

# Posouzení vlastnického práva k půdě podle platného práva a vztah k veřejnému zájmu

*JUDr. PhDr. Antonín Kubačák, CSc.*

## 1) Vlastník a jeho pozice podle NOZ (zákon č. 89/2012 Sb., účinnost od 1. 1. 2014)

Pokud jde o vlastnictví obecně, potažmo o vlastnictví k pozemku, pak třeba vyjít z Listiny základních práv a svobod (publikovaná ve Sbírce pod č. 2/1993), kde v čl. 11 odst. se říká, že „každý má právo vlastnit majetek, vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu“ a v návaznosti na odst. 3 je napomenutí, podle něhož „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“.

Nový občanský zákoník nepřejímá dikci dřívějšího občanského zákoníku, kde se vymezuje obsah vlastnického práva slovy, že „vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním“. Naopak NOZ zdůrazňuje obecně akceptované a podstatné rysy vlastnického práva, tj. jeho nezávislost, jednotnost, úplnost, elasticitu a trvalost. Nezávislost vlastnického práva vyplývá z § 1011, podle kterého „má vlastník právo se svým vlastnictvím libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit“. To však neznamená, že si vlastník s věcí může dělat, co chce. Volnost vlastníka je tak limitována dvojím způsobem: jednak jsou to meze zákona, jednak také subjektivní práva jiných osob. Na vlastnické právo lze v současné době nahlížet jako na neomezené právní panství nad věcí pouze teoreticky. Omezení vlastnického práva spočívá jednak v jeho vnitřním pojmovém omezení a jednak v jeho omezení vnějším. Vlastnické právo je pojmově (vnitřně) omezeno vlastnickým právem či právy jiného vlastníka. Může tak docházet k situacím, kdy dochází ke střetu výkonu jednotlivých vlastnických oprávnění více vlastníků.

NOZ přinesl velké změny v sousedských právech. Úprava sousedských práv je ve skutečnosti jedním ze zákonem aprobovaných omezení vlastnického práva. Je to úprava, která je ovšem v zájmu všech vlastníků. Aby vlastník věci mohl vykonávat svá práva, musí strpět určitá omezení ve prospěch výkonu stejných práv vlastníka souseda. Obecně se vlastník věci musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Speciálně jsou nově upravena vlastnická omezení zákazem imisí. Zákon rozlišuje imise přímé, které jsou zakázány přímo ze zákona (např. umístění okapu na střechu tak, aby dešťová voda stékala přímo na sousedův pozemek, svést na sousedův pozemek svůj odpad nebo na něj nechat vyústit kouřovod) a imise nepřímé (kouř, prach, pach, hluk), kde platí, že každý je povinen snášet „obtěžování“ z obvyklého normálního užívání nemovitostí, pokud podstatně neomezují obvyklé užívání jeho nemovitosti. Zákon nepřímé imise zakazuje jen tehdy, pokud přesahují míru stanovenou zákonem (zákon v tomto směru hovoří o míře nepřiměřené místním poměrům).

Dále jsou nově zavedena zvláštní opatření týkající se chovu zvířat a pěstování rostlin, úprav pozemku, stavebních prací na sousedním pozemku a užívání cizího prostoru. Je stanoveno i obecné pravidlo chování pro případ, že se na cizím pozemku ocitne něčí movitá věc. Vlastníku pozemku se ukládá povinnost takovou movitou věc jejímu vlastníku vydat, popřípadě mu umožnit na pozemek vstoupit a věc si vyhledat a odnést. Pokud sousedovi způsobíte třeba míčem škodu, může vaši věc zadržet, dokud škodu nenahradíte a přitom nezáleží na tom, že vaše věc má daleko vyšší hodnotu než způsobená škoda.

Přestože váš pozemek patří jenom vám, jsou situace, kdy na pozemek musíte souseda pustit (třeba tehdy, když nemůže svůj pozemek udržovat a obhospodařovat jinak než z vašeho pozemku).

Avšak platí, i když souseda nebo jeho stavebníky na svůj pozemek pustit musíte, nemusíte to udělat zadarmo.

Vlastník může být za určitých okolností ve svých právech omezen nebo i vlastnického práv zbaven. Nový občanský zákoník přejímá starou úpravu podle § 128 dřívějšího občanského zákoníku s tím, že odděluje do zvláštních ustanovení použití cizí věci ve stavu nouze nebo naléhavém veřejném zájmu, tedy opatření svým charakterem mimořádné a často jen dočasné, a omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak. Nově platí, že postiženému vlastníku náleží náhrada plné hodnoty dotčeného majetku, a to v penězích. Náhradu lze poskytnout i jinak, bude-li to dotčenému vlastníku lépe vyhovovat a projeví-li s tím souhlas. Ochrany vlastnického práva se bude moci vlastník domáhat vlastnickými žalobami a to konkrétně žalobou na vydání věci neboli reivindikační, žalobou negatorní, kdy žalobce žádá soud, aby se žalovaný zdržel určité činnosti, což je obrana v případě imisí a žalobou z domnělého vlastnictví neboli publikánskou.

Původnost (exkluzivita) pozemku je východiskem pro uplatnění staronové zásady „superficies solo cedit“ (právní osud stavby sdílí osud pozemku). V praxi to znamená jeden vlastník – jeden celek. Pokud má stavba i pozemek jen jednoho vlastníka, tak podle současné právní úpravy už je nemůže prodat zvlášť. S tím souvisí i předkupní právo vlastníků. Pokud má pozemek i stavba na něm dva vlastníky, mají vzájemně předkupní právo (tedy majitel stavby ji musí přednostně nabídnout majiteli pozemku a naopak). NOZ zavedl i právo stavby a dočasné právo stavby.

Zemědělec musí respektovat i tzv. reálná břemena, která jsou zapsána v katastru nemovitostí. Tato břemena nutí povinného něco dělat, tedy vyžadují aktivní chování (např. Každoročně povinný musí ze svého pole poskytnout pytel brambor sousedovi. U reálných břemen je uvedeno, jak dlouho se mají plnit nebo pokud je břemeno na dobu neurčitou, musí mít povinný možnost se z břemene vyplatit, tudíž vyvázat se ze své povinnosti. Na druhé straně NOZ dává možnost uplatnit i promlčení práv z věcných břemen, pokud tato práva nejsou využívána 10 let.

Podstatnou a pro zemědělce důležitou věcí NOZ je zavedení (staro-)nového institutu, platného do roku 1950, totiž pachtu, NOZ má speciální ustanovení o zemědělském pachtu (§ 2345-2348). Úprava zemědělského pachtu sleduje specifika podnikání v této oblasti, a to nejistý výnos, nutnost hospodařit po celý rok, schopnost pachtýře pozemky obdělávat. To vše se odráží jednak v úpravě pachtovního vztahu obecně, ale především v úpravě možnosti dát z tohoto vztahu výpověď a také ve lhůtě k této výpovědi. Zákonná úprava je v tomto případě dispozitivní, tj. na vůli smluvních stran. Na rozdíl od nájmu, kdy má nájemce právo věc užívat, se pachtýři zakládá právo věc užívat i požívat. Jestliže nájem má v oblasti věcných práv svou dobu v osobní služebnosti užívání, potom pacht ji má v osobní služebnosti požívání.

Předmětem pachtu je především věc plodonosná a nejčastějšími věcmi přenechávanými k propachtování jsou zemědělské a lesní pozemky. Základním rysem pachtu je pachtýřovo přičinění. Pachtýř vlastní prací nebo jinou činností obhospodařuje věc tak, aby přinášela plody nebo užitky a pachtýř si tento výnos přivlastňuje. Tedy zásadní rozdíl mezi nájmem a pachtem lapidárně řečeno spočívá v tom, že nájem představuje toliko užívání bez brání požitků (např. sklady, garáže), zatímco pacht- jedná se o požívání a navíc využívání- brání užitků (např. Vždy zemědělská a lesní půda, vybavený pivovar, vinohrad).

Pojmovými znaky pachtu jsou podobně jako u nájmu dočasnost a úplatnost. Pachtovní smlouvou se propachtovatel zavazuje přenechat pachtýři věc k dočasnému užívání a požívání a pachtýř se zavazuje platit za to propachtovateli pachtovné nebo poskytnout poměrnou část výnosu.

Pachtovní smlouva by měla obsahovat řádné označení smluvních stran, řádnou specifikaci předmětu zemědělského pachtu, tj. zemědělského nebo lesního pozemku, určení pachtovného případně určení poměrné části výnosu z propachtovaného pozemku. V případě, že tyto náležitosti

nebudou v dané smlouvě uvedeny, nezpůsobuje to její neplatnost, a ujednaný právní vztah mezi účastníky bude podřazen pod typovou smlouvu uvedenou v NOZ, které nejvíce odpovídá. Nově se může pachtovní právo na návrh vlastníka nebo s jeho souhlasem na návrh pachtýře zapisovat do katastru nemovitostí, pokud je tam propachtovaná věc evidována. V případě, že je zemědělský pacht ujednan na dobu neurčitou, lze jej vypovědět s 12 měsíční lhůtou, tak aby mohl skončit koncem pachtovního roku (období od 1. října do 30. září). Pokud se ale u pachtýře vyskytnou zdravotní problémy, v důsledku kterých nebude moci pozemek obhospodařovat, může smlouvu vypovědět v kratší, a to v tříměsíční době, i v případě pachtu na dobu určitou. Vzhledem k účinnosti NOZ se současné nájemní vztahy, které odpovídají pachtům, budou řídit nadále předpisy platnými v době jejich uzavření až do jejich zániku, přičemž je zde možnost smluvních stran dohodnout se, že se budou řídit NOZ.

Důvody skončení pachtu jsou podobné jako u skončení nájmu, a to: a) uplynutím času, b) zánikem propachtované věci či ztrátou jejich plodonosných vlastností, c) dohodou, d) vypovědí.

Doposud jsme hovořili o omezení vlastnického práva jak na základě zákona (především imise), tak smluvním, kde je rozhodující ujednání stran.

Nyní se budeme stručně zabývat veřejnoprávním omezením vlastnického práva, které je poměrně rozsáhlé a s ohledem na skutečnost, že k omezení dochází především ve veřejném zájmu, je omezení nebo ztráta vlastnictví v některých případech nenahraditelná a pro vlastníka tíživá. Základní rámec dovoleného omezení vlastnického práva je obsažen v čl. 11 odst. 3 Listiny základních a svobod, v němž je uvedeno: „Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na úkor práv druhých nebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem“. Současně v odst. 4 téhož čl. Listiny stojí, že „vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu“. V tomto právním rámci je stanovena nejen možnost, ale i nutnost omezení vlastnického práva, které se u pozemkového vlastnictví tradičně projevuje větším rozsahem a intenzitou, než je tomu u vlastnického práva k jiným věcem. Příčiny pro omezení vlastnického práva k pozemkům spočívají především ve specifičnosti půdy a pozemkových vztahů. Půda má tu zvláštnost, že může být souběžně využívána k různým účelům více osobami (např. zemědělská půda spolu s využitím pro zemědělskou výrobu slouží k umístění různých zařízení). Polyfunkční charakter půdy sám o sobě předurčuje, že neomezený výkon vlastnického práva k pozemkům by se mohl snadno dostat do rozporu s nejrůznějšími veřejnými zájmy. Z nich v současnosti jsou v popředí zájmy na ochranu lidského zdraví a životního prostředí, před zájmy na ochranu majetkových hodnot, které reprezentuje vlastnictví.

Pro omezení vlastnického práva k pozemkům je typické, že při něm dochází především k omezení oprávnění vlastníka spočívající v užívání pozemku. Omezení pozemkového vlastnictví spočívá v povinnosti vlastníka něco strpět (různé vstupy na pozemek), něčeho se zdržet (činností, které zakazuje zákon, nebo činností, k nimž je třeba úřední povolení nebo něco konat (udržovat cestu v dobrém stavu, odstraňovat překážky z vodního toku).

V současnosti existuje poměrně rozšířené a v některých případech i tíživé omezení vlastnického práva k pozemkům z důvodu ochrany veřejného zájmu. Různá omezení vlastnického práva k nemovitostem vyplývají z některých veřejnoprávních norem (zejména zákon o vodách, zákon o lesích, o ochraně ZPF, zákon o ochraně přírody a krajiny, zákon o dopadech, patří sem rovněž předpisy, které chrání ekonomické a jiné zájmy jako např. stavební zákon, o požární ochraně, o pozemních komunikacích, které rovněž obsahují určité povinnosti omezující vlastnické právo k půdě. Geologický průzkum zemské kůry je pak upraven v geologickém zákoně (z. č. 62/1988 Sb.), a úprava důlních zařízení těžby v zákoně horním č. 44/1988 Sb.

Problematika věcných břemen ve vztahu vlastníka pozemku k distribučním společnostem (voda, plyn, elektřina, telekomunikace atd.).

V případě vlastnictví určitého pozemku, přes který plánuje jistá distribuční společnost vést svoje zařízení (elektřina, plyn, voda), je vlastníkovi nabídnuta dohoda o zřízení věcného břemene. Na základě této dohody a podle podmínek v ní obsažených bude vedení na pozemku nainstalováno. Distribuční společnosti mají právo do vlastnického práva jiných zasahovat, pokud splní podmínky způsobu, rozsahu, nutnosti zásahu a nahradí vlastníkovi pozemku škodu. Distribuční společnost má samozřejmě zákonem uloženou povinnost šetřit práv vlastníků nemovitosti. Pokud způsob plánovaného vedení neodpovídá této zásadě, nebo pokud jsou podmínky dohody nevyhovující, je možné navrhnout dohodu jinou nebo na dohodu nepřistoupit vůbec. V takovém případě dojde pravděpodobně k postupu podle zákona o vyvlastnění a ve vyvlastňovacím řízení může vlastník podávat námítky.

#### Omezení vlastnického práva úředním výrokem:

K omezení vlastnického práva zástavním právem či zřízením věcného břemene může dojít rovněž úředním výrokem. Podle § 1342 zástavní právo vzniká vykonatelností rozhodnutí státního orgánu. Věcná břemena- podle NOZ **služebnosti** mohou také vznikat rozhodnutím konkrétního orgánu veřejné moci (§ 1260). Služebnosti jsou věcná práva k věci cizí, které spočívají v omezeném užívacím právu k cizí věci. Služebnost postihuje vlastníka věci tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet. Charakteristickým rysem služebnosti je pasivita na straně vlastníka obtížené věci (na rozdíl od výše zmíněných reálných břemen, kde se vyžaduje právě aktivita obtíženého). Služebnost je věcným a absolutním majetkovým právem. Tomu odpovídá i její právní ochrana a zákon stanoví, že kdo je oprávněn ze služebnosti může se domáhat svého práva.

Nabytí služebnosti: K nabytí služebnosti může dojít smlouvou, pořízením pro případ smrti, vydržením, ale v našem případě vzhledem k pozemkům přicházejí v úvahu další dvě možnosti veřejnoprávního charakteru, a to rozhodnutím soudu nebo ze zákona.

#### a) rozhodnutím soudu

tento postup připadá v úvahu především při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k pozemkům, jedná se o konstitutivní rozhodnutí soudu,

#### b) ze zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci

služebnost se nabývá v případech stanovených zákonem (§ 30 zákona o vodách č. 254/2001 Sb., §§ 137-139 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., § 9 odst. 15 zákona o pozemkových úpravách č. 139/2002 Sb.), za autoritativní zřízení služebnosti (věcného břemene náleží vlastníkovi přiměřená náhrada podle § 18 zákona č. 151/1997

NOZ tradičně dělí služebnosti na pozemkové a na osobní. K pozemkovým služebnostem (§§ 1267-1282) patří především: služebnost inženýrské sítě, služebnost opory cizí stavby, právo na svod dešťové vody, právo na vodu, služebnost, stezky, průhonu a cesty, právo pastvy

#### Vyvlastnění nemovitostí

Vyvlastnění (expropriace) je většinou chápáno jako každý mocenský zásah státu do vlastnického práva, který má za následek jeho nucené odnětí nebo omezení ve prospěch státu nebo i jiné osoby. Vyvlastnění třeba odlišit od jiných zásahů státu do majetkových práv jako je konfiskace, zábor znárodnění či zestátnění, jejichž uplatnění je spojeno s jinými důvody k odnímání nebo omezování vlastnického práva). Institut vyvlastnění podle toho jak se vytvářel v právní úpravě v českých zemích, slouží především k získávání pozemků a práv k nim, a to jen za předpokladu, že je není možné ve veřejném zájmu získat jiným způsobem. V tomto pojetí plní funkci sice krajního, ale nezbytného nástroje na přerozdělování půdy v jinak v přirozených podmínkách hospodářského rozvoje.

#### Vyvlastnění, respektive omezení vlastnického práva je možné provést podle § 1038 jen:

a) ve veřejném zájmu, b) jen k účelu veřejným zájmem indikovanému, c) nelze-li tohoto účelu dosáhnout jinak, d) jen na základě zákona, e) vždy za plnou náhradu odpovídající míře, v jakém byl

majetek těmito opatřeními dotčen, f) náhrada se poskytuje v penězích, je možné ji poskytnout i jinak, pokud si to strany dojednájí, g) s právními účinky ex nunc.

Vzhledem platnosti superficiální zásady dochází tak i k zániku vlastnictví ke všem součástem pozemku. Zmíněný § 1038 NOZ předpokládá i existenci zvláštního zákona, kterým je zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). Citovaný zákon počítá i s existencí dalších speciálních zákonů, které upravují účel a podmínky vyvlastnění. Takovými zákony jsou např. zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a zákon o půdě č. 229/1991 Sb.

Zákon o vyvlastnění stanoví podmínky, za jakých mohou být získávány pozemky pro stavbu objektů ve veřejném zájmu (těmi jsou například veřejně prospěšný vodovod, stavba silnice, železnice nebo opatření proti povodním). Vyvlastnění je přípustné jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem (např. podle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích) a jen jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. Podat návrh na vyvlastnění lze až poté, kdy nelze získat potřebný pozemek dohodou. Marnou snahu o sjednání dohody s vlastníkem pozemků musí prokázat vyvlastnitel, jinak k vyvlastnění nesmí dojít. Samotný proces nařízeného vyvlastnění je až mezním krokem a žádný soud jej nepotvrdí, pokud nebude jasně prokázáno, že nebylo možné dojít ke shodě (například z důvodu přemrštěných cenových nároků vlastníka). Vyvlastňovací řízení vede vyvlastňovací úřad, kterým je obecní úřad obce s rozšířenou působností.

## 2. Vzájemná práva a povinnosti vyplývající z pachtu a povinnosti majitele pozemku

Obdobně jako je u nájmu myslitelný podnájem, existuje i u pachtu předpokládaná situace, kdy pachtýř propachtuje propachtovanou věc další osobě. Pokud tak učiní nebo změní způsob jejího užívání nebo požívání bez propachtovatelova předchozího souhlasu, může propachtovatel vypovědět pacht bez výpovědní doby! V případě, že propachtovatel provádí na pronajaté věci opatření, k nimž je podle smlouvy nebo z jiného právního důvodu oprávněn nebo povinen, nahradí pachtýři v přiměřeném rozsahu náklady a ztrátu na výnosu, které pachtýři v důsledku takového opatření vznikly. Pachtýř za takové situace má právo požadovat přiměřenou zálohu. Jeho právo na slevu z pachtovného nebo jeho prominutí pachtovného tím není dotčeno. Naopak propachtovatel může žádat přiměřené zvýšení pachtovného, pokud věc zlepší do té míry, že pachtýř může při řádném hospodaření dosáhnout vyššího výnosu.

Naproti tomu k právům a povinnostem pachtýře patří: Pachtýř pečuje o propachtovanou věc jako řádný hospodář. Pachtýř má právo užívat bezvadnou věc. Pokud je propachtovaná věc vadná a do té míry, že pachtýř nemůže dosáhnout ani polovinu běžného výnosu, má pachtýř právo na slevu z pachtovného. Pokud pachtýř odstraní vadu sám, má právo na náhradu vynaložených nákladů. V případě, že nemůže z tohoto důvodu dosáhnout žádný výnos nebo výnos jen nepatrný, má právo na prominutí pachtovného nebo na vypovězení pachtu bez výpovědní doby. Vady propachtované věci jsou stejně jako u nájmu důvodem pro takto sankčně konstruovanou výpověď.

Propachtovanou věc je možné propachtovat společně s inventářem: Inventář: Propachtovatel může pachtýři přenechat propachtovanou věc i s dalším souborem věcí, zejména movitých určených k užívání věci hlavní k jejímu řádnému obhospodařování- tedy inventářem. Zpravidla je tomu tak s propachtováním zemědělské farmy. Za této situace má pachtýř povinnost, zachovat jednotlivé kusy inventáře, stav zvířat zahrnutých do inventáře obnovuje s péčí řádného hospodáře. Naproti tomu propachtovatel má povinnost obnovit inventář v případě jeho opotřebení popřípadě jeho zničení.

## 3. Závěrečné téze

Obecně platí a je axiomem, že půda obecně je společným bohatstvím občanů státu a dědictvím budoucích generací. Zemědělská půda je základním a neobnovitelným přírodním zdrojem. Je a zůstane (ovšem jak dlouho a v jaké kvalitě) základnou ekonomického, ekologického a sociálního potenciálu státu a proto musí být starostlivě a zodpovědně chráněna před poškozováním její kvality a nezodpovědným odnímáním účelu, kterému slouží. Je tomu v praxi skutečně tak a je ochrana půdy dostatečně zajištěna?

S ochranou půdy je bytostně spojena otázka vlastnictví půdy. Více než s ochranou vlastnictví k půdě, které je legislativně ošetřeno dostatečně, je aktuální a tíživější omezování vlastnictví především ingerenčními zásahy státu ve veřejném zájmu.

Ochrana půdy se uskutečňuje v kontextu ochrany složek životního prostředí včetně stoupajících nároků na ochrany zdraví. S ohledem na tuto skutečnost a s postupujícím hospodářským a sociálním rozvojem bude nezbytně sílit vliv veřejného práva na sféru na oblast ochrany půdy a jejího vlastnictví. Vlastník půdy a aktivní zemědělec v jedné osobě bude muset stále více počítat s prosazováním veřejného práva a silícím veřejným zájmem. Veřejný zájem obsahově ambivalentní je možné označit na jedné straně jako zájem všeobecně prospěšný, ovšem na druhé straně současně omezující vlastnictví. Veřejný zájem lze považovat za časově a místně proměnlivý stav a proto takto musí být chápán a s ohledem na nezastupitelnou úlohu aktivního zemědělce i uskutečňován.

Stav zemědělské půdy, celkový užitek z ní, jakož i její celkový přínos pro nejbližší okolí jsou podmíněny charakteristikou vlastníka půdy a jeho postoji k zemědělskému podnikání. Této skutečnosti si byli vědomi na Slovensku, kde po vyhodnocení výsledků hospodaření na půdě především z hlediska jejího vlastnictví došli k závěru, že je třeba nově legislativní cestou regulovat možnosti nabývání vlastnického práva k zemědělské půdě.

Co se týče našeho českého prostředí, jedním ze způsobu nabytí zemědělského pozemku, je postup podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů. Podle § 9 lze zemědělské pozemky převádět postupem podle § 10 až 13 jak na fyzickou osobu, tak na právnickou osobu za podmínek uvedených v zákoně. Pro nového zájemce o získání pozemku přichází nejčastěji v úvahu postup podle § 12- převod zemědělského pozemku na základě veřejné nabídky a § 13- prodej zemědělského pozemku v obchodní veřejné soutěži.

Pokud jde o způsobilost nabyvatele zemědělského pozemku, respektive stanovení podmínek pro jeho nabytí, ať již na získané nemovitosti bude zemědělsky hospodařit nebo ji bude využívat k jiným účelům, pak tyto podmínky jsou stanoveny poněkud volně- liberálně a není zde dána zákonná záruka, že vlastník takto nabytého pozemku musí nějakou dobu pozemek využívat v konkrétním místě.

Při posuzování vlastnického práva k půdě a pro případnou regulaci právního režimu s půdou, je žádoucí pokusit se odpovědět na otázku, kdo vlastně zemědělskou půdu získal, zda na ní hospodaří, pronajímá ji, nebo k jakým účelům ji využívá. A konečně, zda současný právní stav týkající se nabývání zemědělské praxi odpovídá zemědělské praxi a vývojovým trendům v zemědělství s ohledem na zmíněný silící veřejný zájem.

V tomto střetávání soukromého a veřejného zájmu se nachází aktivní zemědělec, kterému by mělo záležet nejenom na vlastním využívání (vytěžování) půdy, ale potažmo i na zušlechťování konkrétního místa- , kde hospodaří a místa, žije (domova). V tomto směru budou na aktivního zemědělce kladeny stále vyšší nároky. Zemědělec by měl být „připoután“ k půdě, nejenom z ní těžit, ale chránit ji a zušlechťovat, v tom spočívá nejenom jeho právní povinnost, ale je to i jeho

poslání- dědičný odkaz pro příští generace! Znovu se nabízí otázka, jsou současné podpory státu v této oblasti dostatečné, jakož i stávající právní úprava?

Pokud by mělo dojít k právní úpravě současného režimu nabývání zemědělské půdy, potom tato úprava, vycházející z oprávněnosti daného reálného stavu, by měla zakotvit, že zemědělská půda je nezbytná pro zabezpečení potřeb společnosti v nejširším slova smyslu. A právě z tohoto důvodu, jakož i z důvodu veřejného a odborného zájmu na jejím obdělávání může být pouze ve vlastnictví takových osob, které splňují zákonem stanovené podmínky pro její nabývání a tvůrčí využívání. Zároveň bude třeba stanovit i kritéria, jež zabrání zneužívání takové právní úpravy a zainteresují především ty zemědělce, kteří chtějí samostatně hospodařit na půdě a svými výsledky budou přispívat k všestrannému rozvoji venkova.

#### Závěrečná poznámka z teorie práva:

Když právní praxe signalizuje, že existující právní řád, právní předpis i při všech výkladových možnostech neodpovídá potřebě a jeho použití nepřináší v některých směrech potřebné uspokojení, pak dochází mezi platným právním řádem ( lex lata) a představou, jak by měl předpis vypadat, aby byl v souladu s právním vědomím (lex ferenda) k rozporu. Pak dojde k odstranění pocíťovaných nedostatků, k novelizaci či jiné změně.

Nová právní úprava by měla vždy vycházet z potřeb praxe a neměla by být samoučelná a samozřejmě musí být v souladu s ústavním pořádkem a právě v tomto ohledu je z hlediska ústavního práva problematická jakákoli úprava vlastnictví. Jinak řečeno, každý nový návrh zákona, týkající se půdy či pozemkového práva obecně, jeho záměry musejí být zpracovány ústavně konformním způsobem., Listinou základních práv a svobod a samozřejmě také se Směrnicí Rady Evropy č. 51 z roku 1993 o volném pohybu kapitálu a osob v zemích unie. Jinak řečeno, každá právní úprava o podmínkách nabývání vlastnictví zemědělské půdy musí být v souladu s těmito dokumenty.