatství z hlediska vlastnického práva k pozemku není významná pouze uvedená výjimka, ale zejména zásahy při dobývání vyhrazených nerostů. Vlastník dotčeného pozemku může uplatňovat své zájmy v řízení o stanovení, změně a zrušení dobývacího prostoru jakožto účastník řízení dle § 28 odst. 2 horního zákona.

Vlastník má právo dle § 36 a 37 horního zákona na náhradu dalších škod. Za další škodu se pak považuje pouze škoda na hmotném majetku.

3. Právní povaha podzemní stavby

3.1 Obecné vymezení

Z předchozí kapitoly vyplývá, že podzemní stavba se samostatným úlovním určením spadá pod zákonné „výluky“ z vlastnického práva vlastníka pozemku. Z titulu vlastnického práva k pozemku tedy nelze dovozovat vlastnické právo ani k podzemní stavbě se samostatným úlovním určením jako takové, ani k prostoru, který tato stavba zabírá.

V situaci, kdy pozemek patří jednomu vlastníkovi, ale v určité hloubce pod zemským povrchem se nachází podzemní stavba, která je prokazatelně samostatnou věcí a patří jinému vlastníkovi, vyvstává nutná otázka, jak nahlížet z hlediska občanského práva na jejich vzájemný vztah. Mohlo by se zdát, že z hlediska občanského práva je vlastník pozemku neomezeným pánem své podzemní prostory pod zemí až do zemského jádra i nad zemí až po hranice atmosféry. Rozumnou limitaci však přináší § 1023 odst. 1 OZ: *„Vlastník pozemku musí snášet užívání prostoru nad pozemkem nebo pod pozemkem, je-li pro to dležitý důvod a dležitý důvod je-li se to takovým způsobem, že vlastník nemůže mít rozumný důvod tomu bránit.“* Z toho vidíme, že vymezení pozemku není absolutní a ustupuje „praktickým potřebám“ jiných.

Domníváme se, že podzemní stavbu lze svou povahou přirovnat k tomu, kterým tradičně občanskoprávním institutem zakotveným v OZ.

3.2 V cné b emeno

Podíváme-li se na vymezení podzemní stavby ve stavebním zákon⁷, tento ve svém § 110 odst. 2 stanoví: „*Stavebník podzemních staveb podléhajících tomuto zákonu není povinen prokazovat vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající v cnému b emenu k pozemku nebo stavb , jde-li o ve ejn prosp šné stavby, které funk n ani svou konstrukcí nesouvisejí se stavbami na pozemku ani s provozem na n m a které ani jinak nemohou mít vliv na využití pozemku k ú elu, pro který je ur en.*“ Z toho soudce Ji í Spá il dovozuje⁸, že toto ustanovení zakládá legální v cné b emeno ve prosp ch stavebníka ve ejn prosp šné stavby. T ebaže institut „legálního v cného b emene“ chápe Nejvyšší soud jako ve ejnoprávní omezení vlastnického práva⁹, tedy institut odlišný od smluvního v cného b emene, Ústavní soud linii mezi t mito dv ma instituty pon kud rozost il¹⁰ a uznává, že legální v cná b emena mají mnoho soukromoprávních aspekt¹¹. Subsidiárn se mají na n tedy aplikovat normy soukromoprávní¹².

Nová úprava občanského práva se navrácí k historické koncepci v cných b emen a jejich rozd lení na služebnosti a reálná b emena.

Na výše popsanou situaci vztahu vlastnictví podzemní stavby a pozemku se podle našeho názoru dá jako jedna z variant použít právní úprava služebnosti¹³, p i emž typov by se jednalo o služebnost pozemkovou (*servitutes praediorum*). Podstatou tohoto institutu je, že se jedná vždy o ur ité v cné právo k užívání cizí v ci, které je neoddliteln spjato s ur itým pozemkem. Nauka vycházející již z římského práva nám íká, že pozemkem, kterému sv d í právo z v cného b emene, je pozemek panující (*praedium dominans* – v našem p ípad p i extenzivním výkladu definice pozemku by se tato rozší ila na samotnou podzemní stavbu, která, jak je ukázáno výše, je samostatnou nemovitou v cí zcela odd lenou od pozemku „kolem ní“) a zatížený pozemek je pozemkem služebným (*praedium serviens* – pozemek „obtékající“ stavbu). Zásadn platí, že služebnost vlastníka v cí služebné jej nezavazuje k žádnému aktivnímu jednání, nýbrž pouze k povinnosti n co opomenout i strp t¹⁴.

⁷ Zákon . 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním ádu (stavební zákon), ve zn ní pozd jších p edpis .

⁸ Spá il, J. Poznámky k vlastnictví prostoru nad pozemkem a pod ním, In: Právní rozhledy 7/2012, s. 246.

⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1624/2000 ze dne 10.7.2002.

¹⁰ Nález Pl. ÚS 25/04 ze dne 25.1.2005.

¹¹ Spá il, J. a kol. Občanský zákoník III. V cná práva (§ 976–1474). 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 915.

¹² Nap . rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1357/2009 ze dne 14.6.2011.

¹³ § 1257 a násl. OZ

¹⁴ Kabelková, E. V cná b emena v novém občanském zákoníku. Komentá . 1. vydání. Praha : C. H. Beck. 2013, s. 2.

Naproti tomu právní institut reálných břemen ukládá vlastníkovu zatíženou věc (pozemku), aby na něm aktivně prospíval oprávněný (vlastník podzemní stavby) dával nebo konal¹⁵; což pro výše popsanou situaci neplatí.

Pro ospravedlnění aplikace právní úpravy v občanských břemen na podzemní stavby svádí i doktrinální názor, že právní úprava v občanských břemen postihuje společenské vztahy, které vznikají při částečném omezování vlastnických práv ve prospěch individualizovaných subjektů za účelem dokonalejšího využití věci¹⁶.

3.3 Právo stavby

Určitou možností je uvažovat o podzemní stavbě i jako o právu stavby¹⁷, kterým je pozemek zatížen. Právo stavby je totiž nejenom v občanském právu k věci cizí, ale zároveň i nemovitou věcí¹⁸. To je v souladu s § 498 odst. 1 OZ, který považuje za nemovitou věc spolu se samotnou podzemní stavbou i občanská práva k ní. Odborná literatura ostatně spatřuje smysl tohoto institutu v tom, že „reflektuje hospodářskou potřebu provést na dotčeném pozemku stavbu za stavu, kdy není možné nebo výhodné (z ekonomických nebo jiných důvodů) dotčený pozemek nabýt do vlastnictví“¹⁹. Toto tvrzení by odpovídalo účelu podzemní stavby.

Podzemní stavba, a už se blíží svou povahou jakémukoli „pojmenovanému“ právnímu institutu, je v každém případě omezením vlastnického práva, jak potvrzuje Nejvyšší soud svým výrokem: „je-li pozemek zastavěn neoprávněnou stavbou, která není stavbou do asnou, je vlastník pozemku v případě, že soud nerozhodne o odstranění stavby anebo o jejím přikázání vlastníkovu pozemku, trvale omezen ve svém právu.“²⁰ Dlužno podotknout, že existence podzemní stavby však vlastníka nezavazuje zcela práv a povinností k dotčenému pozemku, jak soud ve stejném rozhodnutí dále rozvádí: „Přesto, že pozemek zastavěn stavbou, případně i přilehlé části nebude moci nadále užívat, bude stále jeho vlastníkem, což pro něj znamená mít právní následky i v oblasti daní a poplatků, v oblasti práva dědictví apod.“

¹⁵ Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. V občanská práva (§ 976–1474). 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 908.

¹⁶ Fiala, J. a kol. Občanské právo hmotné, 3. opravené a doplněné vydání. Praha : Doplněk, 2002, s. 164.

¹⁷ § 1240 – 1256 OZ

¹⁸ § 1242 OZ

¹⁹ Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. V občanská práva (§ 976–1474). 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 891.

²⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21.11.2000, sp. zn. 22 Cdo 1627/99.

4. Finan ní kompenzace za vznik podzemní stavby

4.1 Obecné vymezení

Z povahy podzemní stavby se samostatným ú elovým ur ením za analogického použití ustanovení ob anského zákoníku o služebnosti je třeba uzav ít, že ke z ízení takové podzemní stavby je třeba souhlasu vlastníka pozemku. Bude se tedy jednat o dvoustranný právní vztah, p í emž vlastník pozemku není nikterak povinen budování samostatné podzemní stavby dovolit. Finan ní kompenzace za omezení a áste né zbavení se vlastnického práva vlastníka pozemku k prostoru pod pozemkem je tak obecn v cí dohody smluvních stran.

Komplikovan jší situace nastává u podzemní stavby se samostatným ú elovým ur ením budované ve ve ejném zájmu. Dle § 110 odst. 6 zákona . 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním ádu (stavební zákon), ve zn ní pozd jších p edpis , „*Stavebník podzemních staveb podléhajících tomuto zákonu není povinen (pozn. u žádosti o stavební povolení) prokazovat vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opat ení nebo právo odpovídající v cnému b emenu k pozemku nebo stavb , jde-li o ve ejn prosp šné stavby, které funk n ani svou konstrukcí nesouvisejí se stavbami na pozemku ani s provozem na n m a které ani jinak nemohou mít vliv na využití pozemku k ú elu, pro který je ur en.*“ Logickým výkladem je třeba dosp t k záv ru, že tento ve ejnoprávní p edpis má odpovídající dopad i do soukromého práva. Toto ustanovení totiž z povahy v cí zakládá legální v cné b emeno ve prosp ch stavebníka takové ve ejn prosp šné stavby.²¹ M že tedy dojít a v praxi dochází k vybudování takovéto podzemní stavby bez souhlasu vlastníka pozemku. Ze zákona tak ve ve ejném zájmu dochází de facto k vyvlastn ní prostoru pod pozemkem v rozsahu umíst ní takové podzemní stavby. Je pak otázkou, zda za vybudování takovéto podzemní stavby je nezbytné poskytnout vlastníkovi pozemku finan ní kompenzaci. Ob anský zákoník ani jiný zákon výslovn nepožadují po stavebníkovi podzemní stavby se samostatným ú elovým ur ením, aby finan ní kompenzaci poskytl. Lze jen dovozovat povinnost stavebníka nahradit újmu dle obecných ustanovení ob anského zákoníku o náhrad škody. Z této povinnosti však nelze dovozovat povinnost poskytnout adekvátní finan ní kompenzaci, protože ve v tšin v úvahu p ícházejících p ípad vybudováním podzemní stavby v hloubce mimo dispozi ní prostor vlastníka pozemku nedojde ke vzniku skute né škody na jeho majetku ve smyslu § 2952 OZ.

²¹ Shodn Spá il J. Poznámky k vlastnictví prostoru nad pozemkem a pod ním, In: Právní rozhledy 7/2012, s. 248.

4.2 Ústavní ochrana vlastnictví

Při úvahách o reálné limitaci vlastnického práva k pozemku nesmíme opomenout, že tento problém obecně má i rovinu ústavně právní. Vzhledem k primátu ústavních zákonů nad běžnými zákony lze říci, že východisko pro samotný institut vlastnictví je pevně zakotveno právě v českém ústavním pořádku, a to v Listině základních práv a svobod²².

Ochrana vlastnictví je v novém článku 11 Listiny. Z jeho dikce vyplývá, že ochrana vlastnického práva je zaručena všeobecně a prostor pro výjimky z ní, jež je vymezen v odst. 2 a 4 tohoto článku, je poměrně malý. Vzhledem omezujícím podmínkám uplatnění těchto výjimek můžeme tvrdit, že tento článek Listiny zaručuje nedotknutelnost vlastnictví.

Prostřednictvím odstavce 2 článku 11 Listiny vyjádřil ústavodárce všeobecnou možnost²³ omezení vlastnického práva s ohledem na naplnění nezbytných potřeb společnosti. Poskytuje tím prostor pro vydání a existenci zvláštních zákonů, které pak obsahují ustanovení o výlučném vlastnictví státu k některým hmotným statkům (zejména tzv. vyhrazené nerosty, přírodní léčivé zdroje a zdroje přírodních minerálních vod dle horního zákona²⁴). Naproti tomu zdroje podzemních vod dle vodního zákona²⁵, jak je uvedeno výše, vůbec nejsou podmíněny vlastnictvím.

Odstavec 4 článku 11 Listiny pak tvoří stěžejní část ústavně právního rozměru problematiky vlastnictví. Pokud je podzemní stavba skutečně zásahem do vlastnického práva k pozemku, pak je její existence ve svém důsledku jeho nuceným omezením. Vzhledem k dikci odst. 4, že nucené omezení „je možné“, můžeme jazykovým výkladem dovodit, že není nutné a může nastoupit až ve chvíli, kdy jiné řešení nepředpádá v úvahu.

Odstavec 4 druhého článku pak stanoví pro případné nucené omezení vlastnického práva tři podmínky: musí se tak stát ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu.

Z posloupnosti těchto podmínek lze vyvodit, že v otázce přípustnosti nuceného omezení vlastnického práva je nutno tyto tři podmínky aplikovat jednu po druhé. Těbaže existence ve veřejném zájmu v případě staveb jako metro nebo tunel dopravní infrastruktury je nepochybná, zbylé dvě podmínky již naplněny nejsou.

²² Usnesení předsednictva české národní rady č. 2/1993 Sb. ze dne 16. prosince 1992 o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění od 1. 1. 1999.

²³ Čl. 11 odst. 2 Listiny: „Zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo územních právnických osob; zákon může také stanovit, že území v něm mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v České a Slovenské Federativní Republice.“

²⁴ Zákon č. 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon).

²⁵ Zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).

Z toho je nutné uzavít, že neposkytování náhrady vlastníkovu pozemku za vybudování podzemní stavby se samostatným ú elovým ur ením ve veřejném zájmu je v rozporu s l. 11 odst. 4 Listiny. Stavebník takové podzemní stavby bude muset poskytnout adekvátní náhradu vlastníkovu pozemku za ztrátu jeho vlastnického práva k ásti prostoru pod povrchem pozemku. Výše adekvátní náhrady bude záviset na znaleckém zkoumání a m la by se p ímo odvíjet od reálných možností vlastníka pozemku s dot enou ástí prostoru pod pozemkem disponovat. Lze si p edstavit, že p i ur ování ceny bude zohled ováno mj. omezení práva vlastníka budovat na pozemku v budoucnu studnu, podzemní garáže (nap . vzhledem k ochrannému pásmu podzemní stavby) apod.

4.3 Kompenzace za užívání podzemní stavby

Od budování podzemní stavby se samostatným ú elovým ur ením je pak nutné striktn odlišit její užívání. Vzhledem k tomu, že podzemní stavba se samostatným ú elovým ur ením je samostatnou nemovitou v cí, pak její užívání nem že v právním smyslu p edstavovat omezování vlastnického práva vlastníka „obtékajícího“ pozemku, nebo vlastníkovu této podzemní stavby sv d í k této vlastnické právo v plném rozsahu. Užíváním takové podzemní stavby její vlastník pouze konzumuje své právo dle § 1012 OZ. Ani samotná existence podzemní stavby nep edstavuje omezení vlastnického práva k obtékajícímu pozemku, nebo vlastník obtékajícího pozemku vlastnické právo v rozsahu takovéto podzemní stavby v bec nemá - je pouhým vertikálním sousedem.

5. Záv r

Podzemní stavby je třeba rozlišovat na stavby se samostatným ú elovým ur ením, které jsou samostatnými nemovitými v cmi, a na ostatní podzemní stavby. Podzemní stavby se samostatným ú elovým ur ením jsou samostatnými nemovitými v cmi, zatímco ostatní podzemní stavby jsou sou ástí ur itého pozemku, by by i zasahovaly pod cizí pozemek.

Z povahy podzemní stavby se samostatným ú elovým ur ením je třeba dovodit, že vlastník pozemku nemá vlastnické právo k prostoru, v n mž se tato nachází. Obdobný záv r je třeba uinit i ohledn právních d sledk existence jeskyn . Naproti tomu jiné výluky z vlastnického práva, jako jsou vyhrazené nerosty anebo povrchové vody, neomezují právo vlastníka k prostoru pod povrchem jeho pozemku, ale toliko pouze k hmot vylující tento prostor.

Právní povaha podzemní stavby se samostatným ú elovým ur ením je nejbližší úprav služebnosti, typov služebnosti pozemkové. Domníváme se tedy, že je možná analogická

aplikace p íslušných ustanovení o právu služebnosti, neodporuje-li to povaze podzemní stavby jakožto v ci nemovité.

K vybudování podzemní stavby je obecn nutný souhlas vlastníka dot eného pozemku. P ípadná finan ní kompenzace tak bude v rámci smluvní volnosti p edm tem dohody.

Výjimkou je v tomto p ípad budování podzemní stavby se samostatným ú elovým ur ením ve ve ejném zájmu, nebo stavební zákon zakládá legální v cné b emeno ve prosp ch stavebníka takové ve ejn prosp šné stavby. Nicmén jsme p esv d eni, že s ohledem na l. 11 odst. 4 Listiny je v takovém p ípad nezbytné poskytnout adekvátní finan ní náhradu za zásah do vlastnického práva k pozemku. Adekvátnost ástky by m la být p edm tem znaleckého zkoumání a lze p edpokládat, že se bude p ímo odvíjet od reálných možností vlastníka pozemku s dot enou ástí prostoru pod pozemkem disponovat.

Samotným užíváním podzemních staveb však k zásahu do práv vlastníka pozemku nedochází, protože tento sám vykonává své vlastnické právo k podzemní stavb jakožto k nemovité v ci.

Seznam použité legislativy

Usnesení p edsednictva eské národní rady . 2/1993 Sb. ze dne 16. prosince 1992 o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako sou ásti ústavního po ádku eské republiky, ve zn ní od 1. 1. 1999

Zákon . 114/1992 Sb., o ochran p írody a krajiny, ve zn ní ú inném od 1. 4. 2015.

Zákon . 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním ádu (stavební zákon), ve zn ní ú inném od 1. 4. 2015.

Zákon . 254/2001 Sb., zákon o vodách (vodní zákon), ve zn ní ú inném od 1. 4. 2015.

Zákon . 44/1988 Sb., o ochran a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve zn ní od 1. 1. 2014.

Zákon . 89/2012 Sb., ob anský zákoník, ve zn ní ú inném od 1. 1. 2014.

Zákona . 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, katastrální zákon, ve zn ní ú inném od 1. 1. 2014.

Seznam použité literatury

D vodová zpráva k zákonu . 89/2012 Sb., ob anský zákoník

Fiala, J. a kol. Ob anské právo hmotné, 3. opravené a dopln né vydání, Praha : Dopln k, 2002

Kabelková, E. V cná b emena v novém ob anském zákoníku. Komentá , 1. vydání, Praha : C. H. Beck. 2013

Lavický, P. a kol. Ob anský zákoník I. Obecná ást (§ 1–654), 1. vydání, Praha : C. H. Beck, 2014

Míko L., Borovi ová H., a kol. Zákon o ochran p írody a krajiny, 2. vydání, Praha : C. H. Beck, Praha 2007

Pun ochá P. Zákon o vodách, Praha : Sondy, s.r.o., 2004

Spá il, J. a kol. Ob anský zákoník III. V cná práva (§ 976–1474), 1. vydání, Praha : C. H. Beck, 2013

Spá il, J. Poznámky k vlastnictví prostoru nad pozemkem a pod ním, In: Právní rozhledy 7/2012

Seznam použité judikatury

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21.11.2000 sp. zn. 22 Cdo 1627/99

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 22 Cdo 1624/2000 ze dne 10.7.2002

Nález Pl. ÚS 25/04 ze dne 25.1.2005

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 22 Cdo 1357/2009 ze dne 14.6.2011

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 22 Cdo 2653/2011 ze dne 28.11.2012