

VLASTNICTVÍ A KOUPĚ RYBNÍKU

OWNERSHIP AND PURCHASE OF FISHPONDS AND MAN-MADE-LAKES

Jiřina Bartůšková

Anotace:

V českém právu dlouho chyběla definice rybníku. Od r. 2000 je obsažena v zákoně o rybářství. Rybník není homogenním předmětem soukromoprávních vztahů. Hráz i pozemky mohou být zcela samostatným předmětem právních dispozic, zejména mohou mít odlišné vlastníky. V souvislosti s koupí pozemků může dojít k rozporům mezi vlastníky pozemků a vlastníkem hráze. Zákon zatím nemá dost vhodných prostředků k řešení takových situací.

Klíčová slova:

rybník, kupní smlouva, vlastnictví, pozemek, hráz

Abstract:

The legal term of a fishpond as a man-made lake with a natural bed was missing for a long time in the Czech law. The definition is contained in the act n. 410/2000 Sb. The fishpond (artificial lake intended for fish breeding) is defined as a complex of lands, a dam body and other parts. It is not a homogeneous object of private law relationships. The land and the dam can have separate owners. can cause same difficulties in connection with purchase contract.

Keywords:

fishpond, man-made lake, ownership, land, dam body

ÚVOD

Udržení a další rozvoj chovu ryb v rybnících představuje důležitý společenský zájem už proto, že ČR nemá přímý přístup k moři a mořskému rybolovu. Rybníky mají význam pro rekreaci a turistický ruch, jsou prvkem krajiny, slouží zadržování srážek, mohou se stát nebezpečím v případě povodní. Po r. 1989 se rozvinul trh s nemovitostmi tedy i s pozemky, na nichž se nacházejí rybníky. Soukromoprávní nakládání s těmito pozemky má řadu specifických právních aspektů

CÍL A METODY

Při převodech pozemků, na nichž se nacházejí rybníky, nám jde o **zajištění právní jistoty účastníků převodu**, a to zejména pokud jde o:

- určení předmětu převodu,
- jistotu nabytí vlastnického práva kupujícím,
- jistotu o právech dalších osob, která se mohou vázat k předmětu převodu

Předmět převodu musí být ve smlouvě určen v souladu se současným **platným právem**, tedy s úpravou kupní smlouvy, s právním pojetím vlastnictví a s právním pojetím věci. V této souvislosti je třeba zkoumat zejména právní význam pojmu rybník.

Vlastnické právo prodávajícího k předmětu převodu je nutné zkoumat z hlediska právních **předpisů účinných v době vzniku** tohoto vlastnického práva.

Práva třetích osob, která se váží k předmětu převodu omezují vlastnické právo nabyvatele. Z jeho hlediska se budou jako jevit právní vady předmětu převodu a z tohoto úhlu

pohledu je třeba se s nimi zabývat. Zde je třeba rozlišovat práva vyplývající ze soukromoprávních vztahů (např. nájemní vztahy, smluvená nebo vydržená věcná břemena, zástavní práva) a práva vyplývající z veřejnoprávních předpisů (např. právo obecného užívání vod)

VÝSLEDKY A DISKUZE

Právní úprava

Právní úpravu rozhodnou pro dotčenou problematiku lze rozdělit do právních předpisů tří skupin:

- předpisů občanského práva hmotného zejména občanských zákoníků a s nimi souvisejících předpisů zejména restitučních, privatizačních, transformačních.

- právních předpisů týkajících se evidence nemovitostí zejména současně platných zákonů:

- č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon),

- č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

- předpisů vodního práva zejména zákonů

- č. 102/1963 Sb., o rybářství,

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

Pojem rybník

Judikaturou bylo opakovaně konstatováno, že rybník není věcí v právním smyslu. Legální definice rybníku je obsažena v § 4 zákona č. 102/1963 Sb., o rybářství. Byla do zákona vložena novelou, zákonem č. 410/2000 Sb., protože praxe pocítovala její nedostatek jako mezeru v právu.

Rybníkem se pro účely cit. zákona rozumí **uměle vytvořené vodohospodářské dílo určené především k chovu ryb s přírodním dnem a s technickou vybaveností nutnou k regulaci vodní hladiny**. Rybník je tvořen hrází a pozemkem, na kterém je hráz postavena, a dalšími technickými doplňky, přítokovou částí, odpadem, zatopenými pozemky na úroveň hladiny vody při návrhovém průtoku, popřípadě obvodovou stokou.

Z definice je patrné, že **rybník není z hlediska občanskoprávního homogenním předmětem právního vztahu a že ho nelze považovat za věc v soukromoprávním smyslu**. Tomu brání zejména především dosud platný oddělený právní režim stavby a pozemku. Skutečnost, že zákon o rybářství zahrnuje do pojmu rybník jak stavbu tak pozemek, nemůže právně změnit nic na situaci, kdy stavba a pozemek budou mít oddělené vlastníky. Na druhé straně jednotlivé složky rybníku i s vodou v rybníku obsaženou tvoří jeden funkční celek. Nemůže být funkční rybník bez pozemku, bez hráze či bez vody.

Zákonná definice označuje rybník za **vodohospodářské dílo**. Pojem vodohospodářské dílo není totožný s pojmem věc v soukromoprávním smyslu není ani totožný s pojmem stavba. Vodní zákon v § 127 odst. 14 uvádí, že pokud se v jiných právních předpisech užívá pojem „vodohospodářské dílo“, rozumí se tím **vodní dílo** podle tohoto (tj. vodního) zákona.

Dále je třeba zabývat se jednotlivými složkami, které zákon zahrnuje do pojmu rybník:

Jde o:

- hráz

- pozemek pod hrází

- zatopené pozemky

- další technické doplňky, přítokovou částí, odpadem, popřípadě obvodovou stokou.

Dalšími technickými doplňky bude zejména technickou vybaveností nutnou k regulaci vodní hladiny.

Hráz

K zadržení a vzdutí vody v rybníku je nutná hráz. Na hráz lze pohlížet jako na součást pozemku, anebo jako na stavbu a tedy samostatnou věc nemovitou. Bez významu není, jakým způsobem je hráz zřízena. Zda má pevný základ, který charakterizuje věc stavbu jako samostatnou nemovitost ve smyslu ObčZ. Patně musíme dojít k názoru, že některé sypané hráze nemají základ, který by umožňoval označit je za stavbu a že tedy jsou součástí pozemku (podobně jako např. některé zpevněné plochy). Obvodová stoka, přítoková část, odpad i technické doplňky tvoří s hrází jeden funkční celek, měly by tedy mít charakter součástí stavby, pokud bude hráz stavbou. Na druhé straně přítoková i odpadní část i obvodová stoka jsou nepochybně součástí vodního toku.

Zákon o vodách zařazuje v § 55 mimo jiné hráze, vodní nádrže, jezy a zdrže (písm. a) a též stavby, jimiž se upravují, mění nebo zřizují koryta vodních toků, (písm. b). mezi **vodní díla** a ta charakterizuje obecně 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 zákonem o vodách.

V původním znění vodního zákona nařizoval jeho § 20 evidenci určených “staveb souvisejících s vodními díly” v katastru nemovitostí podle § 2 katastrálního zákona. Novelizovaný § 20 (ve znění zákona č. 20/2004 Sb.) nařizuje evidenci nikoliv “staveb souvisejících s vybranými vodními díly”, ale přímo “přehrad, hrází, jezů , pokud jsou spojené se zemí pevným základem” Tyto stavby nejsou v katastru nemovitostí dosud evidovány.

Nelze nevidět, že vztahy mezi pojmy, stavby, vodního díla, vodohospodářského díla jsou v zákonech nezažité a působí soustavné potíže.

Pozemky

Z hlediska pozemků se jeví v definici rybníka především problém totožnosti pozemku a parcely. Zastavěna hrází či zatopena může být pouze část parcely. S ohledem na současnou úpravu katastru nemovitostí (evidují se pozemky v podobě parcel) a problematiku vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí nelze v současnosti nabýt koupí část parcely. V této souvislosti mohou vzniknout i pochybnosti o tom, co je pozemek. Bylo již judikováno, že pokud jde o práva vzniklá před účinností zákonů o katastru nemovitostí, nemusí být pozemek totožný s parcelou.

Zatopené pozemky jsou součástí koryta vodního toku ve smyslu vodního zákona. Mohou to být pozemky v katastru nemovitostí evidované jako vodní plocha a pak mají samostatného vlastníka. Nebo může jít o části pobřežních pozemků, které přešly podle § 127 vodního zákona do vlastnictví vlastníků pobřežních pozemků.

Vlastnictví

Při zkoumání nabývacích vlastnických titulů je zásadním problémem otázka, kdy k nabytí vlastnického práva mělo dojít. Hráze zřízené za účinnosti rakouského Všeobecného občanského zákoníku z r. 1811 byly stejně jako jiné stavby pokládány za součást pozemku. Teprve zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník ve svém § 25 zrušil dosud v českém právu platnou zásadu, že stavba je součástí pozemku a umožnil oddělení vlastnického práva ke stavbě od vlastnického práva k pozemku a dále též umožnil nabývání vlastnického práva přímo smlouvou bez nutnosti jeho zápisu do veřejných knih. Pro nabývání vlastnického práva na základě smlouvy je teprve od 1. 1. 1993 nutný vklad do katastru nemovitostí.

Nelze předpokládat, že by subjekty prodávající, či kupující pozemky, na nichž se nacházejí rybníky, mohly vždy v souvislosti s koupí detailně zkoumat, jak došlo ke vzniku

vlastnického práva prodávajícího. K tomu nebudou mít dostatek času a často ani informací. Zásadní význam v kontraktačním procesu bude mít evidence nemovitostí v katastru nemovitostí ČR. Zde je třeba připomenout, že podle § 2 katastrálního zákona se v katastru se evidují pozemky v podobě parcel, jiné stavby než budovy pouze, když to stanoví zvláštní předpis.(tedy též vodní zákon viz výše).

Dále je třeba mít na paměti, že zápis právních vztahů v katastru nemovitostí nemusí být vždy v souladu s právním stavem. Musíme rozlišovat zápisy učiněné po 1. 1. 1993 a zápisy převzaté z předchozí evidence.

Podle zákona č.265/1992 Sb., ten, kdo vychází ze zápisu učiněného po 1. lednu 1993, je **v dobré víře**, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti. (§ 11). Rozdíly oproti skutečnému právnímu stavu mohou vyplývat především z toho, že v katastru chybí někdy **záznamy** vzniklých věcných práv.

Zápisy právních vztahů v dřívější evidenci nemovitostí převzaté do katastru. prokazují sice pravdivost skutečností v nich uvedených, ale lze prokázat jejich opak.(§ 16)

Práva třetích osob

Pokud jde o práva, která vyplývají ze smluv a zapisují se do katastru nemovitostí vkladem (např. věcný břemena, či zástavní práva), budou zjistitelná v této evidenci. Je ale třeba opět vzít v úvahu, že obdobná práva, pokud se do katastru zapisují záznamem, vznikají ještě před tím než dojde k jejich záznamu a dále, že do katastru nemovitostí se zapisují pouze zákonem vymezená věcná práva a další práva a ne např. nájmy, či výpůjčky.

Řada práv dalších osob vyplývá přímo z předpisů vodního práva zejména z vodního zákona, z něhož též vyplývají povinnosti vlastníků staveb vodních děl. a staveb jiných než vodních děl v korytech a sousedství vodních toků.

Je třeba rovněž vzít v úvahu, zda jde o rybník s vyhlášeným rybářským revírem, zda se k němu tedy váže rybářské právo podle § 6 zákon č. 102/1963 Sb. o rybářství jako “ oprávnění a povinnost plánovitě chovat, chránit a lovit ryby a jiné vodní živočichy v tekoucích vodách a ulovené ryby a vodní živočichy si přivlastňovat, jakož i oprávnění užívat k tomu v nezbytné míře pobřežních pozemků.. Toto rybářské právo, které patří státu má charakter regálu nezaniká totiž automaticky s převodem vlastnického práva. k pozemku, na kterém se vodní plocha nachází.

ZÁVĚR

Otázkou je zda na rybník pohlížet jako na věc hromadnou podobnou pojmu podnik popř. zda je rybník souborem věcí spjatých společnou funkcí. Porovnáním zjistíme, že rovněž částmi podniku jsou někdy i stavby či pozemky, avšak v případě podniku není pozemek či stavba pojmově nutnou částí, na rozdíl od rybníku. V případě rybníku je sepetí mezi stavbami a pozemkem užší.

V souvislosti s převody pozemků na nichž se nacházejí rybníky lze předpokládat jednak spory o určení vlastnictví a dále spory, jejichž základem bude problém omezení vlastnického práva vlastníka pozemku, který je celý či částečně zaplaven.

Současný ObčZ umožňuje řešit spory mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby podle §135c. Toto ustanovení neřeší případy oprávněné stavby, neboť se týká případů, kdy zřídí někdo stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo a dále je velmi sporné, zda je možné řešit podle tohoto ustanovení spor mezi vlastníkem hráze a vlastníkem zaplaveného pozemku. Znamenalo by to vést rovnítko mezi pozemkem zastavěným a zaplaveným.

Při uzavírání kupních smluv týkajících se pozemků, na nichž se nacházejí rybníky je tedy třeba dbát opatrnosti. Rybník ve smyslu jeho zákonné definice nelze pokládat za jednoznačně určený předmět právních vztahů.. Může jít pouze o účelově vymezený soubor věcí. Vlastnické ani užívací právo k pozemku ani jeho části nemůže vzniknout jeho prostým

zaplavením, to by bylo v rozporu ochranou vlastnictví. Přetrvávající oddělení vlastnictví stavby a pozemku může působit konfliktní situace, k jejichž řešení jsou soudy povinny, ale hmotné právo nedává vždy dostatečné instrumenty.

V souvislosti s koupí pozemků, na nichž se nacházejí rybníky, je tedy nutné v zájmu předcházení konfliktům věnovat maximální pozornost vymezení všeho co je předmětem prodeje a vymezení všech práv třetích osob k předmětu koupě.

Protože nelze spoléhat pouze na údaje obsažené v katastru nemovitostí je nutné si vyžádat od prodávajícího ujištění o vlastnostech předmětu prodeje v smyslu § 500 ObčZ a § 501 ObčZ..

Bylo by žádoucí, aby hmotné právo do budoucna obsahovalo normy výslovně řešící problematiku omezení vlastnického práva zaplavením pozemku (jeho části) a problematiku sousedských vztahů pro pozemky, které jsou zaplaveny.

Literatura:

- Knapp. V. Planka K. Učebnice československého občanského práva, sv. I, ORBIS Praha, 1965
Lazar J., Švestka J. a kol.: Občanské právo hmotné I. sv. , Panorama Praha 1967
BičovskýJ.- Holub M.: Nové znění občanského zákoníku, poznámkové vydání Právnické a ekonomické nakladatelství Linde Praha a. s., 1991
Scheleová I. , Schelle K.:Civilní kodexy 1811, 1950, 1964, Masarykova Univerzita a nakladatelství Doplněk, Brno, 1993 ISBN 80-85765-42-X
Knapp V. Knappová M. Švestka J. a kol.: Občanské právo hmotné I, druhé vydání , Codex. Bohemia, Praha 1998, ISBN 80-901683-1-0
Spirit M.: Úvod do soukromého práva, Vysoká škola ekonomická v Praze, Fakulta mezinárodních vztahů, 1996 ISBN 80-7079-523-9
Knappová M., Švestka J. a kol.: Občanské právo hmotné 1, ASPI 2002, ISBN 80-86395-28-6
věcný záměr občanského zákoníku www.justice.cz
Judikatura In: www.epravo.cz, epravo.cz, a.s.1999-2004 ISSN 1213-189X

Kontaktní adresa autora:

Mgr. Jiřina Bartůšková, ČZU Praha