

Jaroslav Drobník: Základy pozemkového práva

IFEC, Praha 2005, ISBN: 80-903409-4-6, 166 s.

Ivana Průchová*

Recenzovaná publikace je dalších relativně uceleným příspěvkem k problematice pozemkového práva v ČR. Sám autor si vytyčuje za cíl poskytnout čtenáři souhrnný, utříděný a vnitřně propojený, ale celkově stručný výklad materie pozemkového práva a základ pro navazující důkladnější studium jednotlivých institutů pozemkového práva. Publikace vychází z právního stavu ke dni 30.9.2005.

Lze říci, že systematika publikace koresponduje již i širší odbornou veřejností akceptovanému systému pozemkového práva jako pedagogické, příp. vědecké disciplíny.

Prvních šest částí práce (které jsou dále vnitřně strukturované) se týkají obecné části pozemkového práva, sedmá část podává stručný nástin vybraných problémových okruhů, spadajících do zvláštní části pozemkového práva. Publikace je opatřena seznamem reprezentativní pozemkové právní odborné literatury a dále obsahuje přehled internetových adres významných z hlediska zkoumané problematiky.

První kapitola první části práce je věnována vymezení základních pojmů, s kterými je třeba se při řešení pozemkově právních otázek vypořádat. Jmenovitě se

autor zabývá pojmem půda, pozemek, parcela a nemovitost, a to z pohledu platné právní úpravy.

Druhá kapitola první části je věnována pojednání o zvláštnostech půdy a pozemkových vztahů. Mezi základní zvláštnosti zahrnuje autor nepostradatelnost půdy v životě lidské společnosti (a to jak ekonomické, tak stanovištní a konečně i jako složky životního prostředí), její omezenou rozlohu, nerozmnožitelnost a nenahraditelnost a konečně její „neopotrebovatelnost“ a „nespotřebovatelnost“ co do jejího rozsahu v návaznosti na zemský povrch. Za výstižné v tomto směru považují závěry autora, které se týkají vymezení rozporů, k nimž ve společnosti resp. pozemkově právních vztazích a vztazích s nimi souvisejících v důsledku zvláštností půdy dochází. Jmenovitě mezi ně autor (s. 13 publikace) zařazuje: 1) rozpor mezi omezenou rozlohou území (půdy) a rostoucími potřebami vysokého, resp. rostoucího počtu obyvatel, 2) rozpor mezi nutností ekonomické exploatace půdy a uchováním funkce půdy jako složky životního prostředí a 3) rozpor mezi různými způsoby využívání půdy v určitém území, který narušuje vazby činnostmi v něm probíhajícími a projevuje se nevyhovujícím uspořádáním

* Doc. JUDr. Ivana Průchová, CSc., Katedra práva životního prostředí Právnické fakulty Masarykovy univerzity, Brno

území. V návaznosti na vymezení těchto rozporů autor zdůrazňuje, že výše uvedené tři rozpory se následně projevují ve třech rovinách – za prvé jako střet individuálních a veřejných zájmů, za druhé v rovině střetu více veřejných zájmů a konečně za třetí v rovině střetů různých individuálních zájmů. Závěry autora v tomto směru považuji za přínosné, jsem však toho názoru, že kromě individuálních a veřejných zájmů lze ve vztahu k mechanismu fungování pozemkových resp. pozemkové právních vztahů hovořit dále i tzv. zájmu „obecném“, který vykazuje specifika, jež jej odlišují jak od individuálních, tak od veřejných zájmů. Je však třeba připustit, že v různých časových a územních souvislostech může být hranice mezi výše uvedenými zájmy velice „křehká“ a v důsledku toho se zájem individuální může stát zájmem obecným či veřejným či naopak.

Ve třetí kapitole první části se autor věnuje charakteristice pozemkových a pozemkové právních vztahů a jejich subjektům. Při charakteristice pozemkové právních vztahů se zabývá vzájemným vztahem horizontálních a vertikálních pozemkové právních vztahů, který činí pozemkové právní vztahy specifickým. Jsem téhož názoru a mám za to, že právě tato skutečnost spolu se specifiky půdy jednoznačně opodstatňují závěr o nutnosti zabývat se pozemkovým právem jak samostatně, tak i v jeho vzájemných souvislostech s ostatními odvětvími.

Ve čtvrté kapitole první části, která je věnována pramenům pozemkového práva, autor uvádí pouze základní z nich, s tím, že poukazuje na notoricky známou skutečnost, že pouze některé právní předpisy našeho právního řádu lze svojí povahou považovat za „převážně“ pozemkové právní (jako příklad uvádí např. zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů). Dále pracuje se skupinou právních předpisů, které mají silný „pozemkové právní“ obsah, ale týkají se i jiné problematiky (např. předpisy na úseku katastru nemovitostí, zákon o územním plánování a stavebním řádu). Konečně zdůrazňuje, že řada pozemkových vztahů je upravena občanským zákoníkem, předpisy práva životního prostředí atd. Se závěry autora lze souhlasit, byť by si zřejmě bylo možno představit i jinou klasifikaci pramenů pozemkového práva. Zjevné však podle mého soudu je (a tuto skutečnost autor v publikaci nezdůrazňuje), že nelze očekávat a ani by nebylo přínosné v zájmu efektivní právní regulace pozemkových vztahů a v zájmu právní jistoty prosazovat specifické právní předpisy, resp. odchylky od obecné právní úpravy obsažené např. v občanském zákoníku, pokud si to samozřejmě určitá zvláštnost pozemkových vztahů nevyžaduje.

Druhá část práce pojednává o účelové kategorizaci půdy a jejích změnách, jmenovitě autor vymezuje pojem a podstatu účelové kategorizace půdy, její systém vztah územního plánování k účelové kategorizaci půdy a mechanismus změn účelového určení půdy. Z hle-

diska celkové koncepce publikace je podle mne škoda, že se problematice územního plánování autor věnuje v publikaci právě pouze v návaznosti na účelovou kategorizaci půdy (s. 25 a násl.). Z hlediska pozemkového mám za to, že územnímu plánování jako základnímu nástroji ve využívání území mohl být v práci věnován větší prostor.

Třetí část práce je věnována pozemkovému vlastnictví. Autor se přitom věnuje jak platné právní úpravě, tak do této části zahrnuje i exkurs, týkající se tzv. pozemkových reforem. Návazně charakterizuje restituční a privatizační procesy v ČR ve vztahu k pozemkům a konečně vymezuje – v podstatě na úrovni uvedení pramenů právní úpravy – postavení státu jako vlastníka pozemků (s.55 a násl.). Samostatnou pozornost v této části věnuje vzniku, zániku, omezení pozemkového vlastnictví, včetně pojednání o věcných břemenech a vyvlastnění nemovitostí. V pasáži, která se týká sousedských práv bych pouze upozornila na zjevný překlep v pojmu „chovaná“ zvířata (v publikaci je nesprávně „chovná“).

Ve čtvrté části práce je pojednáno o užívacích vztazích k půdě, a to opět jak z hlediska vývojového, tak z hlediska platné právní úpravy. Ve vztahu k závěrům autora ohledně institutů, na základě nichž jsou užívány pozemky ve vlastnictví státu (viz. s. 84 a násl.) považuji za vhodné upozornit na specifika pojmů „příslušnost hospodařit“, „právo hospodaření“ a „správa“ (částečně viz s. 93 práce). Dále je třeba poukázat na specifika transformace trvalého užívání k pozemkům ve státním vlastnictví (s. 85), na nichž se nacházely obytné domy (dnes již transformovaných) bývalých stavebních bytových družstev, o nichž autor v práci nepojednává. Poměrně rozsáhlou pozornost věnuje autor v této kapitole institutu nájmu a výpůjčky.

Předmětem páté části práce jsou pozemkové úpravy (účel, prameny, předmět, formy, průběh, rozhodnutí o pozemkových úpravách). Autor se v této části zaměřuje na základní charakteristiku platné právní úpravy, což je s ohledem na rozsah recenzované publikace zcela pochopitelné. Pouze považuji za vhodné uvést, že platná právní úprava pozemkových úprav obsažená v zákoně č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů obsahuje i regulaci pozemkových úprav v územích s nedokončeným scelováním.

Jako poslední část „obecné části“ pozemkového práva lze označit materii věnovanou katastru nemovitostí (s. 104 a násl.). Opět zde autor zařazuje jak vývoj právní úpravy na úseku evidence nemovitostí, tak analýzu platné právní úpravy. V závěru kapitoly vymezuje základní zásady, které se uplatňují při vedení katastru nemovitostí. Vzhledem na funkci katastru jako státního informačního systému mohla být podle mne přece jen v této části věnována detailnější pozornost ve vztahu k poskytování údajů z katastru nemovitostí.

Jak již bylo uvedeno výše, celá sedmá část je věnována zvláštnímu režimu vybraných kategorií pozemků. Konkrétně se autor zabývá užíváním a ochranou zemědělských pozemků, užíváním a ochranou lesních pozemků, pozemkovým vztahům spojeným s vodami, pozemkovým vztahům v hornictví a stavebním pozemkům a stavbám na pozemcích. Je nesporné, že do zvláštní části pozemkového práva by bylo možné (a také tomu tak v obdobných publikacích bývá) zařadit i další zvláštní pozemkové režimy (např. právní režim pozemků ve volné přírodě a krajině, pozemky využívané k dopravě, pozemky na území ochranných pásem apod.).

Jak ale sám autor uvádí, ambicí jeho publikace bylo především pojednat ve stručnosti a celku o obecných

problémech pozemkového práva a návazně o vybraných otázkách jeho zvláštní části. Jsem toto názoru, že autor tento cíl naplnil. Posuzovaná publikace je podle mne kvalitním přínosem v oblasti odborné pozemkové právní literatury a lze ji jen doporučit pozornosti jak odborné, tak laické veřejnosti. Lze jen doufat, že autor naváže při eventuálním dalším vydání publikace na její dosavadní strukturu, kterou bude aktualizovat v návaznosti na významné změny v právní úpravě pozemkových vztahů, k nimž dojde mimo jiné nabytím účinnosti zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) a předpisů, které na ně budou navazovat.