

VLIV VODNÍHO PRÁVA NA VÝVOJ VLASTNICKÝCH VZTAHŮ K NEMOVITOSTEM

LEGAL REGULATION OF RIGHTS TO THE WATERS AND ITS DIRECT EFFECT TO THE OWNERSHIP OF REAL PROPERTY

Jiřina Bartůšková

Anotace

Voda je obecně nezbytná pro lidský život a život na Zemi vůbec, dále je nezbytná pro řadu lidských činností. Hlavní role tzv. vodního práva spočívá v ochraně vod a zároveň v regulaci jejich užívání a nakládání s vodními zdroji. Vodní právo předchází konfliktům mezi soukromoprávními subjekty. Ochrana vodních zdrojů je veřejným zájmem. vodní právo ovlivňuje tradičně práva vlastníků pozemků zasahuje do jejich vlastnictví omezujícím způsobem.

Vývoj vlastnických vztahů na území současné ČR měl své zvláštní rysy. Po druhé světové válce se dvakrát zcela zásadně změnila evidence nemovitostí. Vlastnické vztahy prošly procesy konfiskací, znárodňování, vyvlastňování, transformací, rehabilitací, restitucí a privatizací. Diskontinuita právní regulace přinesla nejistotu do vlastnických vztahů. Podmínky přechodu a převodu vlastnictví se několikrát změnily. V období 1948 –1989 také vodní právo se stalo prostředkem vyvlastňování pozemků. Ústava z r. 1960 prohlásila vodní toky za vlastnictví státu a to bylo převzato i zákonem č. 138/1973 Sb. Po roce 1989 Ústavní soud shledal, že samo toto ustanovení nemůže způsobit přechod vlastnického práva k pozemkům, aniž by proběhl odpovídající proces vyvlastnění. Nový zákon o vodách č. 254/2001 Sb. je založen na principu že přirozeně se vyskytující nadzemní a podzemní vody nemohou být předmětem vlastnictví. Pokládá je za věc bez pána.(*res nullius*). Zároveň tento zákon stanoví v § 127, že pozemky nacházející se pod koryty vodních toků přecházejí do vlastnictví osob, které jsou zapsány v katastru nemovitostí. pokud tyto pozemky nejsou vedeny v katastru nemovitostí jako vodní plocha. § 55 definuje pojem vodního díla , jakožto stavby

. Zákon ukládá v § 20, pro některá z vodních děl povinnost zapsat stavby s nimi související do katastru nemovitostí. Tento paragraf nabývá účinnosti pět let po účinnosti vodního zákona a v současné době je předmětem změny zákona pro svou nepřesnost. Toto ustanovení může částečně vyřešit problémy spojené se skutečností, že stavba není součástí pozemku a že podléhá samostatnému právnímu režimu. Další zákon týkající se nakládání s vodami je zákon č. 274/2001, o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu. Tento zákon definuje pojmy vodovodu a kanalizace jakožto vodního díla a dále definuje pojmy vodovodní a kanalizační přípojky jakožto stavby, která může být samostatným předmětem vlastnictví. Zákon stanoví vyvratitelnou domněnku, že vlastník pozemku je i vlastníkem vodovodní nebo kanalizační přípojky.

Podle názoru autorky se v českém právu stalo obvyklým, že vlastníci nemovitostí jsou určováni zákony. To snad může někdy řešit přechodné problémy, ale samo o sobě je to jisté v rozporu s ochranou vlastnických vztahů.

Vývoj vlastnických vztahů k nemovitostem v ČR není dosud ukončen. Není zcela jasné jaké změny přinese nový občanský zákoník. Předpokládá se návrat zásady *superficies solo cedit* , jako jeden z hlavních principů nového občanského zákoníku. To samo může vyřešit současné problémy nejistoty ve vlastnických vztazích jen částečně. Podle názoru autorky, by jistotě

právních vztahů mohl přispět i návrat k tradičnímu dělení vod na vody soukromé a vody veřejné.

Summary

The water is necessary for life in general and also for many peoples' specific activities. The main role of the Water Law is, to protect waters and to regulate using and exploiting water sources in the same time. Water Law prevents conflicts among private persons. The protection of water sources is a public interest. Water Law influents traditionally the rights of landowners and limits their ownership.

The development of ownership relations on the area of contemporary Czech Republic had its specific features. After the Second World War, the registration of real estate property was twice basically changed. The ownership relations came threw the procedures of confiscation, nationalisation, expropriation, transformation, rehabilitation, restitution and privatisation. The discontinuity of legal regulation has brought insecurity in the ownership relations with it. The conditions of transfer and tradition of ownership has several times changed. During the period 1948 – 1989 Water Law also became one of the means expropriation of lands. The Constitution from 1960 (100/1960 Sb.) declared watercourses to an ownership of the state. The Law n. 138/1973 Sb. included a similar regulation. After 1989, the Constitutional Court found that this constitutional article alone cannot without special expropriation proceeding cause tradition of ownership the lands lying under the water. The new Law n. 254/2001 Sb., about waters, is based on the principle that floating natural up territorial and sub territorial waters cannot be owned. They are *res nullius*. In the same time this act regulates in the § 127 that the land lying under the water became an ownership of owners registered in the Real Estate Cadastre, except these lands, they are in the Real Estate Cadaster inscribed as sheet of water. Another § 55 defines the term hydraulic structure as a special art of building (fore example wells, dams, dikes). The Law imposes in the § 20 the duty for some of hydraulic structure to be inscribed in the Real Estate Cadastre. This article will come in effect 5 years after the effect of the Law. n. 254//2001 Sb. In the present time the Parliament is handling of changing these articles because of their incorrectness. This regulation could partly solve some problems associated with the fact that in Czech law since 1950 principle *superficies solo cedit* does not govern and buildings are the separate object of ownership. Another act, that is concerning using of waters is the Law n. 274/2001 Sb., about water supplies and drainage for public use. This act defines terms public water supply and drainage both of them as a hydraulic structure and dále defines terms water supply pipe and branch drain. These are both building and they can be an object of property. The act assesses refutable presupposition, that owner of the land is in the same time owner of the supply pipe or branch drain.

In author's opinion it becomes common in the Czech law, that legal acts of Parliament regulate, who are owners of real estate property. It can sometimes solve contemporary problems. In fact however it is in conflict with protection of ownership right.

The development of ownership relations to the real estate property in Czech Republic was not ended yet. It is not clear enough what changes will bring the new Civil Code. The come- back of to the principle *superficies solo cedit* is supposed as one of the main principles these code. This alone can solve contemporary problems partly. In author's opinion it would also help to come back to the division water between public and private.

Key words

ownership, real estate property, legal regulation of waters, Cadastre of Real Estate

Klíčová slova

vlastnictví, nemovitosti, právní režim, vod, katastr nemovitostí

Úvod

Vodní právo upravuje právní vztahy k vodám. Jeho význam stoupá v důsledku rostoucích nároků na zdroje vody, jejichž celkové množství a koloběh zůstávají stejné a jsou dány fyzikálními zákony hydrologického cyklu.

Základ evropského vodního práva položilo římské vodní právo, které obsahovalo významnou zásadu veřejnosti tekoucích vod, *flumina omnia, sic perennia publica sunt*. Vody jako *res extra commercium*, nenáležely nikomu, ale byly vyhrazeny obecnému užívání (*ad usum publicum*). Na základě povolení císaře nebo zákona mohla existovat k veřejným tokům i zvláštní práva (*iura propria*) přesahující meze obecného užívání. Ochrana břehů a pobřežních pozemků byla věcí jejich majitelů. Stát vybíral u splavných toků zvláštní poplatky za jejich užívání.

Cíl a metodika

Dále se v tomto příspěvku hodlám zabývat některými přímými vlivy vodního práva na existenci vlastnických vztahů k nemovitostem na území naší republiky a to v jejich chronologickém vývoji se zřetelem na aktuální problémy a vývoj očekávaný v nejbližší budoucnosti.

Výsledky

Zásada veřejnosti tekoucích vod s recepcí římského práva dostala i do práva českého. Vladislavské zřízení z r. 1500 stanoví, že splavné řeky jsou podle starodávného obyčeje statkem veřejným. Znovu se tato zásada objevuje i v obnovených zřízeních zemských (např. Obnovené zřízení zemské z r. 1627).

Rakouský Všeobecný občanský zákoník z r. 1811 rozeznával vody veřejné a vody soukromé. Veřejným statkem určeným k užívání všech státních příslušníků byly splavné toky. Nejednalo se zde ale o vlastnictví státu. Splavné toky byly *res publicae quae in communi usu sunt*. Občanský zákoník neřešil otázky užívání vod nad rámec obecného užívání. Právní úprava za Rakouska nesla sebou zbytky feudální roztržitosti. Vedle říšského vodního zákona z r. 1869 byly zemské vodní zákony vydávány zemskými sněmy. Kodifikace vodního práva proběhla zvláštním zákonem v Čechách, zvlášť na Moravě, zvlášť ve Slezsku. Na Slovensku opět samozřejmě platila jiná úprava (uherská).

Český vodní zákon č. 71/1870 čes.z.z. převzal dělení vod na veřejné a soukromé. Veřejnými vodami byly toky od místa požívaného k plavbě loděmi a vory. Vedle toho platila presumpce veřejnosti všech ostatních tekoucích vod a jezer. Ta však mohla být vyvrácena existencí soukromoprávního titulu a to dokonce na základě pouhé držby. V českých krajích se za součást vodního toku pokládalo i koryto na rozdíl od Slovenska, kde koryto toku bylo ve vlastnictví majitele pobřežního pozemku, to však nemělo vliv na povahu tekoucích vod, které byly veřejné. Na všech veřejných vodách bylo povoleno obecné užívání obyčejovým způsobem bez zvláštního zařízení. Podle českého zákona bylo obecné užívání omezeně možné i v soukromých potocích a řekách, pokud k němu docházelo v místech, kde byl dovolen přístup k vodě. Obecné užívání se netýkalo rybníků. Užívání přesahující rámec

obecného užívání bylo na veřejných vodách možné jen se zvláštním povolením. U soukromých vod, pokud byly uzavřené (studny, rybníky) byl vlastník oprávněn s nimi nakládat a je užívat bez zvláštního povolení. Vlastník soukromých (zejména) tekoucích vod byl v užívání omezen tam, kde se to týkalo cizích práv, povahy toku nebo výšky veřejné vody. V těchto případech potřeboval úřední zjištění (deklaratorní rozhodnutí), že jeho užívání nebrání zákonná překážka. Právní povaha a užívání podzemních vod nebyly výslovně upraveny. Podzemní vody se převážně pokládaly za *res nullius*, kterou může okupovat ten, kdo má k tomu po právu možnost. Již na konci 19. století byla pocítována potřeba rekodifikace vodního práva. Pro území pozdější Československé republiky byly přijaty jen některé dílčí úpravy, a k rekodifikaci nedošlo. Tento stav a též odlišný právní režim v Českých zemích a na Slovensku byl převzat i nově vzniklým československým státem.

Zásadní změny v právním řádu, přinesly politické změny po r. 1945 a zejména v r. 1948.

Podle § 147 Ústavy 9. května z r. 1948 se některé vodní toky staly národním majetkem. Byly to ty vodní toky, které do té doby byly veřejným statkem.

O r. 1950 v souvislosti se zrušením občanského zákoníku z r. 1811 dochází k rozdělení právního režimu stavby a právního režimu pozemku a to způsobuje počátek pozdějších sporů týkajících se vlastnictví vodních děl.

V roce 1955 je přijat zákon č. 11/1955 Sb. o vodním hospodářství. Tento zákon již nerozlišuje vody soukromé a veřejné a i když zásadně neřeší vlastnické vztahy, zasahuje do nich svým ustanovením o zrušení vodních družstev a zestátnění jejich majetku. Vodní hospodářství je řízeno ústředně. Zákon rozlišoval obecné a zvláštní užívání vod s tím, že ke zvláštnímu užívání bylo třeba povolení.

Ústava ČSSR z r. 1960 ve svém čl. 8 prohlásila vodní toky na celém území státu za národní majetek. Na Slovensku v důsledku zákonného článku XXIII/1885 ale nebyla koryta vodních toků jejich součástí, a proto nebyla ani národním majetkem.

Zákon č. 138/1973 Sb., o vodách v § 31 k provedení čl. 8 Ústavy ČSSR definoval vodní toky jako vody trvale tekoucí po zemském povrchu mezi břehy buď v korytě přirozeném (popřípadě upraveném), jako bystřiny, potoky, řeky, nebo v korytě umělém, jako průplavy, vodní kanály, nádrže apod., nebo vody nacházející se ve slepých ramenech vodních toků, včetně jejich koryt. Z dikce zákona se odvozovalo, že koryto je součástí vodního toku a tedy národním majetkem. (vlastnictvím státu).

U řady vodních toků samozřejmě nebyla koryta označena vlastním parcelním číslem a zákon určil, že u vodních toků, jejichž koryta nejsou vedena v evidenci nemovitostí se za přirozené koryto považuje dno a břehy až po břehovou čáru, která je určena hladinou vody, která stačí protékat mezi břehy, aniž se vylévá do přilehlého území. Zákon výslovně stanovil, že za pozemky, tvořící přirozené koryto, nepřísluší náhrada podle předpisů o vyvlastnění. Pozemky, tvořící přirozené koryto, které v době vydání zákona nebyly označeny vlastním parcelním číslem se ani nadále neměly označovat a evidovat, pokud by nešlo o případy hospodářsky nebo jinak odůvodněné.

Zároveň zákon opravňoval správce vodního toku, k užívání pozemků při vodním toku, pokud je to nezbytně nutné při zřizování, provozu a udržování vodohospodářských děl a zařízení, k provádění vodohospodářských prací a k jiným vodohospodářským účelům s tím, že uživatelům či vlastníkům pozemků měla být poskytnuta náhrada.

Zákon též definoval v § 38 pojem vodohospodářská díla jako stavby, popřípadě jejich části, určené k vodohospodářským účelům, které demonstrativně vypočítal

- a) přehrady, vodní nádrže, studně a ostatní stavby potřebné k nakládání s vodami povolanému podle § 8 odst. 1,
- b) stavby, jimiž se upravuje vodní tok,
- c) stavby vodovodních řadů a vodárenských objektů včetně úpraven vody, kanalizačních stok a kanalizačních objektů včetně čistíren odpadních vod, jakož i stavby (popřípadě jejich části) určené k předchozímu čištění vod před jejich vypouštěním do kanalizace,
- d) stavby na ochranu před povodněmi,
- e) stavby k zavlažování a odvodňování pozemků,
- f) stavby, které se k plavebním účelům zřizují v korytech vodních toků nebo na jejich březích.

Z ustanovení zákona je zřejmé, že pojem vodohospodářské dílo nemusel být totožný s pojmem stavby tedy nemusel vždy být samostatným předmětem vlastnického práva. Zákon nabyl účinnosti k 1975.

V důsledku politických ekonomických a právních změn, k nimž došlo po r. 1989, se obnovil význam vlastnických vztahů k půdě a obnovil se obsah vlastnického práva stejný pro všechny vlastníky.

Zákon č. 138/1973 Sb. byl zrušen a nahrazen zákonem. č. 254/2001 Sb., o vodách, který upravuje vztahy k vodám v přírodním prostředí (k vodám povrchovým a podzemním) a nikoliv k vodám z nich odebraným (vyčerpaným apod.). Tento zákon vychází z názoru, že přirozeně se vyskytující povrchové a podzemní vody nemohou být pro svou neovladatelnost předmětem vlastnického práva. V důvodové zprávě se uvádí zároveň, že jde o res nullius tedy věc bez pána a zároveň o extrakomercialitu přirozených povrchových a podzemních vod. Vlastnictví lze nabýt pouze k vodě z přirozených vod odebrané.

V přechodných ustanovení zákona v § 127 je určeno, že vlastnická práva k pozemkům, které tvoří koryta vodních toků a které nejsou dosud vedeny v katastru nemovitostí jako parcely s druhem pozemku vodní plocha a které se staly podle zákona č. 138/1973 Sb. , o vodách státním vlastnictvím, přecházejí na vlastníky pozemků evidovaných v katastru nemovitostí, na nichž tato koryta leží, pokud neoznámí do 6 měsíců od účinnosti tohoto zákona příslušnému vodoprávnímu úřadu, že s přechodem nesouhlasí. Zákon nabyl účinnosti 1. 1. 2002. K přechodu těchto vlastnických práv došlo dnem následujícím po uplynutí lhůty k uplatnění nesouhlasu s přechodem.

Zákon definuje v § 55 pojem vodní díla jako 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, a to zejména

- a) přehrady, hráze, vodní nádrže, jezy a zdrže,
- b) stavby, jimiž se upravují, mění nebo zřizují koryta vodních toků,
- c) stavby vodovodních řadů a vodárenských objektů včetně úpraven vody, kanalizačních stok a kanalizačních objektů včetně čistíren odpadních vod, jakož i stavby k čištění odpadních vod před jejich vypouštěním do kanalizací,
- d) stavby na ochranu před povodněmi,
- e) stavby k vodohospodářským melioracím, zavlažování a odvodňování pozemků,
- f) stavby, které se k plavebním účelům zřizují v korytech vodních toků nebo na jejich březích,
- g) stavby k využití vodní energie a energetického potenciálu,
- h) stavby odkališť,
- i) stavby sloužící k pozorování stavu povrchových nebo podzemních vod,
- j) studny,

- k) stavby k hrazení bystřin a strží, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak,
- l) jiné stavby potřebné k nakládání s vodami povolenému podle § 8 .

Za vodní díla se nepovažuje jednoduchá zařízení mimo koryta vodních toků na jednotlivých pozemcích a stavbách k zachycení vody a k ochraně jednotlivých pozemků a staveb proti škodlivým účinkům povrchových nebo podzemních vod, jakož i jednoduchá zařízení mimo koryta vodních toků k akumulaci odpadních vod (žumpy) a vodovodní a kanalizační přípojky, pokud zvláštní právní předpisy nestanoví jinak. dále ani průzkumné hydrogeologické vrty a další zařízení realizovaná v rámci geologických prací..

Stavby související s vodními díly uvedenými v § 55 odst. 1 písm. a), d), f), g), h) a k) mají být podle § 20 evidovány v katastru nemovitostí. Toto ustanovení nabývá účinnosti po 5 letech po dni nabytí účinnosti zákona.

V souvislosti s vlivem vodního práva na vlastnická práva je třeba uvést též zákon č. 274 /2001 Sb., zákon o vodovodech a kanalizacích, který definuje pojmy vodovodu a kanalizace jakožto vodního díla a dále definuje pojmy vodovodní a kanalizační přípojky jakožto stavby, která může být samostatným předmětem vlastnictví. Zákon stanoví vyvratitelnou domněnku, že vlastník pozemku je i vlastníkem vodovodní nebo kanalizační přípojky.

Diskuse

Pozemky se v dnešní opět stávají běžným předmětem soukromoprávních dispozic (zejména převodu vlastnických práv), což do r. 1992, bylo značně omezeno. Právní jistota při těchto převodech je však bohužel velmi často ohrožena nevyjasněností vlastnických vztahů a také tím, že právní úprava po neustálých změnách není dostatečně vžitá.

V souvislosti s vodním právem se vyskytuje zejména problém vlastnictví trvale zaplavených pozemků (jejich částí) a vlastnictví vodních děl., jakožto staveb. Pokud jde o vlastnictví zaplavených pozemků setkáváme se zpravidla s tvrzením, že tyto pozemky (popř. jejich částí) jsou ve vlastnictví státu. Tato problematika jak vyplývá z výše uvedeného je částečně řešena § 127 platného vodního zákona. Zároveň je ale třeba konstatovat, že vlastnické právo nemůže vzniknout pouze k součásti věci. Pokud tedy zaplavená část pozemku (např. v důsledku stavby vodního díla), nebyla z právního hlediska oddělena jako samostatný pozemek, nemohlo k ní ani vzniknout samostatné vlastnické právo. Dále je třeba konstatovat, že vlastnické právo nemůže v našem právním řádu vzniknout pouhou okupací., pokud to zákon výslovně neumožňuje. Není tedy možné ani z faktu zaplavení celého pozemku vyvozovat, že se stal vlastnictvím vlastníka stavby vodního díla nebo součástí vodního toku a tedy vlastnictvím státu, pokud řádně neproběhlo vyvlastňovací řízení podle právní úpravy v té době účinné. Posléze uvedený názor je v souladu s nálezem Ústavního soudu ze dne 18. května 2000 sp. zn. III. ÚS 307/99. Tedy ani v případech, že pozemek je zapsán v katastru nemovitostí jako vodní plocha nemůže být zásadně vyloučeno, aby se původní vlastník pozemku domáhal svého práva žalobou.

Problematika vlastnického práva ke stavbám, které jsou vodními díly, má dvě složky, za prvé oprávněnost takové stavby z hlediska předpisů platných v době jejího pořízení a za druhé je zde problematika evidenční. Zpravidla jde o stavby, které v současné době katastr nemovitostí neeviduje a může být velmi obtížné zjistit jejich vlastníka.

Závěry

Vývoj vlastnických vztahů na území současné ČR měl své zvláštní rysy. Po druhé světové válce se dvakrát zcela zásadně změnila evidence nemovitostí. Vlastnické vztahy prošly procesy konfiskací, znárodňování, vyvlastňování, transformací, rehabilitací, restitucí a privatizací. Diskontinuita právní regulace přinesla nejistotu do vlastnických vztahů. Podmínky přechodu a převodu vlastnictví se několikrát změnily. Vývoj vodního práva ani vývoj právní úpravy vlastnických vztahů není zatím dokončen. Zásadní změnu ve vlastnictví nemovitostí má přinést nový občanský zákoník, v němž se předpokládá návrat k zásadě *superficies solo cedit*. Parlament ČR projednává také v současnosti novelu vodního zákona pod číslem sněmovního tisku 352, která má, bude-li ovšem schválena pozměnit dikci některých ustanovení týkajících se zápisu vodních děl do katastru nemovitostí.

S ohledem na očekávanou občanskoprávní kodifikaci nelze odhadnout, jaké problémy budoucí vývoj přinese vlastníkům pozemků. Návrat k zásadě *superficies solo cedit* by nepochybně byl přínosem pro vlastnické vztahy k nemovitostem a zjednodušil by řadu problémů. Nelze ale přehlédnout, že tato úprava nemůže vyřešit zatížení právních vztahů nejasnostmi z minulých období a že bude velmi důležité, jak zdařilá a přesná budou přechodná ustanovení.

V našem právní řádu se v minulých padesáti letech se stalo běžným zakládat a rušit vlastnická práva zákonem, což je v rozporu s ochranou vlastnictví jako základního ústavního práva a soukromoprávního institutu.

Zároveň mám za to, že dochází-li už v našem právním řádu k takovým zásadním změnám, stála by za úvahu i změna směřující k rozdělení vod na soukromé a veřejné, protože dle mého soudu současný vodní zákon rozhodně dostatečně nechrání práva vlastníků pozemků, na nichž se nacházejí povrchové vody.

Použitá literatura:

1. Český vodní zákon č. 71/1870 čes.z.z.
2. Zákon č. 138/1973 Sb. O vodách
3. Zákon č. 254/2001 Sb. O vodách

Kontakt:

Mgr. Jiřina Bartůšková, ČZU v Praze, 165 21, Praha 6 – Suchbátka
bartuskova@pef.czu.cz