

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Mgr. Alžběta Sojková

**NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA
K POZEMKŮM**

Rigorózní práce

Pověřený akademický pracovník: JUDr. Martina Franková, Ph.D.

Tematický okruh: Právo životního prostředí

Datum vypracování práce: 15. 4. 2021

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracovala samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou a mezer má 382 245 znaků.

V Praze dne 15. 4. 2021

Mgr. Alžběta Sojková

Poděkování

Děkuji paní JUDr. Martině Frankové, Ph.D., konzultantce mé rigorózní práce za cenné připomínky a účinnou pomoc při jejím zpracování. Dále si dovoluji poděkovat svému manželovi, Jakubu Sojkovi, a rodině za pomoc při péči o naše syny, bez které by sepsání této práce nebylo možné.

V Praze dne 15. 4. 2021

Mgr. Alžběta Sojková

Obsah

1	Úvod	7
2	Základní pojmy	9
2.1	Půda	9
2.2	Pozemek	9
2.3	Parcela	12
2.4	Vlastnické právo	13
2.4.1	Pojem, pojetí vlastnictví dle občanského zákoníku z roku 1964 a občanského zákoníku	13
2.4.2	Předmět vlastnického práva	16
2.4.3	Obsah vlastnického práva	16
2.4.4	Subjekt vlastnického práva	18
2.4.5	Nabývání vlastnického práva	20
3	Vlastnické právo k pozemkům	23
3.1	Zvláštnosti půdy a jejich vliv na vlastnické právo k ní	23
3.2	Pojem a předmět vlastnického práva k pozemkům	24
3.3	Obsah vlastnického práva k pozemkům	26
3.4	Subjekt vlastnického práva k pozemkům	27
3.4.1	Stát jako subjekt pozemkového vlastnictví	28
3.4.2	Obce a kraje jako subjekty pozemkového vlastnictví	29
4	Převod vlastnického práva k pozemkům	30
4.1	Nabytí vlastnického práva převodem	30
4.1.1	Náležitosti a forma smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku	32
4.1.2	Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí jako předpoklad nabytí vlastnického práva k pozemku převodem	35
4.1.2.1	Katastr nemovitostí a jeho principy	35
4.1.2.2	Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí	37
4.1.2.3	Řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí a přezkumná činnost katastrálního úřadu	38
4.1.3	Neplatnost smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku	52
4.1.4	Relativní neúčinnost smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku	56
4.1.5	Zdánlivost právního jednání, jímž dochází k převodu vlastnického práva k pozemku	62
4.1.6	Kupní smlouva	66
4.1.6.1	Vedlejší ujednání při kupní smlouvě, jejímž předmětem je pozemek	67
4.1.7	Darovací smlouva	70
4.1.8	Směnná smlouva	71
4.1.9	Vícečetné převody vlastnického práva k pozemkům	72
4.1.10	Problematika odstoupení od smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku	73
4.1.10.1	Právní úprava odstoupení od smlouvy dle občanského zákoníku	73
4.1.10.2	Důvody pro odstoupení od smlouvy	74
4.1.10.3	Právní důsledky a účinky odstoupení od smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku	75

4.1.10.4	Nesoulad zápisu v katastru se skutečným právním stavem v důsledku odstoupení od smlouvy o převodu vlastnického práva.....	83
4.1.11	Specifika smluvních převodů a nabytí vlastnického práva k pozemku ze strany státu	84
4.1.12	Specifika smluvních převodů a nabytí vlastnického práva k pozemku ve prospěch obcí a krajů.....	89
4.2	Nabytí vlastnického práva přechodem.....	93
4.2.1	Přechod vlastnického práva k pozemku děděním.....	93
4.2.1.1	Dědění na základě dědické smlouvy.....	94
4.2.1.2	Dědění ze závěti.....	96
4.2.1.3	Dědění ze zákona.....	97
4.2.1.4	Odkaz.....	97
4.2.2	Nabytí vlastnického práva k pozemkům rozhodnutím orgánu veřejné moci	99
4.2.2.1	Nabytí vlastnického práva k pozemkům z rozhodnutí soudu	100
4.2.2.2	Nabytí vlastnického práva z rozhodnutí správního orgánu.....	105
4.2.3	Nabytí vlastnického práva k pozemkům ze zákona.....	122
4.2.4	Vydržení vlastnického práva k pozemkům	123
4.2.4.1	Držba	124
4.2.4.2	Subjekty držby	131
4.2.4.3	Předmět a objekt držby	132
4.2.4.4	Vydržecí doba.....	133
4.2.4.5	Řádné vydržení vlastnického práva k pozemku.....	134
4.2.4.6	Mimořádné vydržení vlastnického práva k pozemku	135
4.2.4.7	Vydržení vlastnického práva k části pozemku.....	136
4.2.4.8	Okamžik nabytí vlastnického práva k pozemku v důsledku vydržení	138
4.2.5	Nabytí vlastnického práva k pozemkům od neoprávněného	139
4.2.6	Nabytí vlastnického práva k pozemkům jejich opuštěním	145
4.2.6.1	Opuštění pozemku konáním	147
4.2.6.2	Opuštění pozemku nekonáním.....	147
4.2.6.3	Opuštění pozemku z hlediska dobrých mravů	148
4.2.6.4	Právní účinky opuštění pozemku	149
4.2.7	Nabytí vlastnického práva k pozemkům přírůstkem	153
4.2.7.1	Naplavenina a strž.....	153
4.2.7.2	Ostrov	155
4.2.8	Nabytí vlastnického práva k pozemkům přestavkem	157
5	Závěr.....	159
	Seznam použitých zkratk	167
	Seznam použité literatury	170
	Příloha č. 1	179
	Příloha č. 2.....	180
	Příloha č. 3.....	181
	Příloha č. 4.....	182
	Abstrakt.....	184

Abstract..... 185

1 Úvod

Vlastnické právo je, jako základní lidské právo, garantováno Listinou základních práv a svobod. Výkon práv, která jsou obsahem vlastnického práva, je každodenní součástí lidských životů. Vlastnické právo tak hraje ve společnosti významnou roli, a to nejen z ekonomického hlediska, ale také z hlediska uspokojování základních lidských potřeb.

Účinností občanského zákoníku došlo z hlediska nabývání vlastnických práv k pozemkům ke dni 1. 1. 2014 k přijetí nové právní úpravy, která významně dopadla na problematiku pozemků jako takových a nabývání vlastnického práva k nim.

Cílem této práce je zhodnotit stávající právní úpravu problematiky nabývání vlastnického práva k pozemkům a upozornit na některé, stále přetrvávající či nově nastolené sporné otázky, jež jsou předmětem odborných diskuzí. To vše s přihlédnutím k právní úpravě platné před přijetím občanského zákoníku tam, kde je to účelné, a k aktuální judikatuře, respektive použitelnosti judikatury přijaté dle občanského zákoníku z roku 1964 na stávající právní úpravu.

Ambicí této práce není poskytnout podrobný a komplexní rozbor zákonné úpravy jednotlivých institutů práva, nýbrž se v rámci ní zaměřit na problematiku, která je ústředním tématem celé práce, a to na problematiku nabytí vlastnického práva k pozemkům.

Vlastní text práce je členěn na tři kapitoly, které jsou dále, pro přehlednost členěny do podkapitol. První kapitola se zaměřuje vymezení základních pojmů jako je půda, pozemek, parcela, vlastnické právo a vlastnické právo k pozemkům. Druhá kapitola se věnuje problematice převodu vlastnického práva k pozemkům a s tím souvisejícímu vkladovému řízení vedenému katastrálním úřadem se zaměřením na přezkumnou činnost ve smyslu ustanovení § 17 katastrálního zákona. V rámci třetí kapitoly je rozebrána problematika přechodu vlastnického práva k pozemku a jeho jednotlivé způsoby, jako je například nabytí vlastnického práva děděním, vydržením, rozhodnutím správního orgánu, opuštění pozemku.

S ohledem na předmět první kapitoly je v rámci ní použita především výkladová metoda. Ve druhé a třetí kapitole převládá zejména analytická a komparativní metoda.

Tato práce vychází z právního stavu ke dni 9. 4. 2021.

2 Základní pojmy

2.1 Půda

Půdou se rozumí základní složka životního prostředí. I přesto, že je právními předpisy upravena její ochrana, jakožto úrodné svrchní zemské vrstvy, a úprava právních vztahů k ní, jako zemskému povrchu¹, samotný pojem „půda“ není v právním řádu České republiky nijak definován. Pojem *půda se v právních vztazích používá k označení jak zemského povrchu, tak i hmotného substrátu Země podle toho, jakých právních vztahů (vlastnictví, užívání či ochrany půdy) se jeho používání týká a jaká role (stanoviště, výrobní prostředek, zásobárna surovin apod.) je v nich půdě připisována*².

2.2 Pozemek

Pojem „pozemek“ není občanským zákoníkem taktéž nikterak definován. Ustanovení § 498 odst. 1 občanského zákoníku pouze stanoví, že pozemek je věcí nemovitou³. Občanský zákoník se v rámci pojetí nemovitých věcí odklání od koncepce zavedeného občanským zákoníkem z roku 1964, když nemovité věci vymezuje ne *prostřednictvím generických znaků, ale výčtem jsoucn, které zákon vymezuje za věci nemovité. Všechny ostatní věci, které nespádají pod definici věcí nemovitých, jsou movité*⁴.

Jak již bylo výše uvedeno, občanský zákoník se v souvislosti s pozemky omezuje pouze na vymezení jejich povahy, jakožto věcí nemovitých, a jejich součástí. Samotná podstata pozemku však občanským zákoníkem definována není. Tu je možné dovodit z dikce katastrálního zákona, který pozemek definuje jako část zemského povrchu

¹ Srovnej Damohorský, M. Půda in Hendrych, D. a kol. Právní slovník, 3. vydání, Praha, C. H. Beck, 2009.

² Blíže viz Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 3. vydání, IFEC, Praha, 2010, s. 6.

³ Blíže viz ustanovení § 498 odst. 1 občanského zákoníku, které stanoví, že: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. 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.*“

⁴ Viz. Lavický, P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, str. s. 1764.

oddělenou od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků⁵. Z uvedeného vyplývá, že předmětem vlastnického práva k pozemkům je vždy konkrétní individualizovaná část zemského povrchu, tedy určitá plocha.

V souvislosti s pozemky se občanský zákoník omezuje pouze na vymezení toho, co je součástí pozemku, a to znovuzavedením zásady *Superficies solo cedit* (povrch ustupuje půdě). Ustanovení § 506 odst. 1 občanského zákoníku stanoví, že: „*Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*“⁶ a dále v odst. 2 téhož ustanovení, že: „*Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.*“ Z uvedeného ustanovení občanského zákoníku lze dovodit, co není součástí pozemku, a to i přesto, že je to fakticky umístěno pod povrchem či nad povrchem pozemku. Součástí pozemku tedy nejsou dočasné stavby, podzemní stavby se samostatným účelovým určením⁷, věci, o nichž tak stanoví jiný právní předpis⁸, a které není možné přenést z místa na místo bez toho, aby došlo k porušení její podstaty; dále pak nejsou součástí pozemku inženýrské sítě⁹, stroje a jiná upevněná zařízení¹⁰. Naopak ustanovení § 507 občanského zákoníku obsahuje pozitivní vymezení součástí pozemků, když stanoví, že „*Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.*“. Rostlinstvem jsou myšleny rostliny, stromy a porosty.

⁵ Viz ustanovení § 2 písm. a) katastrálního zákona.

⁶ Promítnutí zavedení zásady *Superficies solo cedit* do katastru nemovitostí viz Příloha č. 1 a Příloha č. 2 této práce.

⁷ Blíže viz Lavický, P. a kol.: *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1793, který uvádí: „*Samostatným předmětem práv (hmotnou věcí nemovitou) je rovněž stavba podzemní se samostatným hospodářským určením. To vyplývá z dikce § 506 odst. 2 a § 498 odst. 1. Podzemní stavby se samostatným účelovým určením (metro, podchod, garáže, vinný sklípek) jsou samostatnými nemovitými věcmi (§ 498 odst. 1), přičemž pouze ve výjimečných případech (studna, kanál, šachta) podzemní stavba, která nemá samostatné účelové určení, součástí pozemku je (§ 506 odst. 2).*“

⁸ Např. ložiska vyhrazených nerostů dle ustanovení § 7 horního zákona nebo sítě elektronických komunikací podle ustanovení § 104 odst. 10 telekomunikačního zákona.

⁹ Dle ustanovení § 509 občanského zákoníku.

¹⁰ Pouze však za předpokladu, že je o nich v katastru nemovitostí zapsána výhrada dle ustanovení § 508 občanského zákoníku, a to prostřednictvím poznámky dle ustanovení § 23 odst. 1 písm. p) katastrálního zákona.

Jak již bylo výše uvedeno, občanský zákoník se k zásadě *Superficies solo cedit* vrací. Tato zásada ovládala již římské právo a dále byla součástí občanských zákoníků platných a účinných na území nynější České republiky až do roku 1951. Například vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937 v ustanovení § 84 stanovil, že „*Částí pozemku je prostor nad povrchem a pod povrchem, všechny stavby na pozemku, vyjímajíc stavby uvedené v § 192, a jiná díla a všechno rostlinstvo na něm vzešlé*“. Obecný zákoník občanský obsahoval superficiální zásadu v ustanovení § 295 a zejména v ustanovení § 297. Dle těchto ustanovení platilo, že: „*Rovněž tak patří k nemovitým věcem ty, které byly na zemi a půdě zřízeny s tím úmyslem, aby tam trvale zůstaly, jako: domy a jiné budovy se vzduchovým prostorem v kolmé čáře nad nimi; rovněž: nejen vše, co do země je zapuštěno, ve zdi upevněno, přinýtováno a přibito...*“ Jak je již výše uvedeno, tato koncepce pojetí pozemků byla součástí našeho právního řádu až do roku 1951, kdy zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, tzv. střední občanský zákoník, zavedl ustanovením § 25 zásadu *Superficies non solo cedit*, když výslovně stanovil, že: „*stavby nejsou součástí pozemku*“, a odklonil se tak od tradičního pojetí pozemků u nás.

S ohledem na již zmíněný odklon od tradiční koncepce pozemků a jejich součástí po dobu více než posledních šedesáti let, obsahuje stávající úprava, tedy úprava občanský zákoník, přechodná ustanovení, jejichž účelem je co nejvíce usnadnit návrat k tradičnímu evropskému pojetí této problematiky. Přechodná ustanovení mimo jiné stanoví, že „*Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba.*“¹¹. Byla-li osoba vlastníka stavby spojené se zemí pevným základem odlišná od osoby vlastníka pozemku, na kterém je tato stavba postavena, nestala se s účinností ke dni 1. 1. 2014 součástí tohoto pozemku. Takováto stavba a zůstala samostatnou věcí v právním smyslu a zůstane jí až do okamžiku, kdy vlastník pozemku a vlastník stavby splynou v jednu osobu. V ten okamžik se stane stavba součástí pozemku. Do doby, než dojde k tomu, že vlastník stavby a vlastník pozemku budou totožnou osobou, má vlastník pozemku, na němž stojí stavba ve vlastnictví druhého, ke stavbě zákonné předkupní právo. Důvodová zpráva k občanskému zákoníku

¹¹ Blíže viz ustanovení § 3054 až § 3061 občanského zákoníku.

v této souvislosti uvádí, že zásadu povrch ustupuje půdě nelze zavést tak jednoduše, jako bylo v roce 1951 zrušena. Zákodárce proto přistoupil k obnově právního spojení pozemků a staveb ke dni účinnosti občanského zákoníku pouze v případech, kdy spojení fakticky existuje (vlastník pozemku a vlastník stavby je tatáž osoba). V ostatních případech bylo právní spojení odloženo na dobu, ve kterém se vlastnické právo k pozemku a ke stavbě spojí v rukou jediného vlastníka, tak aby nedošlo k narušení právní jistoty vlastníků staveb a pozemků¹².

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že se pozemkem rozumí individualizovaná část zemského povrchu, včetně staveb, rostlinstva a dalších součástí dle platných právních předpisů.

2.3 Parcela

Ustanovení § 2 odst. písm. b) katastrálního zákona definuje pojem parcela jako pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Písm. c) a písm. d) téhož ustanovení dále rozlišují tzv. stavební a pozemkové parcely. Stavební parcelou se rozumí pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Naproti tomu pozemkové parcely jsou právními předpisy definovány negativně, když jimi jsou pozemky, které nejsou stavebními parcelami. Tedy všechny pozemky, které nejsou evidovány jako zastavěná plocha a nádvoří.

K vymezení pojmu parcely se opakovaně vyjadřoval také Nejvyšší soud ČR, který například ve svém Rozsudku ze dne 27. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006 vyslovil následující: „*Pozemky se evidují v katastru nemovitostí v podobě parcel, jež mají geometrické a polohové určení a jsou zobrazeny v katastrální mapě a označeny parcelními čísly [§ 1 odst. 1 písm. a), § 3 písm. a), b), § 4 a § 27 písm. a) katastrálního zákona]. Pozemek, definovaný pro účely tohoto zákona jeho ustanovením § 27 písm. a) jako část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků, je - v podobě části*

¹² Srovnej Důvodová zpráva k ustanovení § 3054 až § 3061 občanského zákoníku.

zemského povrchu - ve smyslu § 119 odst. 2 ObčZ věci nemovitou, tedy samostatným předmětem občanskoprávních (zde vlastnických) vztahů; nemusí být vždy totožný s parcelou, nýbrž může zahrnovat více parcel, popřípadě části různých parcel, nebo naopak být částí parcely jediné. Je proto nesprávný názor, že věci v právním slova smyslu je pozemek pouze tehdy, je-li označen parcelním číslem a odpovídá-li mu mapové zobrazení s uvedením druhu a výměry v operátech katastru nemovitostí.“

Jak již bylo výše uvedeno, současné pojetí parcely vychází z koncepce zavedené katastrálním zákonem z roku 1992, když tato koncepce byla stávajícím katastrálním zákonem bez dalšího převzata. Skutečnost, že současná právní úprava navazuje na tradiční pojetí pozemku, jako předmětu právních vztahů, se odráží také v i dnes použitelné judikatuře Nejvyššího soudu ČR, který se ve svém Rozsudku ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 837/98 v této souvislosti vyjádřil následujícím způsobem: „*převádět lze jen pozemky geometricky a polohově určené, zobrazené v katastru nemovitostí a označené katastrálním číslem“.*

2.4 Vlastnické právo

2.4.1 Pojem, pojetí vlastnictví dle občanského zákoníku z roku 1964 a občanského zákoníku

Vlastnické právo je jedním ze základních lidských práv garantovaných Listinou základních práv a svobod. Listina základních práv a svobod v ustanovení čl. 11 stanoví, že každý má právo vlastnit majetek, vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu, a že dědění se zaručuje.

Občanský zákoník, na rozdíl od předchozí právní úpravy občanského zákoníku z roku 1964, rozlišuje pojmy „vlastnické právo“ a „vlastnictví“. Vlastnické právo je chápáno, a taktéž vymezeno, jako subjektivní právo vlastníka k předmětu tohoto práva, přičemž pojem vlastnictví je označení pro předmět vlastnického práva. Účinností

občanského zákoníku tak dochází ke striktnímu oddělení těchto pojmů, když občanský zákoník z roku 1964 tyto pojmy nikterak neodlišoval, ba naopak je často zaměňoval¹³.

Vlastnické právo patří, vedle práv k věcem cizím (*iura in re alinea*) a dědického práva, k absolutním majetkovým právům, jejichž výčet je taxativní. Absolutní majetková práva jsou chápána jakožto párová kategorie k relativním majetkovým právům, přičemž z tohoto pojetí plynou jejich základní charakteristické znaky.

Absolutní majetková práva jsou právy absolutními, tj. působí *erga omnes*¹⁴, když povinnost jim odpovídající spočívá především v nekonání (*non facere*), tedy v *opomenutí nějakého chování vlastního, resp. ve strpění nějakého chování někoho jiného, tj. subjektu věcného práva*¹⁵.

Vlastnické právo je občanským zákoníkem vymezeno podstatně širěji než v občanském zákoníku z roku 1964. Ustanovení § 123 občanského zákonu z roku 1964 definovalo vlastnické právo jako oprávnění vlastníka předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s nimi, a to v mezích zákona. Naproti tomu ustanovení § 1012 občanského zákoníku stanoví, že vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se dále zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit. Právní úprava občanského zákoníku z roku 1964 tedy obsahovala demonstrativní výčet oprávnění vlastníka. Právní úprava občanského zákoníku toto původní pojetí nepřevzala, a to zejména vzhledem k tomu, že vymezení vlastnického práva dle občanského zákoníku z roku 1964 vycházelo ideově ze socialistického pojetí vlastnictví, tedy z ustanovení § 130 občanského zákoníku z roku 1964 ve znění účinném od 1. 4. 1964 do 30. 6. 1969¹⁶. Taktéž je původní vymezení vnímáno jako nedostačující,

¹³ Např. občanský zákoník z roku 1964 v ustanovení § 125 odst. 2 uváděl: „Zvláštní zákon stanoví, které věci mohou být předmětem vlastnictví pouze státu nebo určených právnických osob.“

¹⁴ Absolutním majetkovým právům odpovídá všeobecná povinnost nerušit oprávněného při výkonu jeho práva.

¹⁵ Viz Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné, 4. vydání, Praha, ASPI, 2005, s. 310.

¹⁶ Ustanovení § 130 odst. 1 občanského zákoníku z roku 1964 ve znění účinném od 1. 4. 1964 do 30. 6. 1969 stanovilo, že: „Vlastník má právo užívat věc pro potřebu svou, své rodiny a domácnosti; má právo na užitky a přírůstky věci, jakož i právo převést ji na jiného. Není-li to v rozporu se zájmy společnosti, může vlastník věc přenechat k užívání jinému anebo s ní nakládat i jinak.“

neboť, jak uvádí důvodová zpráva nového občanského zákoníku: „Úplnost vlastnického práva je vyjádřena důrazem na oprávnění vlastníka nakládat se svým vlastnictvím volně, tj. že může na svoji věc působit nebo nepůsobit, jak je mu libo, a jiné z působení na věc vyloučit. Tím je vymezen obsah vlastnického práva, nikoli tedy kazuistickým a neúplným výčtem dílčích vlastnických oprávnění, uvedených dnes v § 123 platného občanského zákoníku (právem držet, užívat, požívat plody a užítky předmětu vlastnictví a nakládat s ním). Obsah vlastnického práva není totiž tvořen součtem těchto dílčích oprávnění a existencí žádného z nich není podmíněna existence vlastnického práva. Odpadne-li některé z uvedených dílčích oprávnění jednotlivě (např. dá-li vlastník svou věc do nájmu nebo do výpůjčky), či odpadnou-li vcelku (např. při prohlášení konkursu), nemá to totiž vliv na existenci ani na trvání vlastnického práva. Naopak, pomine-li omezení, obnoví se vlastnické právo v původním rozsahu. Tím je podmíněna elasticita vlastnického práva. Toto právo tedy nezanikne, pozbude-li vlastník právo věc užívat, držet, požívat či jiné ze svých dílčích oprávnění, protože k zániku vlastnického práva může dojít jen z některého zákonného důvodu; tím je dána jeho trvalost.“¹⁷.

I přes odklon od původního vymezení vlastnického práva v občanském zákoníku z roku 1964, zahrnuje institut vlastnického práva ve smyslu občanského zákoníku práva obsažená v ustanovení § 123 občanského zákoníku z roku 1964. Změna vymezení vlastnického práva tedy nemá na právní praxi v podstatě žádný vliv. Vlastnické právo je tedy chápáno jako *právo ovládat věc, tj. zejména ji držet, užívat, požívat, nakládat s ní, a to svou mocí, tj. mocí nezávislou na současné existenci moci kohokoli jiného k téže věci*¹⁸. Součástí vlastnického práva je taktéž tzv. právo působit na podstatu věci (*ius abutendi*), které spočívá v právu věc měnit nebo ji zničit, a jehož absence ve výčtu oprávnění byla občanskému zákoníku z roku 1964 často vytýkána.

Z pojetí vlastnického práva dle shora citovaného ustanovení § 1012 občanského zákoníku vyplývají základní charakteristické rysy vlastnického práva, kterými jsou nezávislost (vyjádřena v oprávnění vlastníka nakládat s věcí libovolně¹⁹), jednotnost

¹⁷ Podrobněji viz Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku dostupná na serveru <http://obcanskyzakonik.justice.cz>, s. 246 - 247.

¹⁸ Blíže viz Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha, C. H. Beck, 2013, s. 138 – 139.

¹⁹ Srovnej kapitola 2.4.3 a kapitola 3.2 a 3.3 této práce.

(neoddělení negativní s pozitivní stránky vlastnického práva²⁰), úplnost (oprávnění vlastníka nakládat s předmětem vlastnického práva volně), elasticita (schopnost obsahu vlastnického práva proměňovat se v důsledku modifikace jednotlivých oprávnění vlastníka a následně znovu obnovit svůj původní rozsah, například v důsledku poskytnutí věci k nájmu atd.) a trvalost (vlastnické právo nezaniká ztrátou možnosti vlastníka právo vykonávat k věci některé ze svých oprávnění, ale pouze na základě některého ze zákonných důvodů)²¹.

2.4.2 Předmět vlastnického práva

Právní teorie rozlišuje přímý a nepřímý předmět vlastnického práva. Přímým předmětem vlastnického práva se rozumí chování, jímž se realizují práva a povinnosti vlastníka. Nepřímým předmětem vlastnického práva je to, čeho se chování vlastníka týká, tedy věc v právním slova smyslu.

Dle občanského zákoníku z roku 1964 byla předmětem absolutních majetkových práv vždy pouze hmotná věc. Občanský zákoník se vrací ke koncepci obecného zákoníku občanského, když stanoví, že předmětem absolutních majetkových práv mohou být jak věci hmotné, tak nehmotné²². Za nehmotné předměty absolutních majetkových práv jsou považovány mimo jiné patenty, ochranné známky, průmyslové vzory, obchodní firma nebo obchodní tajemství, cenné papíry a investiční nástroje²³.

2.4.3 Obsah vlastnického práva

Jak již bylo výše uvedeno, i přes odchýlení se od definice vlastnického práva zavedené občanským zákoníkem z roku 1964, je obsahem vlastnického práva právo věc, která je

²⁰ Pozitivní stránkou vlastnického práva je právo vlastníka nakládat s věcí libovolně. Negativní stránkou pak je právo vlastníka bránit ostatním v tom, aby věc užívali či jakkoliv jinak na ní působili (tzv. *ius exclusionis*), a to například pomocí reivindikační žaloby dle ustanovení § 1040 občanského zákoníku nebo zápůrčí žaloby dle ustanovení § 1042 občanského zákoníku.

²¹ Srovnej Franková, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva, 1. vydání, Beroun, Eva Rozkotová, 2014, s. 65.

²² Viz ustanovení § 1011 občanského zákoníku.

²³ Srovnej Petr, B.: Nabývání vlastnictví originárním způsobem. 1. vydání. Praha, C. H. Beck, 2011, s. 12 – 13.

jeho předmětem, držet, užívat a požívat její plody a užitky a právo věc zcizit, právo působit na její podstatu, tedy ji měnit či zničit, a jinak s ní disponovat, a to v limitech stanovených právními předpisy.

Oprávnění vlastníka plynoucí z obsahu vlastnického práva jsou korigována již samotným zněním ustanovení § 1012 občanského zákoníku, které stanoví, že vlastník je oprávněn svá práva vykonávat v mezích právního řádu. Oproti právní úpravě občanského zákoníku z roku 1964, která vlastníka při výkonu svých práv limitovala formulací „v mezích zákona“, se jedná o rozšíření limitů vlastníka, neboť pojem „meze právního řádu“ je jednoznačně daleko širší než pojem „meze zákona“. Vlastník je dále, při výkonu oprávnění plynoucích z vlastnického práva, omezován tzv. pojmovými omezeními vlastnického práva, když má povinnost nezasahovat do práv druhých osob bez právního důvodu, nevykonávat svá práva šikanózním způsobem a vykonávat svá oprávnění v souladu s dobrými mravy²⁴.

V souvislosti s limity vlastnického práva hovoříme také o tzv. veřejnoprávních omezeních²⁵. Veřejnoprávními omezeními se rozumí meze vlastnického práva stanovené právními předpisy veřejného práva. Typicky se jedná například o omezení vyplývající z lesního zákona, který stanoví povinnosti vlastníků při hospodaření v lesích, omezení vyplývající ze stavebního zákona, který stanoví podmínky pro zastavění pozemků apod.

Vlastnické právo může být omezeno taktéž tzv. veřejným užíváním. Veřejným užíváním se rozumí užívání materiálních statků odpovídající jejich účelovému určení předem neomezeným okruhem uživatelů²⁶. Typicky se jedná o obecné užívání lesa dle ustanovení § 19 lesního zákona, které mimo jiné stanoví, že každý má právo vstupovat do lesa na vlastní nebezpečí, sbírat tam pro vlastní potřebu lesní plody a suchou na zemi

²⁴ Ústavněprávní rámec těchto tzv. soukromoprávních omezení vlastnického práva stanoví ustanovení čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, dle kterého „*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.*“

²⁵ Ústavněprávní rámec veřejnoprávních omezení vlastnického práva stanoví ustanovení čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, které stanoví, že „*vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné pouze ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*“

²⁶ Blíže viz Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2013, s. 143.

ležící klest. Při tom je povinen les nepoškozovat, nenarušovat lesní prostředí a dbát pokynů vlastníka, popřípadě nájemce lesa a jeho zaměstnanců.

Občanský zákoník obsahuje taktéž ustanovení, které upravuje omezení výkonu vlastnického práva z pohledu tzv. sousedských práv²⁷. Jedná se mimo jiné o zákaz imisí, opatření týkající se chovu zvířat a úprav pozemku právě ve vztahu k sousednímu pozemku.

2.4.4 Subjekt vlastnického práva

Dle ustanovení čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod má každý právo vlastnit majetek. Subjektem vlastnického práva tedy může být každá osoba, tedy fyzická osoba, právnická osoba či stát. Vlastníkem jedné věci také může být společně více osob. Tyto osoby pak vystupují jako podíloví spoluvlastníci, kteří se vzhledem k celku věci, která je předmětem jejich spoluvlastnictví, považují za jedinou osobu a nakládají s ní jako jedna osoba dle pravidel tzv. správy společné věci dle ustanovení § 1126 a násl. občanského zákoníku. V rámci podílového spoluvlastnictví má každý spoluvlastník právo k celé věci, které je však zároveň omezeno stejným právem dalších spoluvlastníků. Věc také může být předmětem společného jmění manželů²⁸. Manželé vystupují v rámci správy věci jako jeden subjekt.

Odst. 2 téhož ustanovení Listiny základních práv a svobod obsahuje pověření zákonodárce přijmout zákonnou úpravu omezující vlastnické právo. Konkrétně se jedná o možnost zákonného omezení vlastnického práva k majetku nezbytnému k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu, a to ve prospěch státu, obce nebo určených právnických osob, a dále o možnost zákonného omezení vlastnického práva k některým věcem ve prospěch občanů nebo právnických osob se sídlem v České a Slovenské Federativní Republice²⁹. Typicky se jedná o omezení vlastnického práva k území tzv. vojenských újezdů a věcem

²⁷ Blíže viz ustanovení § 1013 občanského zákoníku.

²⁸ Podmínky, za kterých je věc předmětem společného jmění manželů, stanoví ustanovení § 709 a násl. občanského zákoníku.

²⁹ K podrobnostem viz Wagnerová, E., Šimíček, V., Langášek, T., Pospíšl, I. a kol.: Listina základních práv a svobod: komentář, 1. vydání, Praha, Wolters, 2012, s. 23 a násl.

v takovémto území se nacházejícím, které mohou být podle zákona o zajišťování obrany ČR pouze ve vlastnictví státu³⁰. Omezení vlastnického práva k některým věcem ve prospěch občanů ČR nebo právnických osob se sídlem v ČR není v současné době využíváno. Toto omezení v minulosti obsahoval devizový zákon, který určoval, že pozemky tvořící zemědělský půdní fond nebo pozemky určené k plnění funkce lesa mohou nabývat pouze tuzemci, cizozemci s českým státním občanstvím a další cizozemci splňující podmínky dle ustanovení § 17 devizového zákona. Toto omezení vlastnického práva bylo zrušeno s účinností ke dni 19. 7. 2011, a to v souvislosti s plněním podmínek stanovených v tzv. Aktu o podmínkách přistoupení České republiky do Evropské unie³¹.

Jak již bylo výše uvedeno, ustanovení čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod stanoví, že každý má právo vlastnit majetek. Listina základních práv a svobod tedy zakotvuje zásadu rovnosti subjektů vlastnického práva. Princip rovnosti se projevuje tím, že všechny subjekty vlastnického práva mají stejná práva a povinnosti, tedy že vlastnického práva všech má stejný obsah, a stejnou právní ochranu. Princip rovnosti subjektů vlastnického práva občanský zákoník výslovně nestanoví, a to na rozdíl od občanského zákoníku z roku 1964, který tuto zásadu zakotvoval v ustanovení § 124³². Občanský zákoník tedy opustil výslovnou právní úpravu principu rovnosti v rámci právní úpravy vlastnického práva pro její nadbytečnost³³.

Shora uvedená rovnost vlastnického není narušena ani tím, že v rámci právní úpravy vlastnického práva jsou v právním řádu ČR ve vztahu k vybraným subjektům některé otázky řešeny odlišně od úpravy obsažené v občanském zákoníku, a to zvláštními právními předpisy upravujícími způsoby a podmínky hospodaření s majetkem ve vlastnictví státu, krajů a obcí³⁴.

³⁰ Blíže viz ustanovení § 31 odst. 1 zákona o zajišťování obrany ČR, které stanoví, že majetek na území újezdu, s výjimkou vneseného majetku, smí být jen ve vlastnictví státu.

³¹ Blíže viz důvodová zpráva k zákonu č. 206/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dostupné na serveru www.beck-online.cz.

³² Ustanovení § 124 občanského zákoníku z roku 1964 výslovně stanovilo, že všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytují se jim stejná právní ochrana.

³³ Blíže k pojetí principu rovnosti v občanském zákoníku viz důvodová zpráva k občanskému zákoníku. Dostupné na serveru <http://obcanskyzakonik.justice.cz>.

³⁴ Zejména se jedná o zákon o majetku ČR, zákon o státním podniku, horní zákon, zákon o vyvlastnění zákon o Státním pozemkovém úřadu, zákon o ochraně přírody a krajiny, krajské a obecní zřízení.

Specifiky státního, krajského a obecního pozemkového vlastnictví se blíže zabývá kapitola 3.4 této práce.

2.4.5 Nabývání vlastnického práva

*Nabytím vlastnického práva se rozumí případ, kdy se vlastníkem konkrétní věci a nositelem subjektivního vlastnického práva stane někdo, kdo jím dosud nebyl.*³⁵

Způsoby nabytí vlastnického práva jsou právní teorií rozdělovány do dvou kategorií, a to na derivativní a originární způsoby vzniku vlastnického práva.

Za derivativní neboli odvozené způsoby nabytí vlastnického práva se označují takové způsoby, na jejichž základě dochází k odvození vlastnického práva nového vlastníka od jeho právního předchůdce, tedy od původního vlastníka věci. Mezi derivativní způsoby nabytí vlastnického práva tak patří nejen převod vlastnického práva, kdy k nabytí vlastnického práva dochází z vůle původního vlastníka, tj. smlouvou, ale také některé druhy tzv. přechodu vlastnického práva, tedy případy, dochází k nabytí vlastnického práva jinak než z vůle dosavadního vlastníka, například v důsledku dědění³⁶.

Naopak, při originárním (původním) nabytí vlastnického práva nedochází k odvození vlastnického práva nového vlastníka od vlastnického práva původního vlastníka věci. Originálním způsobem lze nabýt vlastnické právo nejen k nově vytvořené věci jejím zhotovením, ale také k věci, která již byla ve vlastnictví nějaké osoby, a to zpracováním, nálezem, přírůstkem, přisvojením, vydržením, na základě zákona či rozhodnutím státního orgánu³⁷.

Ustanovení § 132 odst. 1 občanského zákoníku z roku 1964 výslovně vymezovalo způsoby nabytí vlastnického práva, když uvádělo, že vlastnictví věci lze nabýt kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě

³⁵ Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné, 4. vydání, Praha, ASPI, 2005, s. 346.

³⁶ Srovnej Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné, 4. vydání, Praha, ASPI, 2005, s. 346 – 347.

³⁷ Srovnej Petr, B.: Nabývání vlastnictví originárním způsobem. 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2011, s. 16.

jiných skutečností stanovených zákonem. Občanský zákoník vymezení způsobů vlastnického práva výčtem z občanského zákoníku z roku 1964 nepřevzal.

Právní úprava nabytí vlastnického práva obsažená v občanském zákoníku je obsáhlejší, než byla právní úprava obsažená v občanském zákoníku z roku 1964. Ustanovení § 3 odst. 2 písm. e) občanského zákoníku stanoví, jako jednu ze základních zásad soukromého práva, že vlastnické právo je chráněno zákonem a jen zákon může stanovit, za jakých podmínek vlastnické právo vzniká a zaniká. V návaznosti na citované ustanovení občanský zákoník dále, v ustanoveních § 1045 až § 1065, stanoví jednotlivé způsoby nabytí vlastnického práva.

Občanský zákoník výslovně upravuje také zhotovení nové věci a přisvojení, jako způsob nabytí vlastnického práva, když občanský zákoník z roku 1964 tyto způsoby neuváděl. Obecně však byly tyto způsoby i v minulosti přijímány, a to zejména s ohledem na skutečnost, že některé zvláštní právní předpisy tyto způsoby nabytí vlastnického práva předpokládaly³⁸. V rámci problematiky přírůstků pozemku pak občanský zákoník obsahuje nově také výslovnou právní úpravu tzv. naplaveniny, strže a ostrova. Mezi další způsob nabytí vlastnického práva řadí občanský zákoník také nabytí vlastnického práva k pozemku na základě nově zavedeného institutu přestavku.

Těmto jednotlivým nově deklarovaným způsobům nabytí vlastnického práva k pozemkům dle občanského zákoníku jsou dále věnovány kapitoly 4.2.7 a 4.2.8 této práce.

Stávající právní úprava nabývání vlastnického práva je, oproti právní úpravě občanského zákoníku z roku 1964, obsáhlejší, když nejen rozvádí již známé instituty (například vydržení), ale zavádí instituty nové, které, byť mají původ zpravidla v obecném zákoníku občanském, nemají v našem právním řádu kontinuální tradici. I přes to, že si občanský zákoník kladl za cíl zpřesnit právní úpravu, a to nejen ve vztahu k problematice nabývání vlastnického práva, ne vždy tohoto cíle dosáhl. Tomu odpovídá

³⁸ Například ustanovení § 2 písm. j) zákona o rybářství stanoví, že lovem se rozumí činnost směřující k ulovení ryby nebo vodního organismu v rybníkářství anebo ulovení a přisvojení si ryby nebo vodního organismu při výkonu rybářského práva za podmínek stanovených tímto zákonem.

taktéž současná rozhodovací praxe Nejvyššího soudu ČR, který od účinnosti občanského zákoníku de facto od úplného začátku vykládá některé instituty, které jsou nově upraveny a na které nelze použít judikaturu přijatou v souvislosti s úpravou obsaženou v občanském zákoníku z roku 1964. Ohledně některých otázek tak není, jak bude dále v této práci uvedeno, ještě dnes, téměř sedm let po účinnosti občanského zákoníku, jasno.

3 Vlastnické právo k pozemkům

3.1 Zvláštnosti půdy a jejich vliv na vlastnické právo k ní

Vlastnictví pozemku, jakožto společenský vztah, je velice specifické. Tato specifčnost je dána zvláštní povahou půdy jako zemského povrchu. Mezi zvláštnosti půdy patří její polyfunkčnost; omezená rozloha, nerozmnožitelnost, nezastupitelnost a nepřenosnost; její povaha jako přírodního zdroje a neměnnost její rozlohy.

Polyfunkční charakter půdy spočívá v možnosti jejího mnohonásobného využití pro různé účely. Mezi hlavní funkce, které půda plní, patří její využití jako hlavního výrobního prostředku a produkčního činitele v zemědělství a lesnictví; jako rezervoáru užitečných hodnot (například nerostů, vody atd.) a jako stanoviště pro veškerou lidskou činnost (výrobní i nevýrobní).³⁹ Nejen půda jako celek, ale také pozemky, jako její části, mají polyfunkční charakter, který se vyznačuje tím, že mohou plnit několik funkcí, a to i současně. *Tentýž pozemek může postupně měnit způsob svého využití např. ze zemědělské půdy přeměnou na lesní, následně na těžební a poté na vodní plochu atd.*⁴⁰

Omezená rozloha půdy, její nerozmnožitelnost, nezastupitelnost a nepřenosnost působí, že se veškerá činnost člověka směřující k uspokojování jeho potřeb, která se na ní odehrává, odehrává na limitovaném území. Půdu nelze, alespoň prozatím, plnohodnotně nahradit. Tato skutečnost způsobuje, že má velkou užitnou hodnotu. Stejně tak má velkou hodnotu z ekologického hlediska jako přírodní zdroj, kdy je na ni *vázána existence živých organismů*⁴¹.

Jak již bylo výše uvedeno, rozloha půdy jako zemského povrchu, je neměnná. Půda se využíváním, mimo jiné pro účely uvedené výše, nespotřebovává ani neopotřebovává. Avšak dochází ke spotřebovávání zdrojů, které jsou v ní uloženy, či k poškození jejich užitečných hodnot zejména jejím znečištěním. Tento

³⁹ Srovnej Franková, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva, 1. vydání, Beroun, Eva Rozkotová, 2014, s. 23.

⁴⁰ Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 3. vydání, IFEC, Praha, 2010, s. 10.

⁴¹ Blíže viz Franková, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva, 1. vydání, Beroun, Eva Rozkotová, 2014, s. 25.

charakteristický znak půdy působí, že postupně dochází, pokud nejsou přijata opatření k její rekultivaci a k její ochraně z hlediska ochrany životního prostředí, k limitaci jejího využití.

Výše uvedená specifika a zvláštnosti půdy mají za následek specifčnost pozemkového vlastnictví. To se odráží zejména v objektu a obsahu vlastnického práva k pozemkům, ale také ve způsobech jeho nabytí.

3.2 Pojem a předmět vlastnického práva k pozemkům

Jak je již výše uvedeno, vlastnické právo je v občanském zákoníku definováno jako právo vlastníka libovolně nakládat se svým vlastnictvím a vyloučit z něj jiné osoby, a to v mezích právního řádu.

Ze samotného pojmu vlastnického práva k pozemkům vyplývá, že jeho předmětem je pozemek, a to se všemi jeho součástmi. S ohledem na výše uvedený rozdíl mezi pojmem vlastnické právo a vlastnictví⁴², je nezbytné rozlišovat taktéž mezi pojmy vlastnické právo k pozemkům a pozemkové vlastnictví. I přesto, že je tak někdy uváděno, nejedná se o synonyma. Pojem „vlastnické právo k pozemkům“ zahrnuje subjektivní právo osoby k jím vlastněnému pozemku. Kdežto pojmem „pozemkové vlastnictví“ se, v návaznosti na pojetí vlastnického práva dle občanského zákoníku, rozumí předmět vlastnického práva, tedy samotný pozemek.

Předmětem vlastnického práva k pozemkům jsou tedy pozemky včetně jejich součástí, a to jak staveb, které se ke dni účinnosti občanského zákoníku staly součástí pozemků, tak také prostoru nad a pod pozemkem⁴³.

V souvislosti s vymezením pozemku nejen jako plochy na povrchu země, ale jako prostoru nad povrchem pozemku a prostoru pod jeho povrchem, je obecně zastáván názor, který vyjádřil již Carl Ludwig Arndts ve své Učební knize pandekt z roku 1886, a to: *„Vlastnictví pozemku zvláště vztahuje se též i na to, co nalézá se pod povrchem, jakož i na prostor nad pozemkem, pokud dle přirozené povahy věci může jednotlivec v obou*

⁴² Ohledně rozdílu mezi pojmy vlastnictví a vlastnické právo blíže viz kapitola 2.4.1 této práce.

⁴³ Blíže k problematice součástí pozemku dle nového občanského zákoníku viz kapitola 2.2 této práce.

směrech výlučně vlády své užívat a pokud má vláda ta při používání pozemku pro něho jakéhosi praktického zájmu.“⁴⁴. Občanský zákoník ve vertikálním vymezení pozemku přejal ustálený právní názor, že vlastnické právo k pozemku zahrnuje i prostor nad jeho povrchem, byť občanský zákoník z roku 1964 tuto skutečnost výslovně neupravoval⁴⁵.

S vlastnictvím pozemku je tedy spojeno oprávnění jeho vlastníka vykonávat své vlastnické právo také v prostoru pod ním a nad ním. V této souvislosti však občanský zákoník konkrétním způsobem nevymezuje ani hloubku ani výšku takového prostoru. Pouze v ustanovení § 1023 upravuje povinnost vlastníka pozemku snášet užívání prostoru nad pozemkem nebo pod pozemkem, je-li pro to důležitý důvod. Jedná se o obecnou klauzuli, kterou je soukromoprávně omezen výkon vlastnického práva vlastníka pozemku pro případy, kdy je zapotřebí využít prostor nad pozemkem ze strany třetí osoby.

Obecně jsou meze výkonu vlastnického práva k prostoru nad a pod pozemkem stanoveny zejména veřejnoprávními předpisy. Například zákon o civilním letectví ve svém ustanovení § 41 odst. 1 písm. a) a b) stanoví nutnost povolení Úřadu pro civilní letectví a Ministerstva obrany pro stavby s výškou více než 75 metrů nad terénem nebo více než 30 metrů v případě staveb stojících na vyvýšeninách vyčnívajících výše než 75 metrů nad okolní krajinu⁴⁶. Dále je vlastník pozemku ve výkonu svých práv k němu omezen opatřeními obecné povahy, například územně plánovací dokumentací, která může stanovit maximální povolenou výšku staveb na určitém území. Využívání prostoru pod pozemkem je pak omezeno například horním zákonem, který stanoví, že jediným

⁴⁴ Srovnej se Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2013, s. 179 – 180.

⁴⁵ K tomu viz Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 12. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1000/2010, který vyslovil, že: *“Podle § 297 obecného zákoníku občanského z roku 1811 („OZO“) platilo: „Rovněž tak patří k nemovitým věcem ty, které byly na zemi a půdě zřízeny s tím úmyslem, aby tam trvale zůstaly, jako: domy a jiné budovy se vzduchovým prostorem v kolmé čáře nad nimi“. To ovšem platilo i pro prostor nad pozemkem (viz Sedláček, J., Rouček, F.: Komentář k čsl. obecnému občanskému zákoníku a občanské právo na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Praha 1935, díl II., s. 44); obdobně věc upravuje i návrh nového občanského zákoníku, podle kterého má platit, že „součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem“. Ostatně ani balkon či střechu nebylo možno zřídít do sousedova vzdušného prostoru; za tímto účelem bylo třeba zřídít služebnost podle § 475 OZO. Platné právo tuto otázku výslovně neřeší, nicméně není pochyb o tom, že i v současnosti vlastnické právo k pozemku zahrnuje i prostor nad jeho povrchem. To vyplývá i z § 127 odst. 1 obč. zák., který omezuje právo vlastníka pozemku odstranit větve přesahující na jeho pozemek (tedy zasahující do vzdušného prostoru nad pozemek).“*

⁴⁶ Blíže viz ustanovení § 4 odst. 1 zákona o civilním letectví: *„K umístění staveb a zařízení mimo ochranná pásma je nutný souhlas Úřadu a Ministerstva obrany, jestliže jde o stavby nebo zařízení vysoké 75 m a více nad terénem a stavby nebo zařízení vysoké 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu.“*

vlastníkem nerostného bohatství (ve smyslu ložisek tzv. vyhrazených nerostů) je Česká republika, a to i přesto, že se tato ložiska mohou nacházet, a zpravidla také nachází, na povrchu či pod povrchem pozemků ve vlastnictví třetích osob⁴⁷.

3.3 Obsah vlastnického práva k pozemkům

Jak již bylo výše uvedeno, občanský zákoník se odklonil od vymezení vlastnického práva demonstrativním výčtem jednotlivých práv vlastníka. I přes tuto spíše teoretickou změnu pojetí vlastnického práva, stále obsahem vlastnického práva zůstávají tatáž oprávnění. Jedná se zejména o právo držet pozemek, nakládat s ním, působit na jeho podstatu, užívat ho, požívat jeho plody atd.

Zvláštnost půdy, jako předmětu vlastnického práva, se projevuje i ve vztahu k obsahu tohoto práva k němu. S ohledem na neměnnost půdy, a na skutečnost, že půdu nelze přenést, spotřebovat ani opotřebovat, není možné, aby pozemek vlastník, v rámci výkonu svého vlastnického práva k němu, zničil či přemístil tak, jako je tomu v případě jiných věcí, jež jsou taktéž předměty vlastnického práva.

Obdobně není možné, aby vlastník pozemku bez dalšího a svévolně měnil jeho podstatu. Užívání pozemku je většinou vázáno na jeho stanovený účel, který je dán účelovou kategorizací půdy a *pro futuro* také územním plánem. Ke změně účelu užívání pozemku je zapotřebí, stejně tak jako například ke změně velikosti pozemku (zmenšení, zvětšení či rozdělení) další skutečnosti, a to veřejnoprávního povolení či souhlasu.

Taktéž je vlastník pozemku při výkonu svých práv omezen soukromoprávně (tzv. sousedskými vztahy), veřejnoprávně (tzv. legální věcná břemena či omezení vyplývající ze stavebního nebo horního zákona) či veřejným užíváním. O těchto způsobech omezení obsahu vlastnického práva již bylo blíže hovořeno v kapitole 2.4.3 této práce.

Určitou modifikací obsahu vlastnického práva je taktéž zavedení vzájemného zákonného předkupního práva v rámci vztahu vlastníka pozemku a vlastníka stavby

⁴⁷ Blíže viz ustanovení § 3 horního zákona ve spojení s ustanovením § 5 horního zákona.

postavené na pozemku, který je osobou odlišnou od osoby vlastníka pozemku, a to ustanovením § 3056 občanského zákoníku⁴⁸.

Jedním z nejzásadnějších oprávnění, které vlastníkovi náleží, je právo vlastníka s pozemkem nakládat. Vlastníkovi je umožněno *v souladu s jeho zájmy, potřebami a preferencemi v různých právních formách svobodně realizovat hospodářské hodnoty věci jiným využíváním než pro vlastní (ať individuální či podnikatelskou) spotřebu*⁴⁹. Vlastník nakládá s pozemky prostřednictvím jednostranných právních jednání (pořízení závěti) či dvoustranných právních jednání (uzavření smlouvy). Nakládání s pozemky má nejčastěji za následek pozbytí vlastnického práva k nim a jeho převod či přechod na jiný subjekt, tedy nabytí vlastnického práva jiným subjektem⁵⁰.

3.4 Subjekt vlastnického práva k pozemkům

Jak již bylo uvedeno v kapitole 2.4.4 této práce, vlastnické právo je ústavně zaručeným právem každého, s tím, že všichni nositelé tohoto práva jsou si rovni. Dle platné právní úpravy tedy není žádným způsobem omezena možnost být subjektem vlastnického práva k pozemkům, a to ani množstevně. Vlastníkem pozemku tedy může být jakákoliv fyzická či právnická osoba nebo stát⁵¹, když množství jimi vlastněných pozemků závisí pouze na svobodné vůli každého z těchto subjektů.

Povaha subjektu vlastnického práva k pozemkům se však projevuje ve vztahu k odchylkám v možnostech vlastnit některé druhy pozemků a obecně v možnostech

⁴⁸ Ustanovení § 3056 odst. 1 občanského zákoníku stanoví, že: „*Vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží.*“ Odstavec 2 téhož ustanovení pak dále stanoví, že: „*Lze-li část pozemku se stavbou oddělit, aniž to podstatně ztíží jejich užívání a požívání, vztahuje se předkupní právo jen na část pozemku nezbytnou pro výkon vlastnického práva ke stavbě.*“

⁴⁹ Blíže viz Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: *Občanské právo hmotné*, 4. vydání, Praha, ASPI, 2005, s. 336-337.

⁵⁰ S výjimkou případů zřízení práv třetích osob k pozemku, a to jak ve podobě věcných práv, jako např. zřízení věcných břemen a práv stavby, tak v podobě obligačních práv na základě uzavření nájemní či jiné smlouvy za účelem přenechání pozemku k užívání třetí osobou.

⁵¹ Blíže viz kapitola 2.4.4 této práce.

nakládat s nimi, a to zejména v souvislosti se smluvním převodem vlastnického práva k pozemkům ve vlastnictví obcí, krajů či státu.

3.4.1 Stát jako subjekt pozemkového vlastnictví

Stát je, stejně, jako jakákoliv jiná právnická či fyzická osoba, způsobilým subjektem vlastnického práva k pozemku. S ohledem na svou specifičnost a rozsah majetku, jenž je předmětem státního pozemkového vlastnictví, jsou některé aspekty výkonu vlastnického práva ze strany státu upraveny nad rámec právní úpravy občanského zákoníku zvláštním zákonem, a to zákonem o majetku ČR.

Zákon o majetku ČR mimo jiné výslovně stanoví, který subjekt vystupuje jménem státu v právních vztazích a upravuje způsoby a podmínky hospodaření s majetkem České republiky⁵². Těmito subjekty jsou zpravidla organizační složky státu, a to ty, které jsou účetními jednotkami a předmětné pozemky potřebují k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti⁵³. Organizačními složkami se ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 zákona o majetku ČR rozumí například ministerstva a jiné správní úřady státu, Ústavní soud, soudy, státní zastupitelství, Nejvyšší kontrolní úřad, Kancelář prezidenta republiky, Akademie věd České republiky.

Právo hospodařit s majetkem ve vlastnictví státu spolu s údaji o tom, komu toto právo svědčí, je předmětem evidence v katastru nemovitostí⁵⁴.

S ohledem na skutečnost, že stát nakládá s veřejnými prostředky, zákon o majetku ČR taktéž stanovuje limity nakládání s tímto majetkem. Stát je, prostřednictvím příslušných organizačních složek, oprávněn využívat majetek pouze k plnění svých funkcí anebo v souvislosti s plněním těchto funkcí, či k zajišťování veřejně prospěšných činností anebo pro účely podnikání⁵⁵.

⁵² Viz ustanovení § 9 odst. 1 ve spojení s ustanovením § 20 zákona o majetku ČR.

⁵³ Srovnej ustanovení § 9 odst. 1 zákona o majetku ČR, které stanoví, že: „Hospodaření s určitým majetkem přísluší té organizační složce, která je účetní jednotkou a potřebuje jej k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, popřípadě přísluší zřizovateli organizační složky, nerozhodl-li v souvislosti s jejím zánikem (§ 5 odst. 2) o jiném způsobu naložení s majetkem; tím není dotčen postup podle ustanovení § 19a, § 19b odst. 1 a 3 a § 55b. Není-li dále stanoveno jinak (§ 20), příslušná organizační složka s majetkem rovněž nakládá, a to způsoby a za podmínek podle tohoto zákona.“

⁵⁴ Viz Příloha 3 této práce - výpis z katastru nemovitostí týkající se pozemku ve vlastnictví České republiky.

⁵⁵ Ustanovení § 8 odst. 1 zákona o majetku ČR.

Tato omezení nakládání s majetkem ze strany státu spolu se skutečností, že stát hospodaří s veřejnými prostředky, se odráží taktéž v úpravě podmínek, za jakých je stát oprávněn majetek nejen zcizovat, ale taktéž nabývat.

Zvláštní podmínky nabývání vlastnického práva k pozemkům ze strany státu stanoví zákon o majetku ČR, a to v souvislosti se smluvními převody vlastnického práva. K této problematice blíže v kapitole 4.1.10 této práce.

V souvislosti s problematikou pozemkového vlastnictví taktéž úzce souvisí skutečnost, že na základě ustanovení § 8 odst. 2 zákona o majetku ČR může být zvláštním zákonem stanoveno, že některé věci nezbytné k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smějí být ve vlastnictví pouze státu tak, jak již bylo uvedeno v kapitole 2.4.4 této práce.

3.4.2 Obce a kraje jako subjekty pozemkového vlastnictví

Obdobně, jako zákon o majetku ČR, obsahuje obecní a krajské zřízení taktéž zvláštní úpravu nakládání s majetkem obcí a krajů.

Na rozdíl od státu, jsou obce a kraje jak vlastníky pozemků, tak také osobami, které s nimi hospodaří a nakládají. Avšak podobně jako stát, mají povinnost využívat svůj majetek hospodárně a v souladu s jejich úkoly stanovenými zákonem⁵⁶.

Obecní zřízení a krajské zřízení dále upravují podmínky nabývání vlastnického práva k pozemkům ze strany obcí a krajů, a to ve vztahu k smluvním převodům vlastnického práva. Předmětnou problematikou se tato práce zabývá blíže v kapitole 4.1.11.

⁵⁶ Blíže viz ustanovení § 38 obecního zřízení a ustanovení § 17 krajského zřízení.

4 Převod vlastnického práva k pozemkům

Zvláštnosti půdy, jako předmětu vlastnického práva, se projevují také v rámci nabývání vlastnického práva k nim. V důsledku těchto specifíků tak není, například, podle platného práva, možná prvotní okupace pozemku⁵⁷, *neboť již neexistují pozemky bez vlastníka (tuto situaci však nelze zaměňovat s pozemky, jejichž vlastník je neznámý, resp. nedostačujícím způsobem v katastru nemovitostí identifikovatelný či sporný)*⁵⁸. Vlastnické právo k pozemkům tedy lze nabýt pouze jeho převodem či přechodem.

Nabytím vlastnického práva k pozemkům převodem, tak jak je tento způsob vymezen občanským zákoníkem, je nabytí vlastnického práva na základě dvoustranného či vícestranného právního jednání, tedy na základě smlouvy. Ostatní způsoby nabytí vlastnického práva (nabytí vlastnického práva k pozemku na základě dědění, na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci a na základě jiných skutečností, jako je vydržení, veřejná dražba, exekuční prodej nemovitosti, nabytí od neoprávněného, přírůstek, a tzv. přestavek) jsou tzv. přechody vlastnického práva.

4.1 Nabytí vlastnického práva převodem

Nejčastějším způsobem nabytí vlastnického práva k pozemku je převod, tedy vznik vlastnického práva na základě smlouvy.

*Smlouva je dvoustranné či vícestranné právní jednání, které směřuje ke vzniku závazku*⁵⁹, a to prostřednictvím v ní obsaženého projevu vůle smluvních stran zřídit mezi sebou závazek a řídit se jeho obsahem⁶⁰. K převodu vlastnického práva k pozemku smlouvou je tedy nezbytný projev vůle obou smluvních stran (dosavadního vlastníka, jako převodce, a budoucího vlastníka, jako nabyvatele) směřující k převodu pozemku.

⁵⁷ Privlastněním vzniká dle občanského zákoníku vlastnické právo například k divokému zvířeti dle ustanovení § 1046 občanského zákoníku.

⁵⁸ Franková, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva, 1. vydání, Beroun, Eva Rozkotová, 2014, s. 68.

⁵⁹ Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha, C. H. Beck, 2014, s. 19.

⁶⁰ Blíže viz ustanovení § 1724 občanského zákoníku.

Převod vlastnického práva k pozemkům je ovládán tzv. intabulačním principem. Ten je zakotven v ustanovení § 1105 nového občanského zákoníku. Předmětné ustanovení stanoví, že *„převe-de-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabyvá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu“*. Pro vznik vlastnického práva nového vlastníka k pozemku je tedy zapotřebí nejen smlouva, ale také promítnutí této skutečnosti do katastru nemovitostí. Smlouva je tak pouhým právním důvodem převodu vlastnického práva, když pro nabytí vlastnického práva je následně zcela nezbytné provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. K charakteristice převodu vlastnického práva k pozemkům se opakovaně vyjadřoval také Nejvyšší soud ČR, který ve svém Rozsudku ze dne 31. 3. 2011, sp. zn. 30 Cdo 3991/2010 vyslovil: *„Nabyvání vlastnického práva k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí je dvoufázové; jeho esenciálním předpokladem je vznik závazkové právního vztahu (např. prostřednictvím uzavřené kupní smlouvy, jejímž předmětem je úplatný převod vlastnického práva k předmětným nemovitostem z prodávajícího do vlastnictví kupujícího za dohodnutou kupní cenu) s právními účinky inter partes, kdy k nabytí vlastnického práva k takto smluvně převáděnému nemovitému majetku a tedy k dovršení věcně právních účinků erga omnes, je zapotřebí vkladu tohoto vlastnického práva do katastru nemovitostí.“* a dále: *„Při vzniku vlastnického práva k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí na základě smlouvy je tedy třeba rozlišovat právní důvod nabytí vlastnického práva (titulus adquirendi) a právní způsob jeho nabytí (modus adquirendi). Smlouva o převodu nemovitostí představuje tzv. titulus adquirendi. I když z takové smlouvy vznikají jejím účastníkům práva a povinnosti, ke vzniku vlastnického práva podle ní ještě nedochází; ten nastává (modus adquirendi) až vkladem (tzv. intabulací) vlastnického práva do katastru nemovitostí; taková smlouva má pouze účinek obligační – zavazuje zcizitele (prodávajícího) k tomu, aby vlastnictví věci na nabyvatele (kupujícího) dalším úkonem, který je právně uznávaným způsobem převodu vlastnictví, převedl.“*⁶¹

⁶¹ Blíže viz Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 3. 2012, sp. zn. 30 Cdo 4314/2011.

4.1.1 Náležitosti a forma smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku

Smlouva o převodu vlastnického práva k pozemku je právním jednáním ve smyslu ustanovení § 545 občanského zákoníku, a jako taková musí splňovat nejen základní náležitosti právního jednání jako právního důvodu převodu stanovené občanským zákoníkem, ale také náležitosti zákonem stanovené pro jednotlivé smluvní typy, a náležitosti stanovené katastrálním zákonem a katastrální vyhláškou za pro vkladové listiny, jako podklady pro provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to ve zejména vztahu k vymezení předmětu převodu - pozemku.

Základními náležitostmi právního jednání, kterým dochází k převodu vlastnického práva k pozemku, jsou ve smyslu ustanovení § 545 a násl. občanského zákoníku náležitosti subjektů projevujících vůli, náležitosti projevené vůle, náležitosti samotného projevu vůle (forma právního jednání) a předmětu projevu vůle.

Podstatou právního jednání je projev vůle oprávněné osoby za účelem dosažení konkrétního následku. Osobou oprávněnou učinit projev vůle směřující k převodu vlastnického práva k pozemku je zpravidla jeho vlastník, a to za předpokladu, že je způsobilý takovéto právní jednání učinit⁶². Vůle je pak chápána jako vnitřní vztah jednajícího subjektu k zamýšlenému následku. Bez vůle a jejího projevu nelze vůbec hovořit o právním jednání⁶³. Vůle subjektu činícího právní jednání, jako základní náležitost tohoto jednání, musí být svobodná, vážná, prosta omylu a nesmí být ovlivněna tísní či nátlakem.

K tomu, aby byl projev vůle subjektu považován za právní jednání, je dále zapotřebí, aby byl projev vůle určitý, srozumitelný a aby měl náležitou formu. Pro převod vlastnického práva k pozemku stanoví občanský zákoník v ustanovení § 560 požadavek písemné formy⁶⁴ a dále požadavek opatřit předmětné právní jednání podpisem jednající osoby⁶⁵. Písemná forma projevu vůle je dodržena, je-li vůle zachycena na jakémkoliv hmotném nosiči, zpravidla na papíře. Občanský zákoník dále pro tato právní jednání

⁶² Srovnej ustanovení § 15 odst. 2 občanského zákoníku, které stanoví, že: „*Svéprávnost je způsobilost nabyvat pro sebe vlastním právním jednáním práva a zavazovat se k povinnostem (právně jednat).*“

⁶³ Blíže viz ustanovení § 551 a násl. občanského zákoníku.

⁶⁴ Srovnej ustanovení § 2057 odst. 1 občanského zákoníku, ustanovení § 2128 odst. 1 občanského zákoníku a ustanovení § 2188 občanského zákoníku.

⁶⁵ Viz ustanovení § 561 odst. 1 občanského zákoníku.

výslovně stanoví požadavek, aby byly projevy vůle jednajících osob, a tedy taktéž jejich podpisy, na téže listině. Aby bylo právní jednání, jímž dochází k převodu vlastnického práva k pozemku, považováno za platné⁶⁶, je, jak vyplývá mimo jiné z ustálené judikatury Nejvyššího soudu ČR⁶⁷, vyžadováno kumulativní splnění obou uvedených podmínek, tedy aby bylo právní jednání učiněno písemně a aby bylo opatřeno podpisy všech jednajících osob, které budou na téže listině.

S problematikou opatření právního jednání, kterým dochází k převodu vlastnického práva k pozemku, podpisy jednajících osob úzce souvisí problematika požadavku na úřední ověření pravosti těchto podpisů.

Tzv. úředním ověřením pravosti podpisu, resp. legalizací, se ve smyslu ustanovení § 10 odst. 1 ve spojení s odst. 2 téhož ustanovení zákona o ověřování rozumí ověření, že konkrétní podepisující danou listinu podepsal před ověřující autoritou či že před ní uznal podpis, kterým je listina již opatřena, za vlastní, to vše za současného prokázání jeho totožnosti.

Občanský zákoník ani jiné právní předpisy výslovně nestanoví povinnost opatřit listinu, na jejímž základě dochází k převodu vlastnického práva k pozemku, úředně ověřenými podpisy jednajících osob. Katastrální zákon v této souvislosti pouze uvádí, že nejsou-li podpisy, kterými je opatřena soukromá listina, úředně ověřeny, musí ten, kdo podle ní navrhuje zápis vlastnického práva, prokázat jejich pravost. Neučiní-li tak do 30 dnů ode dne podání návrhu na zápis, katastrální úřad řízení o povolení vkladu zastaví.⁶⁸ Katastrální vyhláška v této souvislosti v ustanovení § 62 odst. 1 stanoví, že pokud nejsou vlastnoruční podpisy, kterými je opatřena předložená soukromá listina, úředně ověřeny, katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zkoumá jejich pravost, tedy to, zda skutečně náleží osobám v listinách uvedených. A dále v ustanovení § 63 stanoví způsoby, kterými lze v rámci řízení před ním ověřit pravost takovýchto podpisů. Katastrální úřad považuje

⁶⁶ Blíže k problematice neplatnosti právního jednání viz kapitola 4.1.2 této práce.

⁶⁷ Například Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 1. 2009, sp. zn. 30 Cdo 1230/2007, ve kterém Nejvyšší soud ČR stanovil: „*Písemná forma právního úkonu předpokládá existenci dvou náležitostí, a to písemnosti a podpisu. Písemnost spočívá v tom, že projev vůle (právní úkon) jednajícího subjektu zahrnuje všechny podstatné náležitosti zachycené v písemném textu listiny. Písemný projev musí být zároveň podepsán, tj. je platný až po podpisu jednající osoby. Smlouva, která musí být písemná, avšak nebyla jejími účastníky podepsána, nemůže vyvolat zamýšlené právní následky.*“

⁶⁸ Srovnej ustanovení § 7 odst. 2 katastrálního zákona.

pravost podpisů za prokázanou zejména, obsahuje-li listina prohlášení advokáta o pravosti vlastnoručního podpisu, předložila-li právnická osoba podpisový vzor s úředně ověřeným podpisem jednatelky osoby shodný s vlastnoručním podpisem na listině a doklad o oprávnění této osoby jednat za právnickou osobu, nevyplývá-li tato skutečnost ze základního registru právnických osob, podnikajících fyzických osob a orgánů veřejné moci, či uznala-li podepsaná osoba před příslušným katastrálním úřadem, že jde o její podpis nebo o jeho kopii. Není-li pravost podpisu prokázána shora uvedenými způsoby, je návrhovátelem oprávněn prokázat jeho pravost jiným vhodným způsobem, zejména například znaleckým posudkem.

Z výše uvedeného tedy zcela jednoznačně vyplývá, že úředně ověřený podpis není nezbytnou náležitostí právního jednání, kterým dochází k převodu vlastnického práva k pozemku.⁶⁹ V praxi však lze opatření právních jednání, jimiž dochází k převodu vlastnického práva k pozemku, úředně ověřenými podpisy smluvních stran jen doporučit, neboť se tím zkrátí doba trvání řízení o vkladu vlastnického práva k pozemku do katastru nemovitostí zkrátí na zákonné minimum⁷⁰.

Aby mohl být projev vůle subjektu považován za právní jednání, musí být, vyjma náležitostí subjektů projevujících vůli, projevené vůle a samotného projevu vůle, dále taktéž splněny náležitosti předmětu projevu vůle. Těmito jsou možnost a dovolenost. Za možný předmět právního jednání se považuje vše, co je reálně existující, vytvořitelné anebo uskutečnitelné. Za dovolený předmět právního jednání se považuje takový předmět právního jednání, který je dovolený z právního hlediska⁷¹.

Jak již vyplývá ze samotného pojmu smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku, jejím předmětem je pozemek, který je sám o sobě tak, jak je definován v kapitole 2.2 této práce, možným a zároveň dovoleným předmětem právního jednání.

⁶⁹ Srovnej Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 3. 2018, sp. zn. 21 Cdo 3066/2017, ve kterém Nejvyšší soud ČR stanovil: „*Nezbytnou náležitostí kupní smlouvy, již je převáděno vlastnické právo k nemovitosti, a jež je současně vkladovou listinou pro zápis práva do katastru nemovitostí, není úředně ověřený podpis smluvní strany. Při absenci úředně ověřeného podpisu na soukromé listině katastrální úřad (anebo v řízení o nahrazení rozhodnutí katastrálního úřadu příslušný soud) postupuje podle § 62 a § 64 katastrální vyhlášky, tedy činí potřebná opatření ke zjištění pravosti vlastnoručního podpisu.*“

⁷⁰ K problematice doby trvání řízení o vkladu vlastnického práva k pozemku viz kapitola 4.1.2.5 této práce.

⁷¹ Typickým nedovoleným předmětem právního jednání jsou části lidského těla ve smyslu ustanovení § 111 a násl. občanského zákoníku.

4.1.2 Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí jako předpoklad nabytí vlastnického práva k pozemku převodem

Jak již bylo výše uvedeno⁷², v případě převodu vlastnického práva k pozemku nedochází k nabytí vlastnického práva již samotným uzavřením smlouvy, ale je k němu zapotřebí taktéž promítnutí této skutečnosti do katastru nemovitostí.

4.1.2.1 Katastr nemovitostí a jeho principy

Katastr nemovitostí je ve smyslu ustanovení § 1 katastrálního zákona *veřejný seznam obsahující soubor údajů o nemovitých věcech, který mi je jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí plní na úseku nemovitých věcí funkci evidenční, informační, ochrannou a intabulační v případě konstitutivních zápisů*⁷³. Fungování katastru nemovitostí a související otázky, je upraveno katastrálním zákonem, katastrální vyhláškou a občanským zákoníkem⁷⁴.

Vedení katastru nemovitostí je ovládáno intabulačním principem, zásadou veřejnosti, zásadou dispoziční, zásadou priority, zásadou legality a zásadou materiální publicity.

Intabulační princip je základní zásadou ovládající vedení katastru nemovitostí. Intabulační princip je zakotven v ustanovení § 1105 občanského zákoníku, který stanoví: *„Převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabyvá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu.“* Ve smyslu uvedené zásady dochází v případě převodu vlastnického práva k pozemku smlouvou k nabytí vlastnického práva k pozemku až na základě povolení o provedení vkladu⁷⁵ takového práva do katastru

⁷² Viz kapitola 4.1 této práce.

⁷³ Franková, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva, 1. vydání, Beroun, Eva Rozkotová, 2014, s. 168.

⁷⁴ Viz ustanovení § 980 - 986 občanského zákoníku upravující zásadu materiální publicity a ustanovení § 1105 občanského zákoníku upravující intabulační princip, kterými je ovládán katastr nemovitostí.

⁷⁵ Ve smyslu ustanovení § 6 katastrálního zákona se vkladem do katastru zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht.

nemovitostí, a to zpětně ke dni podání návrhu na zahájení vkladového řízení. Blíže k intabulačnímu principu viz kapitola 4.1 této práce.

Zásada veřejnosti neboli zásada formální publicity spočívá v právu každého nahlížet do katastru nemovitostí, pořizovat si z něj pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat údaje ze sbírky listin⁷⁶.

Zásada dispoziční ovládá řízení před katastrálním úřadem v tom smyslu, že je možné ho zahájit pouze na návrh, nikoliv z moci úřední. Výjimkou z dispoziční zásady jsou případy, kdy vlastnické právo vzniká rozhodnutím soudu či správního orgánu. V takovém případě nedochází k zahájení řízení podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ze strany účastníků, ale přímo zasláním rozhodnutí ze strany soudu nebo správního orgánu, který ho vydal⁷⁷.

Zásada priority je upravená obecným ustanovením § 982 odst. 1 občanského zákoníku a ustanovením § 9 a § 10 katastrálního zákona. Zásada priority spočívá v tom, že pro pořadí věcných práv k pozemku rozhoduje doba podání návrhu na zápis práva. Práva zapsaná na základě návrhů podaných v téže době mají stejné pořadí.

Zásada legality spočívá v tom, že vedení katastru nemovitostí, včetně práv a povinností dotčených osob, je stanoveno zákonem.

Zásada materiální publicity je, jako jedna z nejstěžejnějších zásad ovládajících katastr nemovitostí, upravena v ustanoveních § 980 až § 986 občanského zákoníku, a to konkrétně v ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku takto: „*Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis.*“ Zásada materiální publicity tedy spočívá v poskytnutí ochrany dobré víře nabyvatele, který jedná v důvěře v zápis v katastru nemovitostí.

⁷⁶ Ustanovení § 1 ve spojení s ustanovením § 52 katastrálního zákona.

⁷⁷ Ustanovení § 14 odst. 2 katastrálního zákona.

Projevem zásady materiální publicity je skutečnost, že za splnění podmínek stanovených občanským zákoníkem, je připuštěno nabytí vlastnického práva k nemovitosti od osoby, která je v katastru nemovitostí zapsána jako vlastník, byť ve skutečnosti vlastníkem není, tedy nabytí od neoprávněného⁷⁸. Skutečný vlastník se může domáhat svého práva postupem a ve lhůtách ve smyslu ustanovení § 985 nebo § 986 občanského zákoníku ve spojení s ustanovením § 24 katastrálního zákona, tedy tzv. poznámkami rozepře a spornosti.

Podrobněji k zásadě materiální publicity viz kapitola 4.2.5 této práce.

4.1.2.2 Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

Údaje, které jsou předmětem katastru nemovitostí jsou v něm evidovány prostřednictvím tzv. zápisů. Katastrální zákon rozlišuje v souvislosti s evidencí práv do katastru tři formy zápisu, a to záznam, vklad a poznámku. S ohledem na zaměření této práce je v souvislosti se zápisy do katastru nemovitostí níže dále rozveden pouze vklad, jako jediný druh zápisu do katastru nemovitostí, kterým se zapisuje nabytí vlastnického práva k pozemkům.

Ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 ve spojení s ustanovením § 7 odst. 1 katastrálního zákona z roku 1992 se vkladem zapisovaly pouze smluvní převody práv, když ostatní způsoby nabytí, změny a zániku práv byly zapisovány záznamem. Vklad práva do katastru nemovitostí měl výhradně konstitutivní účinky. Přijetím katastrálního zákona však došlo s účinností ke dni 1. 1. 2014 k zásadní změně pojetí vkladu oproti stávající právní úpravě.

Dle katastrálního zákona se vkladem zapisují všechna věcná práva a práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht, a to bez ohledu, jakým způsobem došlo k jejich vzniku. Způsob jejich vzniku je podstatný pouze z hlediska právních účinků vkladu.

Jak již bylo uvedeno v kapitole 4.1.2.1 této práce, převod vlastnického práva k pozemkům je, stejně jako ostatních práv evidovaných v katastru nemovitostí, ovládnán intabulačním principem a má konstitutivní účinky. V případě vzniku, změny a zániku

⁷⁸ Blíže k problematice nabytí vlastnického práva od vlastníka viz kapitola 4.2.5 této práce.

vlastnického práva (a dalších práv) jinými způsoby než smlouvou, taktéž dochází k jejich zápisu vkladem, avšak tento má povahu pouze deklaratorní.

Výčet práv, která se do katastru nemovitostí zapisují vkladem je obsažen v ustanovení § 11 katastrálního zákona⁷⁹.

4.1.2.3 Řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí a přezkumná činnost katastrálního úřadu

Vkladové řízení je správním řízením vedeným příslušným katastrálním úřadem⁸⁰, když je zpravidla zahajováno na návrh osob, jejichž právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, zaniká, mění se či se omezuje (účastníci řízení)⁸¹. Návrh se podává na zákonem stanoveném formuláři, ke kterému musí být přiložena vkladová listina a další související dokumenty ve smyslu ustanovení § 15 katastrálního zákona⁸². Uvedené však neplatí, došlo-li k nabytí vlastnického práva v důsledku rozhodnutí soudu či jiného správního orgánu. V takových případech postačuje předložení předmětného pravomocného rozhodnutí, k čemuž zpravidla dochází ze strany rozhodujícího orgánu.

Nejpozději následující den po doručení návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí se v katastru vyznačí plomba vyjadřující skutečnost, že je zápis práva v důsledku podaného návrhu dotčen změnou. Současně katastrální úřad informuje vlastníka, že právní poměry pozemku jsou dotčeny změnou. Dnem odeslání informace počíná běžet ochranná dvacetidenní lhůta, která slouží k ochraně vlastníka nemovité věci, neboť katastrální úřad není po dobu jejího trvání oprávněn povolit provedení

⁷⁹ Vkladem se do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence vlastnického práva, práva stavby, věcného břemena, zástavního práva, budoucího zástavního práva, podzástavního práva, předkupního práva, budoucího výměnku, přídatného spoluvlastnictví, správy svěřenského fondu, výhrady vlastnického práva, výhrady práva zpětné koupě, výhrady práva zpětného prodeje, zákazu zcizení nebo zatížení, výhrady práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, nájmu, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka, pachtu, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka, vzdání se práva na náhradu škody na pozemku, jakož i rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.

⁸⁰ Příslušným je katastrální úřad v jehož obvodu se nachází katastrální území dotčené právem, jehož vznik, změna či zánik je předmětem vkladu. Srovnej ustanovení § 10 katastrálního zákona.

⁸¹ Katastrální zákon však v ustanovení § 14 odst. 2 připouští taktéž zahájení řízení dojitím rozhodnutí ve smyslu ustanovení. Viz výklad týkající se dispoziční zásady v kapitole 5.2 této práce.

⁸² Například plné moci pro zastupování účastníka v řízení, výpis z veřejného rejstříku, není-li ho možné získat dálkovým přístupem apod.

navrhovaného vkladu, a jako taková má eliminovat podvodné převody vlastnického práva, o nichž nemá vlastník nejmenší povědomí. Ačkoliv toto opatření zcela jistě velmi dobře funguje právě v případech protiprávních jednání směřujících k nabytí vlastnického práva podvodem, v případech vkladů vlastnického práva standardním způsobem, tedy s vědomím vlastníka dotčené nemovitosti, celé řízení spíše prodlužuje a komplikuje, neboť právní úprava neposkytuje žádný prostředek, jak ji zkrátit či jí zcela vypustit, a to například možností vzdát se jí⁸³. Zakotvením takového práva vlastníka by zůstal zachován účel dané úpravy, avšak vlastník by mohl, svým právním jednáním, tedy vědomě, uvedenou lhůtu zkrátit obdobně, jako je tomu velmi často v případech zápisů do jiného veřejného seznamu – do obchodního rejstříku.

Po uplynutí ochranné lhůty rozhodne katastrální úřad, za předpokladu, že vkladová listina splňuje požadavky stanovené katastrálním zákonem v ustanovení § 17 katastrálního zákona, o povolení vkladu vlastnického práva dle předloženého návrhu.

V rámci přezkumné činnosti katastrální úřad zkoumá vkladovou listinu pouze z hledisek stanovených katastrálním zákonem. Nedochozí tak k posuzování platnosti dané listiny v plném rozsahu. U vkladové listiny, která je soukromou listinou⁸⁴, katastrální úřad ve smyslu ustanovení § 17 odst. 1 katastrálního zákona zkoumá pouze to, zda splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru nemovitostí, její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad, právní jednání je učiněno v předepsané formě, účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí, k právnímu jednání účastníka vkladového řízení byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu, z obsahu listiny a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné, zejména zda z dosavadních zápisů v katastru nevyplývá, že účastníci vkladového řízení nejsou oprávněni nakládat s předmětem právního jednání, nejsou omezeni rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci ve smluvní volnosti

⁸³ Na druhou stranu situace, kdy každé řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí trvá déle než 21 dnů, taktéž zlepšuje postavení osob, které chtějí z nejrůznějších důvodů převod vlastnického práva zastavit předběžným opatřením (zpravidla věřitelé vlastníka), neboť dává dostatečný prostor pro to, aby soudy stihly takové rozhodnutí vydat ve lhůtě dle stanovené občanským soudním řádem.

⁸⁴ Katastrální zákon pojem soukromá listina nikterak nedefinuje. Je tedy zapotřebí vycházet z toho, že každá listina, která není listinou veřejnou, je listinou soukromou. Ve smyslu ustanovení § 567 občanského zákoníku se veřejnou listinou rozumí „*listina vydaná orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci nebo listina, kterou za veřejnou listinu prohlásí zákon; to neplatí, pokud trpí takovými vadami, že se na ni hledí, jako by veřejnou listinou nebyla*“.

týkající se věci, která je předmětem právního jednání, navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru (z tohoto hlediska není na překážku povolení vkladu, pokud logickou mezeru mezi zápisem v katastru a navrhovaným vkladem podle vkladové listiny navrhovatel doloží současně s návrhem na vklad listinami, které návaznost vkladové listiny na dosavadní zápisy v katastru doplní).

Ve smyslu ustanovení § 17 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona splňuje soukromá listina náležitosti listiny pro zápis do katastru nemovitostí za předpokladu, že je nemovitá věc, k níž je zapisováno vlastnické právo do katastru nemovitostí, identifikována ve smyslu ustanovení § 8 katastrálního zákona. Pozemky se ve smyslu ustanovení § 8 písm. a) katastrálního zákona označují prostřednictvím parcelního čísla, názvu katastrálního území, v němž se nachází, a jde-li o katastrální území, v němž jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách taktéž údaje o tom, zda se jedná o stavební parcelu (uvedením zkratky „st.“ před parcelní číslo) či o parcelu pozemkovou (uvedením prostého parcelního čísla).

Byť se identifikace nemovité věci jeví jako bezproblémová, je chybné označení v rámci vkladové listiny jedním z nejčastějších důvodů pro který nelze provedení vkladu povolit. V důsledku zavedení jednotného formuláře pro návrh na vklad dochází v praxi nejčastěji k rozporu identifikace pozemku obsažené ve vkladové listině a v návrhu na vklad. Katastrální úřad je však vázán návrhem na vklad a v případě odlišného označení nemovitosti ve vkladové listině, není oprávněn provedení vkladu povolit. S ohledem na skutečnost, že se jedná o neodstranitelnou vadu návrhu⁸⁵, není katastrální úřad oprávněn vyzvat navrhovatele postupem dle ustanovení § 15 odst. 2 katastrálního zákona ve spojení s ustanovením § 45 odst. 2 správního řádu k odstranění nedostatku návrhu, resp. k jeho doplnění. Takový rozpor je důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad⁸⁶. S ohledem na

⁸⁵ V této souvislosti je zapotřebí upozornit na problematiku chyby v psaní nebo v počtech, které nejsou ve smyslu ustanovení § 578 občanského zákoníku právnímu jednání na újmu, je-li jeho význam nepochybný. Blíže k tomuto viz výklad týkající se přezkumné činnosti katastrálního úřadu dle ustanovení § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona.

⁸⁶ Srovnej Baudyš, P. Katastrální zákon. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 60., dle kterého: „*Vykazuje-li však vkladová listina takové vady, že v následujícím řízení nelze vklad povolit bez jejich odstranění dodatečným zasahováním do této listiny, záměnou listů v této listině, nebo to řešit dokonce úplným nahrazením předložené listiny za jinou, nemůže tato listina vyvolat zákonem předvídané právní účinky již k okamžiku podání návrhu na vklad. Takové vady, které vyžadují dodatečné zásahy do vkladové listiny nebo záměnu této listiny za jinou, lze podle mého názoru zhojit jedině podáním opravené nebo zaměněné vkladové listiny s novým návrhem na vklad, který ovšem vyvolá zákonem předvídané právní účinky až k okamžiku, ke kterému bude předložen tento nový návrh.*“

skutečnost, že katastrální úřad zkoumá splnění náležitostí ke dni podání návrhu na vklad, není možné uvedenou vadu v identifikaci zhojit ani dodatečnou úpravou vkladové listiny jejím dodatkem⁸⁷. Nic však nebrání upravit nevyhovující znění vkladové listiny před samotným podáním návrhu na vklad. V minulosti se bylo možné, v souvislosti s úpravou identifikace nemovité věci ve vkladové listině dodatkem, setkat s případy, kdy katastrální úřady návrhy, ke kterým byla připojena vkladová listina a předmětný dodatek, tedy dvě samostatné listiny pevně nespojené k sobě, zamítali s odkazem na ustanovení § 15 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona⁸⁸. Uvedený přístup byl však odmítnut soudní praxí jako flagrantní případ nemístně přepjatého formalismu v interpretaci a aplikaci jednoduchého (podústavního) práva a jako takový nemůže v soudním přezkumu obstát⁸⁹. Lze tedy uzavřít, že jsou-li vady vkladové listiny spočívající v nesprávné identifikaci pozemku odstraněny před podáním návrhu, katastrální úřad povolí vklad vlastnického práva dle takové vkladové listiny, a to za předpokladu připojení dalšího právního jednání (zpravidla dodatku), kterým ke zhojení vad došlo, k návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

Pro úplnost je v souvislosti s identifikací pozemku ve vkladové listině zapotřebí uvést, že ustanovení § 8 písm. a) katastrálního zákona nevyžaduje označení pozemku jeho výměrou. Avšak, jak vyplývá z ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího soudu ČR, nesoulad výměry uvedené ve vkladové listině s výměrou pozemku uvedenou v katastru nemovitostí, však může působit neurčitost a nesrozumitelnost vkladové listiny, a to za předpokladu, že z ní nevyplývá, že předmětem převodu je celý pozemek. Vkladová listina obsahující tento rozpor tak, za předpokladu shora uvedeného, nemusí splňovat náležitosti ve smyslu ustanovení § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního úřadu tak, jak je uvedeno níže⁹⁰. Pro posouzení, zda je vkladová listina s takovýmto vymezením pozemku,

⁸⁷ Viz Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne ze dne 20. 4. 1998, sp. zn. 33 Ca 96/97 dle kterého: „Pokud vymezení převáděných nemovitostí není v přezkoumávané listině v souladu se stavem zápisu v katastru, nemůže na tomto závěru nic změnit ani skutečnost, že účastníci uzavřeli dodatek, v němž předmět převodu nově vymezili tak, aby byl v souladu se stavem v katastru. Předmětem zkoumání je totiž pouze listina, na základě které se provádí vklad práva. Pouze tuto listinu katastrální úřad zkoumá z hledisek stanovených v § 5 odst. 1 zákona o zápisech, a to ke dni, kdy byl návrh na vklad podán. Katastrální úřad nemůže přihlížet k dodatkům, které byly uzavřeny teprve po podání návrhu na vklad.“

⁸⁸ Ustanovení § 15 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona stanoví, že „Přílohou návrhu na zahájení vkladového řízení je listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru.“

⁸⁹ Vala, M. Flagrantní případ nemístně přepjatého formalismu při interpretaci a aplikaci jednoduchého práva. 20.10.2017. Bulletin advokacie. Dostupný na <http://www.bulletin-advokacie.cz/flagrantni-pripad-nemistne-prepjateho-formalismu-pri-interpretaci-a-aplikaci-jednoducheho-prava>.

⁹⁰ Viz například Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1118/2005, dle kterého: „Je-li ve smlouvě o převodu pozemku s dostatečně vymezeným pozemkem přiřazena výměra, jež neodpovídá

určitá a srozumitelná, je zapotřebí posouzení všech relevantních okolností konkrétní vkladové listiny. Taktéž je zapotřebí uvést, že ne každá vkladová listina, která obsahuje označení nemovitosti, jenž je jejím předmětem, v rozporu s požadavky ustanovení § 8 katastrálního zákona, je neplatná ve smyslu občanského zákoníku⁹¹, a takovou ji ani neučiní katastrální úřad zamítnutím vkladu práva do katastru nemovitostí⁹².

Vymezení pozemku, jako nemovité věci, k níž je prováděn vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, tedy nečiní v praxi zásadních výkladových potíží, když většina nejasností již byla soudním výkladem překlenuta, a to tak, že mu lze bez dalšího přisvědčit. Skutečnost, že je nedostatečná identifikace pozemku nejčastějším důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, je tak dána zpravidla neodborným postupem při sepisu vkladové listiny, a nikoliv nejasností právní úpravy.

Dle ustanovení § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona dále katastrální úřad v rámci své přezkumné činnosti zkoumá, zda obsah vkladové listiny odůvodňuje navrhovaný vklad. Obsah vkladové listiny je v souladu s navrhovaným vkladem za předpokladu, že vkladová listina obsahuje právní jednání, na jehož základě má být proveden vklad práva do katastru nemovitostí⁹³, a toto je určité a srozumitelné.

Při posuzování, zda vkladová listina obsahuje právní jednání odpovídající předloženému návrhu na vklad zkoumá katastrální úřad, zda jsou splněny všechny podstatné náležitosti stanovené právními předpisy pro dané právní jednání. V případě vkladových listin, jejichž vklad do katastru nemovitostí má konstitutivní účinky (typicky převod vlastnického práva smlouvou), je jedná o náležitosti stanovené občanským zákoníkem⁹⁴. S ohledem na skutečnost, že se v praxi lze setkat s případy, kdy je kupní cena nemovitosti v kupní smlouvě stanovena odkazem na znalecký posudek, či je

skutečnému stavu, přičemž mezi účastníky panuje shoda o tom, že se převádí celý takovýto pozemek, nečiní takováto identifikační nepřesnost převodní smlouvu neurčitou a tudíž podle § 37 odst. 1 ObčZ neplatnou.

⁹¹ To odpovídá základní zásadě soukromého práva ve smyslu ustanovení § 3 odst. 2 písm. d) občanského zákoníku dle které mají být smlouvy plněny (*pacta sunt servanda*).

⁹² Z toho vyplývá výše uvedená možnost vadu vkladové listiny zhojit dodatkem a znovu podle ní navrhnout vklad práva do katastru nemovitostí.

⁹³ Blíže například Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 25. 7. 2002, č. j. 35 Ca 39/2001-17 dle kterého: „*Přezkoumání, zda navrhovaný vklad práva do katastru nemovitostí je odůvodněn obsahem předložených listin zahrnuje zjištění, zda listina, která byla s návrhem na vklad předložena, obsahuje právní úkon, na jehož podkladě má být proveden vklad práva do katastru nemovitostí.*“

⁹⁴ Viz ustanovení § 1746 občanského zákoníku a dále ustanovení týkající se konkrétního smluvního typu.

předmětem převodu pouze část pozemku oddělovaného dle geometrického plánu, je v rámci posuzování, zda obsah vkladové listiny odůvodňuje podaný návrh na vklad práva do katastru nemovitostí, zapotřebí taktéž zkoumat, zda jsou tyto listiny k návrhu přiloženy. Současně musí být dána souvislost účastníků smlouvy a účastníků vkladového řízení a práva, jenž je předmětem vkladové listiny a navrhovaného vkladu. Pro úplnost je zapotřebí uvést, že katastrální úřad v rámci své přezkumné činnosti ve smyslu ustanovení § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona zkoumá splnění obsahových náležitostí taktéž v případě soukromých vkladových listin, na základě kterých má vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí pouze deklaratorní charakter. Zpravidla se jedná o souhlasná prohlášení či prohlášení o zániku práva, jejichž podstatné náležitosti stanoví ustanovení § 66 odst. 2 a 3 katastrálního zákona, a o další listiny splňující daná kritéria. Například jednostranné prohlášení o opuštění nemovité věci ve smyslu ustanovení § 1045 odst. 1 a 2 občanského zákoníku⁹⁵.

Jak již bylo výše uvedeno, v souvislosti s požadavkem na splnění obsahových náležitostí soukromé listiny úzce souvisí taktéž otázka určitosti a srozumitelnosti jejího obsahu. Katastrální úřad posuzuje srozumitelnost a určitost právního jednání obsaženého ve vkladové listině, a to i přes to, že katastrální zákon tyto pojmy nikterak nedefinuje⁹⁶. Ve světle ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího soudu ČR, bez dalšího aplikovatelné na právní úpravu ustanovení předmětného ustanovení katastrálního zákona⁹⁷, je zapotřebí posuzovat právní jednání z hlediska jejich určitosti a srozumitelnosti dle požadavků

⁹⁵ Srovnej Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 9. 2019, č. j. 24 Cdo 183/2019-II, v rámci kterého Nejvyšší soud ČR vyslovil: „Z uvedeného vyplývá, že vyjma listiny uvedené v § 66 odst. 1 písm. a) katastrální vyhlášky, je listinou, podle které lze zápis práva do katastru vkladem provést (§ 7 odst. 1 katastrálního zákona), jakákoliv listina v písemné či elektronické podobě, která obsahuje obligatorní náležitosti (§ 8 katastrálního zákona), jejíž obsah odůvodňuje navrhovaný vklad [§ 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona, resp. § 17 odst. 2 písm. b) katastrálního zákona] a která splňuje další náležitosti v § 17 odst. 2 a 3 katastrálního zákona. Žalobce pro tento účel předložil listinu ze dne 21. 3. 2016 nadepsanou „Opuštění nemovitosti“, a pouze soulad této listiny s povinnými náležitostmi (§ 8, § 17 odst. 2 a 3 katastrálního zákona) je třeba pro účely rozhodnutí o povolení vkladu (§ 18 katastrálního zákona) podle ní zkoumat.“

⁹⁶ Stávající právní úprava katastrálního zákona, na rozdíl od právní úpravy starého katastrálního zákona, nevymezuje určitost a srozumitelnost jako samostatnou kategorii přezkumu katastrálního úřadu, avšak splnění kritéria určitosti a srozumitelnosti vkladové listiny je i nadále zkoumáno v rámci přezkumu obsahových náležitostí soukromé listiny ve smyslu ustanovení § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona.

⁹⁷ Například Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 4. 2018, sp. zn. 21 Cdo 5879/2017, dle kterého: „...podle ustálené judikatury dovolacího soudu určitost a srozumitelnost právního úkonu (právního jednání), vyžadované v řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí ustanovením § 5 odst. 1 písm. c) zákona č. 265/1992 Sb. (nyní § 17 odst. 1 písm. b) zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon), je třeba posuzovat podle občanského zákoníku, tedy obdobně, jak by to činil soud při posuzování právní otázky platnosti (neplatnosti) takového právního úkonu (právního jednání)...“.

občanského zákoníku. Právní jednání je ve smyslu ustanovení § 553 občanského zákoníku srozumitelné, je-li učiněno takovou formou, že se lze seznámit s jeho obsahem. Požadavek srozumitelnosti je tedy vyjádřen formálními požadavky na projev vůle. *Naproti tomu určitost se týká obsahové stránky projevu vůle. Projev vůle není určitý, pokud použité výrazy nejsou po obsahové stránce dodatečně konkrétní a jasné, takže nelze určit, jaké právní následky má projevená vůle vyvolat*⁹⁸. Z hlediska posuzování určitosti a srozumitelnosti právního jednání obsaženého ve vkladové listině je klíčové, zda je z právního jednání zřejmé, kdo jej činí a co je jeho předmětem⁹⁹, a to ve vztahu k právu, jež je předmětem zápisu do katastru nemovitostí¹⁰⁰.

V souvislosti s požadavkem na srozumitelnost a určitost obsahu vkladové listiny je zapotřebí upozornit na problematiku chyb v psaní a nebo v počtech. Ve smyslu ustanovení § 578 občanského zákoníku *nejsou chyby v psaní nebo v počtech právně významné, pokud jsou natolik zřejmé, že nevznikají pochybnosti o významu projevené vůle. Takové chyby nepředstavují vadu právního jednání a nemají vliv na jeho platnost*¹⁰¹. Ve vztahu ke vkladové listině lze, jako příklad nepřesnosti, která se, dle ustálené judikatury Nejvyššího soudu ČR, považuje za chybu v psaní, která sama o sobě nepůsobí nesrozumitelnost a neurčitost obsahu vkladové listiny, uvést užití jiné podoby jména účastníka smlouvy (zejména hovorová podoba apod.). To však za předpokladu, že o ostatních identifikačních údajích dané osoby není pochyb¹⁰². S takovýmto závěrem lze souhlasit, když opačný přístup k chybám v psaní nebo v počtech v rámci vkladových listin by bylo možné označit za přepjatý formalismus.

V rámci přezkumu, zda je navržený vklad odůvodněn obsahem vkladové listiny, katastrální úřad zkoumá, účinnost vkladové listiny, a to podle stavu v okamžiku podání návrhu na vklad. Je tak zřejmé, že smlouva, která nenabyla účinnosti, nemůže odůvodnit

⁹⁸ Lavický, P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2014, s. 1977.

⁹⁹ K tomu například Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 6. 1. 1998, sp. zn. 30 Ca 206/97 dle kterého: „*Není-li ve věcné smlouvě u převáděné parcely uvedeno, zda jde o parcelu stavební, či pozemkovou, není právní úkon v listině vyjádřen určitě a srozumitelně.*“.

¹⁰⁰ Srovnej Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 22. 6. 2001, č. j. 35 Ca 1/2001–22.

¹⁰¹ Lavický, P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2014, s. 2070.

¹⁰² Viz např. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 7. 2002, sp. zn. 22 Cdo 919/2001.

vklad práva do katastru nemovitostí¹⁰³. V praxi se lze běžně setkat s případy odložené účinnosti vkladových listin v důsledku ujednané odkládací podmínky vázané například na úhradu kupní ceny. V takových případech katastrální úřad povolí provedení vkladu pouze za předpokladu, že přílohou návrhu na vklad bude vedle vkladové listiny taktéž potvrzení o tom, že byla odkládací podmínka splněna a vkladová listina tak nabyla účinnosti¹⁰⁴.

V souvislosti s přezkumem účinnosti vkladové listiny je zapotřebí upozornit taktéž na problematiku smluv, které podléhají uveřejnění v registru smluv. Ve smyslu zákona o registru smluv jsou konkrétně určené subjekty¹⁰⁵ povinny uveřejňovat mimo jiné soukromoprávní smlouvy, jichž jsou stranou, v registru smluv, a to za předpokladu, že se na tyto smlouvy nevztahuje zákonem stanovená výjimka. Smlouvy, které podléhají povinnosti uveřejnění v registru smluv, nabývají ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 zákona o registru smluv účinnosti nejdříve dnem jejich uveřejnění v registru smluv. V případě smluv, na jejichž základě dochází ke vkladu práva do katastru nemovitostí, a které podléhají uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv, tedy katastrální úřad zkoumá, zda byla tato podmínka splněna a smlouva nabyla účinnosti. Zpravidla tak činí na základě potvrzení o uveřejnění ve smyslu ustanovení § 5 odst. 4 zákona o registru smluv, které navrhovatel připojí k návrhu na vklad spolu se vkladovou listinou.

Katastrální úřad dále v rámci své přezkumné činnosti podle ustanovení § 17 odst. 1 písm. c) posuzuje, zda je právní jednání, které je obsaženo ve vkladové listině, učiněno v předepsané formě. Jak již bylo uvedeno v kapitole 4.1.1 této práce, občanský zákoník vyžaduje pro právní jednání, jímž se zřizuje, převádí, mění nebo ruší věcné právo k

¹⁰³ Krajský soud v Praze ve svém Rozsudku ze dne 15. 3. 2001, č. j. 45 Ca 180/2000–24 uzavřel, že: „Navržený vklad není odůvodněn obsahem předložených listin, pokud účastníky smlouvy není splněna dohodnutá odkládací podmínka, která stanoví, kdy navrhovatelé mají podat návrh na vklad do katastru nemovitostí.“

¹⁰⁴ K tomu blíže Nejvyšší soud ČR, a to v Usnesení ze dne 11.12.2007, sp. zn. 30 Cdo 1182/2006, dle kterého: „Jestliže si účastníci kupní smlouvy na nemovitost dohodli v této smlouvě odkládací podmínku, např. zaplacení celé kupní ceny, tak na splnění této odkládací podmínky závisí, zda právní následky (účinnost) kupní smlouvy nastanou. Z okolností, že právní účinky vkladu, tedy přechod vlastnického práva nebo vznik jiného věcného práva, nastávají zpětně ke dni podání návrhu na vklad, vyplývá, že pokud je ve smlouvě uvedena odkládací podmínka, musí být ke dni podání návrhu na vklad splněna. Jinak by totiž právní účinky k tomuto dni nemohly nastat, neboť smlouva by ještě účinná nebyla, a návrh na vklad by musel být zamítnut.“

¹⁰⁵ Jedná se zejména o Českou republiku, územní samosprávný celek, včetně městské části nebo městského obvodu územně členěného statutárního města nebo městské části hlavního města Prahy, státní příspěvkovou organizaci, veřejnou výzkumnou institucí či veřejnou vysokou školu.

nemovité věci, písemnou formu. Dle Rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 2. 2001, sp. zn. 25 Cdo 368/99 *předpokládá písemná forma právního úkonu existenci dvou náležitostí: písemnosti a podpisu, přičemž písemný projev je platný až od podpisu jednající osoby, který na rozdíl od textu písemnosti musí být zásadně vlastnoruční. Z toho vychází taktéž občanský zákoník, který v ustanovení § 561 stanoví požadavek podpisu předmětného právního jednání ze strany jednajícího. Je-li jednajících více, vyžaduje zákon, aby byla jejich projevy opatřena tatáž listina.*

Katastrální úřad v rámci své přezkumné činnosti tedy zkoumá splnění shora uvedených požadavků na formu právního jednání obsaženého ve vkladové listině. V souvislosti s podpisy účastníků smlouvy se dále zabývá otázkou, zda se jedná o pravé podpisy oprávněných osob. Není-li vkladová listina opatřena úředně ověřenými podpisy jejích účastníků, postupuje katastrální úřad při ověřování jejich pravosti způsobem předvídaným katastrální vyhláškou¹⁰⁶. Absence dodržení požadované písemné formy, respektive alespoň jednoho z jejích znaků, má za následek zamítnutí návrhu na vklad.

Ve smyslu ustanovení § 17 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona katastrální úřad v rámci své přezkumné činnosti zkoumá, zda účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitostí.

Jak již bylo uvedeno v kapitole 2.3.1 této práce, vlastník je ve smyslu ustanovení § 1012 občanského zákoníku oprávněn se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. S omezením vlastníka v nakládání s jeho vlastním majetkem se lze v praxi velmi často setkat. Nejedná se pouze o omezení z vůle vlastníka (například zákaz zcizení a zatížení zřizovaný v souvislosti se zatížením nemovité věci zástavním právem hypoteční banky), ale taktéž omezení vzniklá ze zákona, bez ohledu na jeho vůli. Zejména se jedná o případy, kdy je oprávnění vlastníka vázáno na udělení souhlasu, či o případy omezení tzv. generálním a speciálním inhibitoriem ve smyslu exekučního řádu, předběžným opatřením, kterým mu je uložena povinnost zdržet se nakládání s jeho nemovitým majetkem, v důsledku zahájení řízení o vyvlastnění či omezením ze zákona v případě obcí¹⁰⁷.

¹⁰⁶ Ke způsobu posuzování pravosti podpisů na vkladové listině blíže viz kapitola 4.1.1 této práce.

¹⁰⁷ K problematice platnosti právního jednání, jímž obec zcizuje nemovitý majetek viz kapitola 4.1.12 této práce.

V případě, že dojde katastrální úřad k závěru, že nejsou splněny podmínky pro provedení vkladu ve smyslu ustanovení § 17 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona, tedy, že vlastník je ve svém nakládání s nemovitou věcí omezen, návrh na vklad práva do katastru nemovitostí zamítne. Jestliže není omezení vlastníka nakládat s nemovitou věcí dáno již v okamžiku podání návrhu na vklad, ale vznikne až v rámci probíhajícího řízení před katastrálním úřadem, ztratí návrh na vklad ve smyslu ustanovení § 18 odst. 1 katastrálního zákona své účinky, a jako takový ho není možné povolit¹⁰⁸. Typickým příkladem je vydání rozhodnutí o předběžném opatření v rámci civilního soudního řízení, kterým je vlastníku uložena povinnost zdržet se nakládání s nemovitou věcí. Obdobně katastrální úřad zkoumá, zda osoba, v jejíž prospěch má být vklad práva do katastru proveden, je oprávněna právo nabýt.

Dojde-li katastrální úřad v rámci své přezkumné činnosti dle ustanovení § 17 odst. 1 písm. d) katastrálního zákona k závěru, že zákon vyžaduje k právnímu jednání obsaženému ve vkladové listině určitý souhlas, zkoumá následně, podle ustanovení § 17 odst. 1 písm. e) katastrálního zákona, zda byl tento udělen. V případě absence souhlasu, jehož udělení je právními předpisy výslovně vyžadováno pro platnost právního jednání¹⁰⁹, respektive případě neprokázání jeho udělení, není katastrální úřad oprávněn povolit vklad práva do katastru nemovitostí dle dotčené vkladové listiny, a návrh zamítne.

S požadavkem na udělení souhlasu s právním jednáním, dle něhož má dojít ke vkladu práva do katastru nemovitostí, se lze setkat v praxi poměrně často. Mezi nejčastější případy patří požadavek na souhlas druhého manžela v rámci nakládání s majetkem spadajícího do společného jmění manželů ve smyslu ustanovení § 714 občanského zákoníku, na schválení právního jednání nezletilé osoby soudem ve smyslu ustanovení § 898 občanského zákoníku, na udělení souhlasu příslušného stavebního úřadu s dělením a scelováním pozemků ve smyslu ustanovení § 76 stavebního zákona ve spojení s ustanovením § 82 téhož zákona, na souhlas zastupitelstva obce a kraje v rámci

¹⁰⁸ Jedná se o výjimku z pravidla obsaženého v ustanovení § 17 odst. 5 katastrálního zákona, tedy že skutečnosti uvedené mimo jiné v ustanovení § 17 odst. 1 katastrálního zákona zkoumá katastrální úřad podle stavu, jaký tu byl v okamžiku podání návrhu na vklad.

¹⁰⁹ Pro úplnost je zapotřebí uvést, že ve smyslu ustanovení § 586 občanského zákoníku zakládá absence zákonem vyžadovaného souhlasu s právním jednáním pouze relativní neplatnost. Z hlediska katastrálního zákona je však absence souhlasu důvodem pro zamítnutí návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí, a to bez ohledu na to, zda oprávněná osoba uplatnila námitku neplatnosti takového právního jednání či nikoliv.

nabytí vlastnického práva k nemovitým věcem či jejich zcizení dle ustanovení § 41 odst. 2 obecního zřízení a § 23 odst. 2 krajského zřízení¹¹⁰ a požadavek na udělení souhlasu příslušné organizační složky v případě převodu nemovité věci z majetku státu ve smyslu zákona o majetku ČR¹¹¹.

Ve smyslu ustanovení § 17 odst. 1 písm. f) katastrálního zákona dále katastrální úřad v rámci své přezkumné činnosti zkoumá, zda není z obsahu vkladové listiny a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru patrný důvod, pro který by bylo právní jednání obsažené ve vkladové listině neplatné. Katastrální zákon tak zčásti opakuje *verifikační kritéria pro povolení vkladu práva do katastru nemovitostí podle předchozích podmínek ve smyslu písm. b) až e) téhož ustanovení*¹¹². Avšak dle tohoto ustanovení zkoumá zejména, zda je účastník řízení oprávněn s nemovitou věcí nakládat, tj. zda je jako vlastník zapsán v katastru nemovitostí, zda není ve své smluvní volnosti týkající se nemovité věci omezen rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci, a to zejména zjištěním údajů, jenž jsou předmětem katastru nemovitostí, či jiných údajů, kterými katastrální úřad v rámci daného řízení disponuje.

Katastrální úřad není v rámci své přezkumné činnosti oprávněn zkoumat platnost právního jednání obsaženého ve vkladové listině z jiných důvodů než z těch, které stanoví katastrální zákon. Ani na základě předmětného ustanovení tak není katastrální zákon oprávněn platnost či neplatnost vkladové listiny, a to jak relativní, tak absolutní, vyslovit. Dojde-li však katastrální úřad v rámci vkladového řízení k závěru, že z porovnání souladu vkladové listiny a údajů v katastru nemovitostí vyplývá neplatnost právního jednání například v důsledku omezení oprávnění nakládat s nemovitou věcí, návrh na vklad práva do katastru nemovitostí zamítne.

Katastrální úřad dále dle ustanovení § 17 odst. 1 písm. g) katastrálního zákona zkoumá, zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru. Jak z povahy věci vyplývá, návaznost na dosavadní zápisy v katastru, přichází v úvahu pouze u tzv. derivativních způsobů vzniku práv k nemovitým věcem, tedy tam, kde je právo přímo

¹¹⁰ Blíže k problematice obcí a krajů jako subjektu vlastnického práva viz kapitola 4.1.12 této práce.

¹¹¹ Blíže k problematice státu jako subjektu vlastnického práva viz kapitola 4.1.11 této práce.

¹¹² Srovnej Janků, Petra. Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou. Praha: Linde Praha, 2014, s. 196.

odvozováno od práva právního předchůdce¹¹³. V takových případech tedy musí zápisy v katastru navazovat.

V případě řízení o povolení vkladu vlastnického práva k pozemku zkoumá katastrální úřad návaznost zápisů prostřednictvím údajů v katastru nemovitostí, a to zejména prostřednictvím označení práva, údajů o vlastníku, spoluvlastnického podílu, a údajů o dotčené nemovitosti.

Katastrální zákon však umožňuje v případě, že mezi zápisy vznikne logická mezera, tuto překonat, a to doložením listin, které návaznost na dosavadní zápis v katastru, doplní. Na tyto listiny klade katastrální zákon stejné požadavky jako na vkladové listiny. Zároveň musí být katastrálnímu úřadu předloženy nejpozději spolu s návrhem na vklad práva do katastru nemovitostí, když ve smyslu ustanovení § 17 odst. 5 katastrálního zákona přezkoumává katastrální úřad rozhodné skutečnosti k okamžiku jeho podání¹¹⁴.

V praxi se lze s logickými mezerami a s jejich překlenutím setkat zejména v souvislosti s převodem vlastnického práva k nemovitým věcem, které byly předmětem společného jmění manželů, které manželé po rozvodu jejich manželství nevypořádali v zákonem stanovené lhůtě. Uplynutím tříleté lhůty dojde k vypořádání společného jmění manželů zákonnou fikcí tak, že se každý z bývalých manželů stane výlučným vlastníkem spoluvlastnického podílu na nemovitosti o velikosti ideální jedné poloviny vzhledem k jejímu celku. Při vypořádání společného jmění manželů fikcí v mnoha případech nedochází k promítnutí této skutečnosti do katastru nemovitostí a manželé jsou tak v katastru stále vedeni jako její vlastníci. Nastává tedy situace, kdy zápis v katastru

¹¹³ K tomu blíže viz Baudyš, P. Katastrální zákon. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 70., který v této souvislosti uvádí: „Pozemky tvoří zemský povrch, který v našem státě ani nepřibývá, ani neubývá. Proto je alespoň mimo období válek a revolucí standardní takový stav, kdy každé nově vznikající právo k nemovitosti je odvozováno od předchozího práva k téže nemovitosti, a proto by v právním státě měly i zápisy těchto práv na sebe vzájemně navazovat v nepřetržité logicky související řadě. Tuto logickou návaznost může v případě existujících nemovitostí přetrhnout jen něco mimořádného. Tento požadavek návaznosti zápisů na sebe navzájem proto nelze vztáhnout na situace, kdy z mimořádného důvodu logicky na sebe navazujících právních vztahů v souvislé řadě dojde k mimořádnému zásahu do běžného chodu věcí, nebo na situace, kdy vzniká věc nová, a u níž tedy návaznost na předchozí stav nepřichází v úvahu. Z uvedeného důvodu nelze zkoumat návaznost zápisů v katastru tam, kde dochází k zápisu práva na základě originárního způsobu nabytí tohoto práva.“

¹¹⁴ Pro úplnost je zapotřebí uvést, že v tomto se stávající právní úprava liší od právní úpravy starého katastrálního zákona, dle které mohl katastrální úřad, v případě chybějících listin, návrhatele vyzvat k jejich doplnění.

nemovitostí neodpovídá skutečnému právnímu stavu. Rozhodnou-li se následně bývalí manželé nemovitou věc zcizit, musí tak učinit již jako podíloví spoluvlastníci a logickou mezeru mezi tímto právním jednáním a zápisem v katastru nemovitostí překlenout společným prohlášením, kterým deklarují, že došlo k vypořádání společného jmění manželů fikcí.

Výše uvedený rozsah přezkumné činnosti katastrálního úřadu dán taxativním výčtem kritérií, která je katastrální úřad v rámci vkladového řízení oprávněn zkoumat. Katastrální úřad ho tak nesmí překročit. To platí, mimo jiné, i v případě předložení vkladové listiny, která je zjevně absolutně neplatná, a to z jiného důvodu než z důvodů spadajících pod přezkumnou činnost katastrálního úřadu ve smyslu ustanovení § 17 odst. 1 katastrálního zákona. V minulosti však k této otázce nepřistupovaly ani katastrální úřady ani soudy jednotně. Do předmětné problematiky vneslo světlo až občanskoprávní a obchodní kolegium Nejvyšší soud ČR, a to svým Stanoviskem ze dne 28. 6. 2000, sp. zn. Cpjn 38/98, které uzavřelo, že: *„Právní úkon, na jehož podkladě je navrhován vklad práva do katastru nemovitostí, zkoumá katastrální úřad v řízení o povolení vkladu z hledisek, která jsou taxativně vypočtena v ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. Předmětem zkoumání katastrálního úřadu proto nejsou všechny aspekty platnosti posuzovaného právního úkonu (srovnej zejména § 37 a pásl. obč. zák.), ale jen ty z nich, které jsou v ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb. uvedeny.“*¹¹⁵

Vkladové řízení vedené katastrálním úřadem má povahu nesporného správního řízení, v rámci kterého není katastrální úřad oprávněn ani posuzovat, natož vyslovit, neplatnost vkladové listiny z jiných než shora stanovených důvodů. Splňuje-li tedy vkladová listina náležitosti stanovené katastrálním zákonem, je katastrální úřad ve smyslu § 18 odst. 1 věta první katastrálního zákona povinen vklad vlastnického práva na základě této vkladové listiny povolit. S ohledem na skutečnost, že provedení vkladu není schopno

¹¹⁵ Byť předmětné stanovisko vykládá ustanovení § 5 odst. 1 starého katastrálního zákona, jeho závěry jsou bez dalšího použitelné v rámci výkladu ustanovení § 17 odst. 1 katastrálního zákona.

zhojit vady vkladové listiny, které působí její neplatnost, nastává rozpor mezi zápisem v katastru nemovitostí a skutečnými právními vztahy¹¹⁶.

Avšak, vyvstanou-li v rámci vkladového řízení důvodné pochybnosti o její platnosti, je katastrální úřad oprávněn postupem dle ustanovení § 57 odst. 1 ve spojení s ustanovením § 64 odst. 1 písm. c) správního řádu přerušit vkladové řízení a dát podnět k zahájení soudního řízení o předběžné otázce, kterou je určení neplatnosti vkladové listiny, či vyzvat účastníka, aby podal návrh o zahájení takového řízení, a to ve stanovené lhůtě¹¹⁷. Obdobně katastrální úřad postupuje, je-li již řízení o neplatnosti vkladové listiny zahájeno¹¹⁸.

Dojde-li katastrální úřad k závěru, že vkladová listina splňuje všechny zákonem stanovené náležitosti a že odůvodňuje návrh na provedení vkladu do katastru nemovitostí, rozhodne o jeho povolení. Rozhodnutí o povolení vkladu katastrální úřad písemně nevyhotovuje, pouze ho vyznačuje ve spisu. Tímto vyznačením nabývá rozhodnutí právní moci. Katastrální úřad následně o povolení vkladu vyrozumí účastníky řízení.

¹¹⁶ V této souvislosti Ústavní soud ČR ve svém Nálezu ze dne 16. 9. 1998, sp. zn. II. ÚS 91/98 vyslovil: „Krajský soud dále porušil právo stěžovatele na soudní ochranu, když použil výpis z evidence nemovitostí jako důkaz k vyvrácení stěžovatelova tvrzení, že k žádnému převodu nedošlo. Výpis z listu vlastnictví je doklad o stavu zápisů v evidenci nemovitostí, resp. v katastru nemovitostí, tento stav však nemusí korespondovat reálně existujícím právním vztahům. Může být proto také dokázán opak. Stěžovatel předložením pravomocného rozsudku o neplatnosti kupní smlouvy tento důkaz provedl. Ústavní soud připomíná, že ani registrace smlouvy, ani zápis do evidence nemovitostí, ani (v současné době) vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, nemůže konvalidovat absolutní neplatnost právního úkonu, a proto nemůže vést ke vzniku právních vztahů.“

¹¹⁷ Viz ustanovení § 57 odst. 1 písm. b) správního řádu.

¹¹⁸ Srovnej Unesení Ústavního soudu ČR ze dne 8. 7. 1999, sp. zn. Pl. ÚS 11/99, dle kterého: „Z dnes již ustálené judikatury obecných soudů plyne, že dojde-li k situaci, kdy o platnosti smlouvy o převodu vlastnického práva bylo zahájeno řízení před soudem, tj. orgánem, který má pravomoc o této otázce rozhodnout, pak katastrální úřad v souladu s ustanovení § 29 správního řádu řízení o povolení vkladu přeruší a vyčká rozhodnutí soudu. Z těchto souvislostí tedy vyplývá, že katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zkoumá listinu, na jejímž základě má být vklad povolen nikoliv z hlediska platnosti celé smlouvy, ale z hlediska jen některých atributů platnosti smlouvy, a to formy právního úkonu, určitosti a srozumitelnosti smluvního projevu, smluvní volnosti, jakož i oprávnění účastníků nakládat s předmětem smlouvy. Ostatní atributy, které by případně neplatnost smlouvy mohly způsobit, katastrální úřad nezkoumá. Jestliže katastrální úřad zjistí, že podmínky vkladu jsou splněny, rozhodne o povolení vkladu, které provede zápisem ve spisu. Tímto úkonem katastrální úřad dovrší proces, směřující ke vzniku, změně nebo zániku věcného práva k nemovitostem tak, jak to odpovídá shodné vůli účastníků vyjádřené v předložené listině. Z uvedeného vyplývá, že za situace, kdy smluvní strany vyjádří svoji vůli relevantním způsobem, o kterém z hlediska zkoumaných podmínek není pochyb, katastrální úřad "splní" vůli účastníků smluvního vztahu a provede vklad formou úředního konstitutivního zápisu. Listina s projevem vůle účastníků smluvního vztahu je právním titulem pro jeho konstitutivní zápis.“

Ve smyslu ustanovení § 10 katastrálního zákona nastávají právní účinky vkladu k okamžiku, kdy návrh na zápis došel věcně a místně příslušnému katastrálnímu úřadu. K nabytí vlastnického práva k pozemku převodem tak dochází de facto zpětně ke dni podání návrhu na jeho povolení.

4.1.3 Neplatnost smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku

Ačkoliv občanský zákoník obecně stojí na principu, že na právní jednání je zapotřebí hledět spíše jako na platné než jako na neplatné (zásada *in favorem negotii*)¹¹⁹, spojuje s některými nedostatky zákonem stanovených náležitostí právního jednání, jímž dochází k převodu vlastnického práva k pozemku, sankci neplatnosti takového jednání. A to jak neplatnosti relativní, tak také absolutní.

Relativně neplatné právní jednání je *takové, které vzniká a vyvolává veškeré zamýšlené právní následky, pokud oprávněná osoba (osoba, již je poskytována ochrana) ustanovení neplatnost nenamítne (pokud se jí nedovolá). V případě, že oprávněná osoba neplatnost namítne, působí neplatnost od počátku (ex tunc) a na právní jednání se hledí, jako by právní následky nikdy nevyvolalo*¹²⁰. Právo namítnout neplatnost právního jednání se promlčuje ve tříleté promlčecí lhůtě. Naproti tomu absolutně neplatné právní jednání je neplatné již od počátku a nepřihlíží se k němu, a to bez ohledu na to, zda byla námítka neplatnosti vznesena či nikoliv, tedy z úřední povinnosti. Absolutní neplatnost se nepromlčuje.

Relativně neplatné právní jednání je například takové jednání, které je učiněno v omylu ve smyslu ustanovení § 584 a ustanovení § 585 občanského zákoníku, právní jednání učiněné pouze jedním z manželů ve věci překračující běžné záležitosti ve smyslu ustanovení § 694 odst. 2 občanského zákoník.

Sankci absolutní neplatnosti pak občanský zákoník v souvislosti s právním jednáním, kterým dochází k převodu vlastnického práva k pozemku, spojuje zejména

¹¹⁹ Viz ustanovení § 574 občanského zákoníku.

¹²⁰ Lavický, P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2014, s. 2119.

s nedodržením zákonem stanovené formy¹²¹, s nedostatkem náležitostí subjektu projevu vůle (například nesvéprávnost) či s rozporem právního jednání s dobrými mravy, se zákonem a narušuje veřejný pořádek ve smyslu ustanovení § 580 občanského zákoníku, tj. například pro porušení zákazu nakládání s pozemkem stanoveným zákonem či pro rozpor s veřejným pořádkem.

V souvislosti s požadavkem na dodržení zákonem stanovené formy právního jednání¹²², jímž dochází k nabytí vlastnického práva k pozemkům, vyvstává v praxi otázka možného zhojení vady spočívající právě v jejím nedodržení. Občanský zákoník tuto možnost výslovně připouští, a to v ustanovení § 582 odst. 1 první věta občanského zákoníku takto: *Není-li právní jednání učiněno ve formě ujednané stranami nebo stanovené zákonem, je neplatné, ledaže strany vadu dodatečně zhojí. S ohledem na skutečnost, že dodržení požadované formy právního jednání je jedním z kritérií přezkumu vkladové listiny ze strany katastrálního úřadu, je, z pohledu vkladového řízení, možnost dodatečného zhojení vady právního jednání obsaženého ve vkladové listině limitována okamžikem podání návrhu na vklad práva do katastru podle takové listiny, když katastrální úřad zkoumá splnění daných kritérií právě k tomuto okamžiku. Z hlediska katastrálního zákona je pozdější zhojení vady právního jednání taktéž možné, avšak předpokládá podání nového návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí odůvodněného již upravenou listinou¹²³.*

Pro úplnost je zapotřebí uvést problematiku částečné neplatnosti právního jednání. Ve smyslu ustanovení § 576 občanského zákoníku je, týká-li se důvod neplatnosti právního jednání pouze co do jeho části, kterou lze od zbytku právního jednání oddělit a tato zbývající část může jako právní jednání obstát, považuje se za neplatnou pouze tato část. To znamená, že částečná neplatnost se nemůže týkat podstatných náležitostí právního jednání, které jsou ze své podstaty neoddělitelné. Zpravidla se jedná o

¹²¹ Pro úplnost je zapotřebí uvést, že uvedené platí pro právní jednání, jimiž dochází k převodu vlastnického práva k nemovité věci, pro které zákon vyžaduje formu u stanovení § 560 občanského zákoníku. Tento závěr však nelze bez dalšího aplikovat na každé právní jednání. Lze se tak setkat s případy, kdy absence právní formy působí pouze neplatnost relativní. K této problematice blíže viz Lavický, P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 2096.

¹²² K problematice požadavků na formu právních jednání, na základě kterých dochází k převodu vlastnického práva k pozemkům viz kapitola 4.1.2 této práce.

¹²³ Blíže k přezkumnému řízení vedenému katastrem nemovitostí a požadavkům katastrálního zákona na náležitosti vkladové listiny viz kapitola 4.1.2 této práce.

pravidelné a nahodilé složky právního jednání. Za pravidelné složky jsou označovány ty, kterými se blíže specifikují a doplňují právní následky daného právního jednání (např. ujednání o době či místu plnění), nahodilé složky se v právních jednáních vyskytují jen nepravidelně a modifikují jeho účinky (jde zejm. o podmínky či doložky času). Bez těchto obsahových částí právní jednání může platně vzniknout, jejich neplatnost proto sama o sobě nepůsobí neplatnost právního jednání jako celku¹²⁴. Aby mohlo být hovořeno o neplatnosti části právního jednání, musí být, vyjma její oddělitelnosti, naplněn taktéž předpoklad, že by k právnímu jednání došlo i bez neplatné části, rozpoznala-li by strana neplatnost včas (zbývající část právního jednání tedy musí být v souladu s vůlí stran).

V praxi se lze setkat s tím, že smluvní strany v rámci smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku výslovně sjednají oddělitelnost případně vadné části smlouvy od jejího zbytku. Činí tak za účelem co největší eliminace rizika, že bude právní jednání v důsledku případné vady označeno za neplatné jako celek, a to prostřednictvím tzv. salvátorské klauzule. Podoba salvátorské klauzule není upravena žádným právním předpisem a je ponechána na smluvní volnosti stran. Z podstaty věci lze jen doporučit, aby takovéto ujednání přesně definovalo, které části smlouvy jsou oddělitelná a jakým způsobem bude stranami řešena jejich případná neplatnost.

Ve smyslu ustanovení § 579 odst. 1 se nemůže dovolat neplatnosti ten, kdo ji sám způsobil, ani z ní nemůže čerpat výhodu. Dle odst. 2 téhož ustanovení občanského zákoníku je ten, kdo způsobil neplatnost, povinen, nahradit škodu, která vznikla straně, jenž o platnosti nevěděla¹²⁵. Uvedené poskytuje osobám dotčeným neplatností právního jednání ochranu, a to jak v případě neplatnosti absolutní, tak neplatnosti relativní. V souvislosti s relativní neplatností je pro úplnost zapotřebí uvést, že relativní neplatnost je zapotřebí namítnout, když předmětnou námitku může vznést pouze osoba, na jejíž ochranu (respektive ochranu jejího zájmu) je neplatnost právního jednání stanovena. V případě relativní neplatnosti právního jednání je tedy pouze na rozhodnutí oprávněné

¹²⁴ Lavický, P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 2060.

¹²⁵ K problematice odpovědnosti státu za škodu způsobenou neplatností právního jednání viz kapitola 4.1.11 této práce a k problematice odpovědnosti obcí a krajů za škodu způsobenou neplatností právního jednání viz kapitola 4.1.12 této práce.

osoby, zda namítne jeho neplatnost, či zda bude vadným právním jednáním i nadále vázána.

Pro úplnost je v souvislosti s neplatností smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku je zapotřebí upozornit taktéž na zvláštní úpravu neplatnosti ve smyslu ustanovení § 7 odst. 1 zákona o registru smluv. Jak již bylo uvedeno v kapitole 4.1.2.3 této práce, smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku mohou být, za předpokladu splnění zákonných podmínek, předmětem povinného uveřejnění v registru smluv. V takovém případě nabývají účinnosti nejdříve dnem jejich uveřejnění. Nedojde-li však k němu do tří měsíců ode dne uzavření smlouvy, smlouva se okamžikem uplynutí tří měsíců od počátku ruší.

Jak již bylo výše naznačeno, s problematikou neplatnosti smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku úzce souvisí problematika jejího přezkumu jako vkladové listiny v rámci vkladového řízení ze strany katastrálního úřadu ve smyslu ustanovení § 17 odst. 1 katastrálního zákona. V této souvislosti je zapotřebí uvést, že neplatnost smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku ve smyslu ustanovení § 574 a násl. občanského zákoníku, sama o sobě nemusí znamenat, že katastrální úřad nepovolí provedení vkladu vlastnického práva do katastru navrhovaného podle ní. Katastrální úřad zkoumá pouze, zda smlouva splňuje katastrálním zákonem stanovené náležitosti, a nikoliv komplexně její platnost. K tomu je příslušný pouze soud v rámci občanského soudního řízení. Může tak dojít k tomu, že je do katastru nemovitostí proveden vklad práva na základě smlouvy, která je ve smyslu občanského zákoníku neplatným právním jednáním, avšak tato splňuje náležitosti stanovené katastrálním zákonem. V takovém případě je pak na osobě, které svědčí naléhavý právní zájem, aby se domáhala určení vlastnického práva k danému pozemku¹²⁶. Stejně tak nemusí zamítnutí návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí z důvodu, že vkladová listina nespĺňuje náležitosti stanovené ustanovením § 17 odst. 1 katastrálního zákona, znamenat, že je vkladová listina neplatnou ve smyslu občanského

¹²⁶ Zde je zapotřebí upozornit na ustálenou rozhodovací praxi Nejvyššího soudu ČR, ze které vyplývá závěr uvedený například v Rozsudku ze dne 25. 2. 2010, sp. zn. 30 Cdo 2027/2008, a tedy že: „Lze-li (tedy) žalovat o určení práva nebo právního vztahu, není dán naléhavý právní zájem na určení neplatnosti smlouvy, jež se tohoto práva nebo právního vztahu týká. Jestliže však právní postavení žalobce je zpochybněno převodní smlouvou, na základě které má (teprve) dojít ke vkladu vlastnického či jiného věcného práva k nemovitosti do katastru, resp. jestliže vyslovení neplatnosti takové smlouvy, podle které dosud nebyl povolen vklad do katastru, by mohlo mít příznivý vliv na právní postavení žalobce, lze přípustnost žaloby ve smyslu ustanovení § 80 písm. c) dovést.“

zákoníku. Typicky se jedná o případy, kdy vymezení pozemku v rámci kupní smlouvy nespĺňuje požadavky na identifikaci nemovitých věcí v rámci vkladových listin ve smyslu ustanovení § 17 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona, avšak je natolik určité a srozumitelné, že, byť podle této smlouvy nelze povolit provedení vkladu do katastru nemovitostí, nepůsobí neplatnost kupní smlouvy dle obecných kritérií.

4.1.4 Relativní neúčinnost smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku

Vyjma problematiky neplatnosti právního jednání je, v souvislosti se smlouvou o převodu vlastnického práva k pozemku, zapotřebí uvést taktéž problematiku tzv. relativní neúčinnosti takového právního jednání.

Relativní neúčinností se ve smyslu ustanovení § 589 a násl. občanského zákoníku rozumí oprávnění věřitele dovolat se relativní neúčinnosti právního jednání dlužníka, které zkracuje uspokojení jeho vykonatelné pohledávky za dlužníkem. Jedná se tedy o situaci, kdy právní jednání dlužníka splňuje všechny zákonem stanovené náležitosti (je tedy bezvadné), ale záměrně poškozuj e věřitele. Občanský zákoník v této souvislosti v ustanovení § 590 stanoví, mimo jiné, k dovolání se relativní neúčinnosti právního jednání věřiteli lhůtu, a to v závislosti na tom, vůči jaké osobě dlužník odporovatelné právní jednání učinil, v rozmezí jednoho roku až pěti let. Obdobně, jako právní jednání, se taktéž posoudí opomenutí dlužníka.

Tzn. uzavře-li dlužník, jako vlastník pozemku, smlouvu o převodu pozemku, čímž zkrátí uspokojení svého věřitele, je věřitel oprávněn navrhnout soudu ve stanovené lhůtě prostřednictvím tzv. odpůrčí žaloby, aby určil, že předmětné právní jednání dlužníka není vůči němu účinné¹²⁷. S ohledem na skutečnost, že vyslovení relativní neúčinnosti působí pouze vůči věřiteli (na rozdíl od neplatnosti, která působí vůči všem), zůstává smlouva o převodu vlastnického práva k pozemku, jejíž relativní neúčinnost vůči konkrétnímu věřiteli byla soudem vyslovena, i nadále platnou. Jak vyplývá z ustálené judikatury

¹²⁷ Ve smyslu ustanovení § 594 je pasivně legitimována mimo jiné osoba, která s dlužníkem právně jednala či přímo nabyla z právního jednání prospěch, je jeho dědicem či právním nástupcem, a to za podmínek stanovených občanským zákoníkem.

Nejvyššího soudu ČR, vyslovení neúčinnosti konkrétního právního jednání dlužníka soudu zakládá nárok věřitele na uspokojení vymahatelné pohledávky v řízení o výkon rozhodnutí, a to postižením věcí, práv nebo jiných majetkových hodnot, které odporovaným právním úkonem ušly z dlužníkovy majetku, popřípadě vymožením peněžité náhrady ve výši odpovídající prospěchu získanému z odporovatelného právního úkonu¹²⁸.

Výjimku činí ve smyslu ustanovení § 591 občanského zákoníku bezúplatná právní jednání, jimiž dochází k plnění povinnosti uložené zákonem, obvyklé příležitostné dary, věnování učiněné v přiměřené výši na veřejně prospěšný účel, nebo plnění, kterým bylo vyhověno mravnímu závazku nebo ohledům slušnosti. S ohledem na nastavení těchto výjimek, je na posouzení všech okolností konkrétního případu, zda byla některá z nich v případě bezúplatného právního jednání dána, a to vždy v kontextu účelu právní úpravy relativní neúčinnosti. V praxi dává dlužníkům největší prostor pro odůvodnění jejich právního jednání, a zároveň činí největší výkladové potíže, výjimka ve smyslu ustanovení § 591 písm. d) občanského zákoníku, tedy právní jednání, kterým bylo vyhověno mravnímu závazku nebo ohledům slušnosti.

V této souvislosti Nejvyšší soud ČR stanovil výkladová kritéria těchto neurčitých právních pojmů, a to takto: „*Ustanovení § 591 písm. d) o. z. nelze interpretovat tak, že by jakékoliv bezúplatné právní jednání dlužníka, které by z obecného hlediska bylo možné ve vztahu k nabyvateli plnění považovat za mravné a slušné, mohlo být důvodem k vyloučení možnosti věřitele dovolat se neúčinnosti tohoto bezúplatného právního jednání dlužníka. Takový výklad ustanovení § 591 písm. d) o. z. by nadřazoval mravní závazky a ohledy slušnosti nad závazky právní bez ohledu na jejich konkrétní podobu a prakticky by znemožňoval věřitelům dovolat se neúčinnosti bezúplatných právních jednání dlužníka učiněných vůči osobám jemu blízkým, neboť při standardně fungujících vztazích mezi osobami blízkými by se dalo téměř jakékoli bezúplatné právní jednání mezi těmito osobami považovat za „slušné“ a „mravné“. Takové absolutní nadřazení mravních závazků a ohledů slušnosti nad závazky právní však jistě nebylo smyslem a účelem ustanovení § 591 písm. d) o. z. a naopak by v některých případech mohlo vést k rozporu s dobrými mravy, neboť ne každé bezúplatné právní jednání dlužníka, které lze považovat*

¹²⁸ Blíže viz Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 2. 2012, sp. zn. 33 Cdo 3925/2010.

ve vztahu k nabyvateli plnění za „slušné“ a „mravné“ (za plnění, kterým bylo vyhověno mravnímu závazku nebo ohledům slušnosti), je způsobilé převážit nad právním závazkem dlužníka vůči věřiteli a ospravedlnit tak skutečnost, že dlužník na úkor svého věřitele bezúplatným právním jednáním převádí majetek na třetí osobu, a že právo věřitele proto zůstane zcela nebo zčásti neuspokojeno. Otázku, zda jde o plnění, kterým bylo ve smyslu ustanovení § 591 písm. d) o. z. vyhověno mravnímu závazku nebo ohledům slušnosti, je tedy třeba posuzovat vždy s ohledem na konkrétní okolnosti každého případu a při jejím posuzování je třeba přihlížet zejména k tomu, o jaké konkrétní plnění se jedná, zda je v dané situaci ospravedlnitelné, že tímto plněním třetí osobě dlužník tuto osobu zvýhodní na úkor svého věřitele, zda je dlužníkem poskytnuté plnění za daných okolností přiměřené jeho majetkovým poměrům a zda se poskytnutím plnění podstatně snižuje hodnota dlužníkovy majetku, v jaké majetkové (popřípadě sociální) situaci se v době právního jednání nacházel nabyvatel plnění a jakou subjektivní hodnotu pro něj toto plnění s ohledem na jeho majetkovou (sociální) situaci představuje, ale i k tomu, zda tímto plněním dlužník skutečně sledoval vyhovění svému mravnímu závazku nebo ohledům slušnosti (zda toto bezúplatné právní jednání nečinil pouze v úmyslu zkrátit uspokojení pohledávky věřitele, a nikoli v úmyslu vyhovět svému mravnímu závazku nebo ohledům slušnosti).“ Současně je dle Nejvyššího soudu ČR zapotřebí zkoumat, zda je plnění dlužníka přiměřené jeho majetkovým poměrům a zda-li podstatně snižuje hodnotu jeho majetku¹²⁹.

Jak z výše uvedeného vyplývá, aktivně legitimován k podání odpůřčí žaloby je, a byl podle právní úpravy občanského zákoníku z roku 1964, pouze věřitel, jenž má za dlužníkem vykonatelnou pohledávku. S ohledem na možnou délku nalézacího řízení ve věci pohledávky bylo, a stále je, reálnou hrozbou, že dříve, než se stane pohledávka vykonatelnou, dojde k uplynutí zákonem stanovené lhůty a tím i k prekluzi práva věřitele domoci se relativní neúčinnosti právního jednání, v důsledku kterého byl dlužníkem zkrácen. Ze účinnosti občanského zákoníku z roku 1964 nebylo uvedené možné řešit jinak, než podáním odpůřčí žaloby ještě před pravomocným přiznáním pohledávky vůči věřiteli, za současného přerušení řízení o odpůřčí žalobě až do okamžiku pravomocného skončení řízení o přiznání pohledávky. Soudy tento postup respektovaly a vycházely

¹²⁹ Viz blíže Rozsudek Nejvyššího soud ČR ze dne 9. 10. 2018, sp. zn. 21 Cdo 867/2018.

věřitelům vstříc¹³⁰. Avšak s ohledem na skutečnost, že na přerušení řízení neexistuje v daném případě právní nárok, bylo vždy na uvážení soudu, zda návrhu věřitele na přerušení řízení vyhoví či nikoliv.

Stávající právní úprava, oproti právní úpravě občanského zákoníku z roku 1964, posiluje postavení věřitele majícího za dlužníkem nevykonatelnou pohledávku a zlepšuje dobytost jeho pohledávky, a to zavedením institutu tzv. výhrady neúčinnosti právního jednání ve smyslu ustanovení § 593 občanského zákoníku. Výhrada neúčinnosti právního jednání pomáhá překlenout právní nejistotu na straně věřitelů, kteří nedisponují vykonatelnou pohledávkou a nemohou tak uplatnit svá práva prostřednictvím odpůřčí žaloby, když v důsledku jejího uplatnění dochází ke stavení lhůty pro podání odpůřčí žaloby, a to až do okamžiku pravomocného přiznání pohledávky věřitele vůči dlužníku.

Výhradou neúčinnosti právního jednání se rozumí oznámení osobě, vůči níž je možné domáhat se neúčinnosti právního jednání, učiněné prostřednictvím soudu, soudního exekutora či notáře. Výhrada neúčinnosti právního jednání je tedy adresovaným právním jednáním, a jako působí své účinky okamžikem, kdy dojde do dispoziční sféry adresáta, a *musí splňovat podmínky určitosti právního jednání, kromě údajů o věřiteli a adresátovi musí obsahovat i projev vůle ve smyslu § 593 občanského zákoníku, tedy výhradu dovolání se neúčinnosti konkrétního právního jednání dlužníka ve vztahu ke konkrétní pohledávce věřitele, jejíž uspokojení konkrétním způsobem zkracuje*¹³¹.

S ohledem na skutečnost, že výhrada neúčinnosti právního jednání byla občanským zákoníkem zavedena jako zcela nový institut, který má výslovnou právní úpravou poskytnout komplexní ochranu práv věřitelů, lze uzavřít, že dosavadní judikatura již není v této souvislosti použitelná. K témuž dospěl taktéž Nejvyšší soud ČR, když vyslovil, že: „*Uplatní-li věřitel takovou výhradu, má to za následek, že mu neběží lhůta k dovolání se neúčinnosti právního jednání, dokud se pohledávka nestane vykonatelnou, a věřitel tedy nemůže zmeškat lhůtu k dovolání se neúčinnosti právního jednání jen proto, že probíhá jiné řízení, jehož předmětem je dlužníkem zkracovaná pohledávka. S ohledem*

¹³⁰ Viz například Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 6. 2001, sp. zn. 21 Cdo 2285/2000, dle kterého: „...v případě, že v době rozhodování soudu o odpůřčí žalobě není pohledávka žalobce za dlužníkem ještě vymahatelná a že se žalobce domáhá přiznání této pohledávky v jiném řízení, je zpravidla dán důvod k přerušení řízení o odpůřčí žalobě podle § 109 odst. 2 písm. c) OSŘ“.

¹³¹ Melzer, F.: Občanský zákoník: velký komentář. III. svazek. § 419-654 Věci a právní skutečnosti. Praha: Leges, 2013, s. 844.

*na možnost věřitele učinit tuto výhradu se po účinnosti ObčZ neuplatní judikatorní závěr, podle kterého není-li v době rozhodování soudu o odpůřčí žalobě pohledávka žalobce za dlužníkem ještě vymahatelná (vykonatelná) a domáhá-li se žalobce této pohledávky v jiném řízení, které dosud nebylo pravomocně skončeno, je zpravidla dán důvod k přerušení řízení o odpůřčí žalobě.*¹³²

Pro úplnost je zapotřebí uvést, že uplatnění výhrady neúčinnosti, na rozdíl od uplatnění odpůřčí žaloby¹³³, není předmětem evidence v katastru nemovitostí a nejsou s ním spojeny jiné účinky než stavení lhůty pro podání odpůřčí žaloby. Naproti tomu v důsledku zápisu poznámky o dovolání se neúčinnosti právního jednání do katastru nemovitostí dle ustanovení § 23 odst. 1 písm. q) katastrálního zákona působí rozhodnutí soudu o neúčinnosti vůči všem osobám, které po jejím zápise nabyly právo k nemovitosti, u níž je zapsána. V této souvislosti tedy vyvstává otázka, zda je ochrana, která je věřiteli v souvislosti s výhradou neúčinnosti právního jednání poskytována, dostatečná. Lze uzavřít, že s ohledem na skutečnost, že výhrada neúčinnosti právního jednání slouží primárně k ochraně práv věřitelů, jejichž pohledávka nebyla dosud předmětem přezkumu v rámci nalézacího řízení, nelze její ochranu stavět na roveň pohledávkám vykonatelným.

Jak z výše uvedeného vyplývá, výhrada neúčinnosti právního jednání může být učiněna pouze prostřednictvím soudu, soudního exekutora anebo notáře, a to přímo do protokolu či předáním listiny k doručení¹³⁴. Ani v jednom případě však ze strany soudu, soudního exekutora a notáře nedochází k jakémukoliv přezkumu splnění podmínek výhrady, její oprávněnost či aktivní legitimaci věřitele. Pouze v případě, že je oznámení učiněno do protokolu, odpovídá subjekt protokol sepisující, že oznámení má všechny požadované náležitosti. Činnost soudu, soudního exekutora a notáře se tak omezuje *de facto* pouze na doručení oznámení, když i to probíhá dle údajů sdělených věřitelem. S ohledem na tuto skutečnost je tedy otázkou, zda je taková právní úprava účelná a zda by v praxi, v případě jejího hojného využívání, nedocházelo k neúměrnému

¹³² Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 1. 2017, sp. zn. 21 Cdo 3914/2016.

¹³³ Ve smyslu ustanovení § 599 odst. 1 občanského zákoníku: „Dovolá-li se věřitel neúčinnosti právního jednání týkajícího se věci zapsané ve veřejném seznamu, může spolu s předložením odpůřčí žaloby a důkazu o jejím podání žádat orgán pověřený vedením takového seznamu, aby v něm poznamenal dovolání se neúčinnosti právního jednání.“

¹³⁴ Blíže viz ustanovení § 354 občanského soudního řádu, ustanovení § 94b až § 94e notářského řádu a ustanovení § 79d až § 76g exekučního řádu.

administrativnímu zatížení soudů, soudních exekutorů a notářů proto, aby, namísto věřitele, předali oznámení poskytovateli poštovních služeb k doručení, a následně věřitele informovali o jeho doručení. *De lege ferenda* se tedy nabízí změna zakotveného systému, a to umožněním, aby věřitelé mohli činit výhradu neúčinnosti právního jednání samostatně například za předpokladu stanovení vyšších požadavků na formu takového oznámení apod.

4.1.5 Zdánlivost právního jednání, jímž dochází k převodu vlastnického práva k pozemku

V návaznosti na problematiku neplatnosti a neúčinnosti smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku je zapotřebí upozornit taktéž na tzv. zdánlivost právního jednání ve smyslu ustanovení § 551 až § 554 občanského zákoníku.

Zdánlivým právním jednáním se rozumí jednání osoby, které vzbuzuje pouze zdání právního jednání, ve skutečnosti však právním jednáním vůbec není. Jednání, které nemá pojmové znaky, je jednáním nicotným (*non negotium*). Občanský zákoník 1964 neupravoval nicotnost jako obecný následek vadného právního jednání (úkonu) a vady spočívající v nedostatku některého z pojmových znaků sankcionoval absolutní neplatností. Nový občanský zákoník mění dosavadní pojetí následků vadného právního jednání a zavádí nicotnost jako další obecný následek, který se uplatňuje vedle neplatnosti.¹³⁵

Nicotná jsou mimo jiné¹³⁶ právní jednání pro absenci vůle jednajících osoby ve smyslu ustanovení § 551 občanského zákoníku, či právní jednání, jimiž jednajících osoba nezamýšlí způsobit odpovídající právní následek ve smyslu ustanovení § 552 občanského zákoníku (absence zjevného projevu vážné vůle) a právní jednání, jehož obsah nelze pro neurčitost nebo nesrozumitelnost zjistit ani výkladem dle ustanovení § 553 občanského zákoníku. Dále se za nicotná považují *projevy vůle, které sice měly být právním jednáním, dokonce je zjevné, že úmysl stran směřuje k vyvolání právních následků, ale ještě nebylo splněno všechno, čeho bylo zapotřebí, anebo nebylo splněno všechno, čeho bylo zapotřebí (a může tak stanovit zákon, i to mohou ujednat strany), aby projev vůle byl skutečně způsobit právní následky vyvolat*¹³⁷.

Nicotná právní jednání ze své podstaty nepůsobí zamýšlené právní následky a jako k takovým, se k nim ze zákona nepřihlíží. V případě zdánlivého (nicotného) právního jednání v důsledku jeho neurčitosti nebo nesrozumitelnosti občanský zákoník

¹³⁵ Lavický, P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 1965.

¹³⁶ O zdánlivá právní jednání se jedná v případech, kdy občanský zákoník stanoví, že ke konkrétnímu právnímu jednání „se nepřihlíží“.

¹³⁷ Zuklínová, M. Zdánlivé právní jednání. Právní prostor. 15. 7. 2015.

stanoví fikci konvalidace, tedy možnost zhojení jeho vad dodatečným vyjasněním obsahu ve smyslu ustanovení § 553 odst. 2 občanského zákoníku.

V rámci převodu vlastnického práva k pozemku se lze v praxi setkat se zdánlivým právním jednáním v případech, kdy došlo k uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k nemovité věci, v rámci které si strany ujednaly nižší kupní cenu než byla nabyvatelem ve skutečnosti převodci zaplacená, a to se snaže co vyhnout se placení daně z nabytí převáděné nemovité věci v odpovídající výši. V této souvislosti lze přisvědčit argumentaci Vrchního soudu v Olomouci, který ve svém Rozsudku ze dne 5. 12. 2019, č. j. 44 ICM 3275/2017, uzavřel, že: „*Problematikou simulovaných právních jednání se nová právní úprava účinná od 1. 1. 2014 zabývá v ustanovení § 552 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též jen „o. z.“). Absence vážnosti vůle včetně simulace jiné vůle může být často motivována zájmem na oklamání třetích osob, zejména subjektů veřejné sféry. Simulovaným projevem vůle hodlají strany zakrýt jiný (disimulovaný) projev vůle. Bez ohledu na význam simulované smlouvy je třeba vycházet z toho, že již tím, že strany projevují něco jiného, než ve skutečnosti chtějí, chybí vážnost takového projevu. Ten je třeba považovat za neexistentní (zdánlivý), neboť zakrývá projev vážně zamýšlený. Ve vztahu k jednání, které chce vyvolat dojem vážně míněného projevu vůle (např. smlouva), které ovšem slouží např. k oklamání úřadů (např. za účelem zkrácení daně), je třeba uzavřít, že nejde o vážně projevenou vůli a smlouvu lze považovat za neexistentní (zdánlivé právní jednání). Zákonodárce počítá s absolutní sankcí, tj. nepovažuje takto vadná jednání vůbec za jednání právní. Taková jednání nejsou schopna vyvolat jakékoliv právní následky. Jsou absolutně neúčinná, právně neexistující (neexistentní).“ Pro úplnost je v této souvislosti zapotřebí uzavřít, že dojde-li mezi stranami kupní smlouvy k uzavření ústní dohody o kupní ceně nemovitosti, jako tomu bylo ve shora uvedeném případě, je tento tzv. disimulovaný projev vůle, nutné považovat ve smyslu ustanovení § 582 odst. 1 věta první občanského zákoníku za neplatný, a to pro rozpor s požadavkem na písemnou formu právního jednání, jehož předmětem je převod vlastnického práva k nemovitým věcem.*

V souvislosti se zdánlivým právním jednáním je zapotřebí upozornit taktéž na otázku, zda lze na zdánlivé jednání aplikovat ustanovení § 567 občanského zákoníku, tedy zda lze připustit částečnou nicotnost právního jednání. Důvodová zpráva

k občanskému zákoníku použití předmětného ustanovení na zdánlivá jednání výslovně odmítá, když uvádí, že předmětné ustanovení § 576 občanského zákoníku není v souvislosti s nicotností právního jednání ve smyslu ustanovení § 551 a násl. občanského zákoníku použitelné. S tímto závěrem se však ne všichni autoři zcela ztotožňují. Například J. Handlar ho považuje bez dalšího za nesprávný, k čemuž dále uvádí, že: „*Pokud je část právního jednání stížena vadou, která činí tuto část nicotnou (např. v případě neurčitosti či nesrozumitelnosti), je třeba postupovat analogicky jako v případě částečné neplatnosti a posoudit, zda je vadná část oddělitelná od zbývajících obsahu právního jednání a zda by účastníci učinili právní jednání i bez vadné části, a na tomto základě rozhodnout, zda zbývajících částí ob stojí jako samostatné právní jednání, anebo zda právní jednání vůbec nevznikne*“¹³⁸. Naproti tomu podle F. Melzera je analogické použití předmětného ustanovení na zdánlivé jednání možné pouze v případech, kdy účelem zdánlivého jednání není ochrana dotčené strany¹³⁹. S ohledem na skutečnost, vadná část právního jednání nepůsobí právní následky bez ohledu na to, zda se jedná o důsledek neplatnosti takového vadného jednání či jeho nicotnost (důsledek vady je stejný), lze přisvědčit názoru J. Handlara, tedy připustit možnost částečného zdánlivého jednání ve smyslu ustanovení § 576 občanského zákoníku, a to za předpokladu, že právní jednání po oddělení nicotné části splňuje pojmové znaky právního jednání a že zbylá část právního jednání není v rozporu s vůlí stran (lze-li předpokládat, že by k právnímu jednání došlo i bez neplatné části, rozpoznala-li by strana neplatnost včas)¹⁴⁰.

Obdobně se lze setkat s diskuzí nad aplikací ustanovení § 579 odst. 2 občanského zákoníku, které stanoví, že *kdo způsobil neplatnost právního jednání, nahradí škodu z toho vzniklou straně, která o neplatnosti nevěděla*, na zdánlivé jednání. Důvodová zpráva aplikaci tohoto ustanovení na zdánlivé právní jednání výslovně vylučuje¹⁴¹. Jak již bylo blíže uvedeno v kapitole 4.1.3 této práce, předmětné ustanovení je projevem ochrany, jež poskytuje občanský zákoník osobám dotčeným neplatným právním jednáním. Občanský zákoník však stojí na principu, že nikdo nesmí těžit z nepoctivého jednání vyjádřeného v

¹³⁸ Lavičský, P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 2060.

¹³⁹ Melzer, F.: Občanský zákoník: velký komentář. III. svazek. § 419–654 Věci a právní skutečnosti. Praha: Leges, 2013, s. 573.

¹⁴⁰ K problematice částečné neplatnosti právního jednání viz kapitola 4.1.3 této práce.

¹⁴¹ Důvodová zpráva k ustanovení § 551 občanskému zákoníku stanoví, že: „...jiný rozdíl mezi zdánlivými a neplatnými právními jednáními se pojí s právem na náhradu škody (srov. § 579 odst. 2).“.

ustanovení § 6 odst. 2 občanského zákoníku, a na principu, že nikomu nelze odepřít, co mu po právu náleží ve smyslu ustanovení § 3 odst. 2 písm. f) občanského zákoníku, lze si jen stěží představit, že by osobě, jenž je dotčená zdánlivým právním jednáním, jehož nicotnost nikterak nezpůsobila, bylo upřeno právo na náhradu škody způsobené v důsledku zdánlivého právního jednání. Teleologickým výkladem ustanovení § 579 odst. 2 občanského zákoníku tak lze dojít k závěru, že analogická aplikace daného ustanovení na zdánlivá právní jednání je na místě. Avšak, jak v případě použitelnosti ustanovení § 567 občanského zákoníku, tak také v případě aplikace ustanovení § 579 odst. 2 občanského zákoníku na případy zdánlivého právního jednání, poskytně jednoznačnou odpověď na shora uvedené otázky až rozhodovací praxe soudů.

4.1.6 Kupní smlouva

Nejčastěji uzavíranou smlouvou, kterou dochází k nabytí vlastnického práva k pozemku je smlouva kupní.

Kupní smlouva, jako samostatný smluvní typ, je upravena v části čtvrté občanského zákoníku, a to v ustanoveních § 2079 až § 2183.

Kupní smlouvou se vlastník věci, která je předmětem koupě, jako prodávající, zavazuje, že kupujícímu odevzdá předmětnou věc, a umožní mu nabýt vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu dohodnutou kupní cenu.

Občanský zákoník stanoví v souvislosti s kupní smlouvou, jejímž předmětem je pozemek, v ustanovení § 2128 odkazem na ustanovení § 560 občanského zákoníku požadavek na písemnou formu, a to pod sankcí neplatnosti takového právního jednání¹⁴². Podstatnými náležitostmi kupní smlouvy jsou vymezení předmětu koupě a stanovení kupní ceny¹⁴³.

Pro úplnost je v souvislosti s předmětem koupě zapotřebí uvést, že ačkoliv občanský zákoník neobsahuje výslovnou právní úpravu týkající se převodu pozemku, který prodávající nevlastní, ve vztahu ke kupní smlouvě¹⁴⁴, je uzavření takové kupní smlouvy ve smyslu ustanovení § 1760 občanského zákoníku legitimní za předpokladu, že bude prodávající v okamžiku, ke kterému dojde ke vkladu vlastnického práva k pozemku ve prospěch kupujícího, vlastníkem převáděného pozemku. Existence vlastnického práva prodávajícího v okamžiku uzavření kupní smlouvy není rozhodující. Rovněž tak uzavřel Nejvyšší soud ČR v ve svém Rozsudku ze dne 23. dubna 2013, č. j. 28 Cdo 2645/2012: *„Prodávající nemusí být vlastníkem předmětu koupě již v době uzavření kupní smlouvy; rozhodující je, zda se jím stal v době, kdy má vlastnické právo k předmětu koupě přejít na kupujícího. V době uzavření kupní smlouvy nemusí předmět koupě ještě ani existovat; lze*

¹⁴² Blíže viz Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne ze dne 5. 2. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1513/2007, dle kterého *„uzavírají-li účastníci kupní smlouvu ohledně nemovitosti, musí být skutečnost, že jde o prodej a koupi, vyjádřena v písemné formě; jinak kupní smlouva platně nevznikne“*.

¹⁴³ V souvislosti s požadavkem na písemnou formu všech podstatných náležitostí kupní smlouvy viz kapitola 4.1.5 této práce.

¹⁴⁴ Na rozdíl od právní úpravy darovací smlouvy v ustanovení § 2058 občanského zákoníku.

sjednat kupní smlouvu, jejímž předmětem jsou věci, které teprve vzniknou. Vlastnictví koupené věci totiž nepřechází na kupujícího již pouhým uzavřením kupní smlouvy. Pro prodávajícího vyplývá z kupní smlouvy pouze závazek odevzdat předmět koupě kupujícímu a pro kupujícího závazek tento předmět převzít. Teprve převzetím movité věci či vkladem vlastnického práva k nemovitosti do katastru nemovitostí dochází k převodu vlastnictví. Prodávající přitom ve smyslu § 499 a § 597 odst. 1 ObčZ 1964 nese odpovědnost za vady předmětu koupě, ať již faktické nebo právní, které zde byly v době plnění, a nikoliv tedy již v okamžiku uzavření kupní smlouvy. Z uvedeného je zřejmé, že v okamžiku uzavření kupní smlouvy předmět koupě vlastnosti vymíněné kupujícím ještě mít nemusí. Postačuje, jsou-li tyto vlastnosti dány v okamžiku plnění. Od tohoto okamžiku plyne též lhůta k notifikaci vad koupené věci. Odstoupit od kupní smlouvy pro nedostatek vymíněné vlastnosti předmětu koupě, zvláště jde-li o vadu odstranitelnou, lze tedy platně teprve poté, co bylo z kupní smlouvy plněno.“

4.1.6.1 Vedlejší ujednání při kupní smlouvě, jejímž předmětem je pozemek

V souvislosti s kupní smlouvou, jejímž předmětem je převod pozemku, obsahuje občanský zákoník právní úpravu tzv. vedlejších ujednání při kupní smlouvě. Občanský zákoník částečně převzal právní úpravu koupě na zkoušku, výhrady zpětné koupě a předkupního práva obsaženou v občanském zákoníku z roku 1964 a v obchodním zákoníku a nově zakotvil dvě nová vedlejší ujednání při kupní smlouvě, a to výhradu zpětného prodeje a výhradu lepšího kupce. Uvedený výčet vedlejších ujednání při kupní smlouvě je však demonstrativní, občanský zákoník tak ponechává na vůli smluvních stran, zda ujednají v rámci kupní smlouvy některé další výhrady odpovídající potřebám konkrétního obchodu.

Právní úprava občanského zákoníku, na rozdíl od právní úpravy předcházející (občanský zákoník z roku 1964 a obchodní zákoník), umožňuje zápis vedlejších ujednání při kupní smlouvě do katastru nemovitostí. S ohledem na skutečnost, že vedlejší ujednání při kupní smlouvě zapsané v katastru nemovitostí působí taktéž vůči třetím osobám¹⁴⁵, lze jejich zřízení s věcněprávními účinky, pro posílení právní jistoty nejen obou

¹⁴⁵ K formální publicitě katastru nemovitostí viz kapitolu 4.1.2.1 této práce.

smluvních stran, ale taktéž právě třetích osob, jen doporučit. Nejsou-li však věcněprávní účinky vedlejších ujednání při kupní smlouvě výslovně ujednány, mají taková ujednání pouze obligační povahu, tj. působí pouze mezi stranami kupní smlouvy. V případě zápisu vedlejšího ujednání při kupní smlouvě do katastru nemovitostí vzniká toto ujednání jako věcné právo okamžikem takového zápisu.

Na základě ujednání koupě na zkoušku při kupní smlouvě, kterou dochází ke převodu vlastnického práva k pozemku, je kupujícímu poskytnuta možnost posoudit *zda účinky kupní smlouvy nastanou či pominou* (koupě na zkoušku ujednaná s odkládací či rozvazovací podmínkou) *v závislosti na tom, zda kupující pozemek do určité doby od uzavření smlouvy schválí*¹⁴⁶, a to zcela dle jeho vlastního uvážení a ve lhůtě jednoho roku či ve lhůtě sjednané smluvními stranami. Pokud kupující ve sjednané lhůtě převáděný pozemek neodmítne, platí nevyvratitelná domněnka, že kupní smlouvu schválil. Kupující nemá právo pozemek odmítnout, jestliže jej nemůže prodávajícímu vrátit ve stavu, v jakém ho převzal, neujednají-li si strany jinak.

V rámci kupní smlouvy, na jejímž základě dochází k převodu vlastnického práva k pozemku, může být smluvními stranami sjednána taktéž tzv. výhrada zpětné koupě či zpětného prodeje. Předmětem ujednání výhrady zpětné koupě je povinnost kupujícího převést vlastnické právo k dotčenému pozemku zpět ve prospěch prodávajícího, a to na jeho požádání. V případě uplatnění práva zpětné koupě je kupující povinen vrátit pozemek v nezhoršeném stavu a prodávající je povinen vrátit kupujícímu kupní cenu, čímž jsou vypořádány i plody a užitky z předmětného pozemku¹⁴⁷. Ujednání výhrady zpětného prodeje působí obdobně jako výhrada zpětné koupě avšak s tím rozdílem, že zakládá povinnost prodávajícího převedený pozemek od kupujícího koupit zpět¹⁴⁸.

Smluvní strany mohou v rámci kupní smlouvy, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k pozemku, taktéž ujednat tzv. výhradu lepšího kupce. Ujednají-li smluvní strany kupní smlouvy tuto výhradu, je prodávající oprávněn dát přednost kupci,

¹⁴⁶ RABAN, Přemysl. Občanské právo hmotné: relativní majetková práva. Brno: Václav Klemm Vydavatelství a nakladatelství, 2013, s. 155-156.

¹⁴⁷ Ustanovení § 2135 občanského zákoníku má dispozitivní charakter. Je tedy pouze na smluvních stranách, jakým způsobem vypořádání plodů a užitků převáděného pozemku upraví.

¹⁴⁸ Ve smyslu ustanovení § 2139 občanského zákoníku se na výhradu zpětného prodeje obdobně použijí ustanovení upravující výhradu zpětné koupě.

který je dle jeho uvážení lepší (např. nabídne vyšší cenu, zřídí v jeho prospěch věcné břemeno užívání apod.), a to ve lhůtě jednoho roku, neurčí-li smluvní strany lhůtu jinou.

V praxi nejčastěji využívané vedlejší ujednání při kupní smlouvě, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k pozemku, je ujednání o předkupním právu. Tímto způsobem ujednané předkupní právo¹⁴⁹ zakládá povinnost nabyvatele ze smlouvy, tedy stávajícího vlastníka pozemku, nabídnout, v případě, že má zájem převést¹⁵⁰ vlastnické právo k němu ve prospěch třetí osoby, dotčený pozemek ke koupi tehdejšímu vlastníku (převodce z kupní smlouvy a nynější předkupník), a to za podmínek, za kterých by uzavřel smlouvu se třetí osobou (včetně výše kupní ceny). Předkupník je povinen zaplatit kupní cenu pozemku do tří měsíců ode dne, kdy mu byla ze strany vlastníka pozemku doručena nabídka k uplatnění předkupního práva, není-li mezi stranami původní kupní smlouvy ujednáno jinak.

Pro úplnost je, v souvislosti s vedlejšími ujednáními v kupní smlouvě, zapotřebí uvést, že občanský zákoník nově upravuje, nad rámec shora uvedeného, jako další vedlejší ujednání při kupní smlouvě, taktéž výhradu vlastnictví. Výhrada vlastnictví opravňuje smluvní strany určit okamžik, ke kterému kupující nabývá vlastnické právo k převáděné věci stanovením, že k nabytí vlastnického práva dojde až okamžikem zaplacení kupní ceny, a to nově i ve vztahu k nemovitostem¹⁵¹. V případě sjednání výhrady vlastnictví jako věcného práva dojde k jeho zápisu do katastru nemovitostí a teprve až poté, co katastrální úřad obdrží potvrzení o úhradě kupní ceny ze strany kupujícího, povolí vklad vlastnického práva k dotčené nemovitosti v jeho prospěch.

¹⁴⁹ Český právní řád upravuje taktéž tzv. zákonné předkupní právo, a to například ve vztahu k podílovému spoluvlastnictví (ustanovení § 1124 a násl. občanského zákoníku), a mezi vlastníky pozemků a staveb, které se účinností občanského zákoníku nestaly součástí pozemků (ustanovení § 3056 občanského zákoníku).

¹⁵⁰ Předkupní právo smluvní není omezeno pouze na úplatné převody, ale ve smyslu ustanovení § 2140 občanského zákoníku se může uplatnit i na jiné případy zcizení (darovací smlouva, směnná smlouva), a to na základě výslovného ujednání smluvních stran.

¹⁵¹ Úprava občanského zákoníku z roku 1964 takovouto možnost neumožňovala.

4.1.7 Darovací smlouva

Druhou nejčastěji uzavíranou smlouvou, na základě které dochází k nabytí vlastnického práva k pozemkům, je smlouva darovací.

Darovací smlouva je, jako samotný smluvní typ, upravena ve čtvrté části občanského zákoníku, a to v ustanoveních § 2055 až § 2078.

Podstatou darování je bezúplatný převod vlastnického práva, když bezúplatnost je pojmovým znakem darovací smlouvy. Vlastník pozemku, jako dárce, darovací smlouvou bezplatně převádí vlastnické právo k pozemku ve prospěch obdarovaného a ten ho přijímá do svého vlastnictví.

Darovací smlouva, jejímž předmětem je nemovitost, musí mít ve smyslu ustanovení § 2057 odst. 1 občanského zákoníku písemnou formu¹⁵², a to obdobně, jako v případě kupní smlouvy, pod sankcí neplatnosti takového jednání¹⁵³.

Občanský zákoník výslovně připouští, aby předmětem darování byla i věc, kterou dárce v okamžiku jejího uzavření nevlastní. V této souvislosti občanský zákoník rozlišuje dva případy, a to darování budoucího majetku a darování věci, kterou dárce nevlastní. Pokud se dárce rozhodne darovat obecně veškerý svůj „budoucí majetek“ (dosud blíže neurčený), stane se obdarovaný vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/2 vzhledem k celku majetku (pro potřeby této práce pozemků), k nimž obdarovaný v budoucnu nabyde vlastnické právo. Odlišná je situace v případě darování konkrétní věci, kterou dárce v době uzavření darovací smlouvy ještě nevlastní, ale je jeho záměrem ji vlastnit. Taková věc může být předmětem pouze pokud se dárce v darovací smlouvě výslovně zaváže, že se dotčená věc stane jeho vlastnictvím¹⁵⁴.

¹⁵² Nejvyšší soud ČR v Usnesení ze dne 3. 8. 2011, sp. zn. 30 Cdo 2315/2011 uvedl, že: „Uzavírají-li účastníci darovací smlouvu ohledně nemovitosti, musí být skutečnost, že jde o darování, vyjádřena v písemné formě; jinak darovací smlouva platně nevznikne. Proto v případě, že účastníci uzavřeli simulovanou písemnou kupní smlouvu ohledně nemovitosti, kterou chtěli zastříit darování této nemovitosti, není darovací smlouva platná, pokud nebyla uzavřena písemně a z jejího znění není zřejmé, že šlo o darování.“

¹⁵³ Blíže k problematice neplatnosti kupní smlouvy z důvodu absence písemné formy viz kapitola 4.1.4 této práce.

¹⁵⁴ Srovnej ustanovení § 2058 odst. 1 a odst. 2 občanského zákoníku.

4.1.8 Směnná smlouva

Vyjma kupní a darovací smlouvy může být vlastnické právo k pozemku převedeno taktéž na základě směnné smlouvy ve smyslu ustanovení § 2184 až § 2188 občanského zákoníku.

Směnnou smlouvou dochází ke vzájemné směně pozemků (či pozemku a jiného nepeněžitého protiplnění, když se nemusí vždy jednat o pozemek), a to když jedna strana převádí ve prospěch druhé vlastnické právo k jí vlastněnému pozemku, ta ho přijímá do svého vlastnictví, a zároveň převádí vlastnické právo k pozemku dosud v jejím vlastnictví ve prospěch první strany, která tento pozemek taktéž přijímá do svého vlastnictví. Podstatou směnné smlouvy je tedy vzájemný převod vlastnického práva¹⁵⁵, kdy hodnota převáděných pozemků, pokud nebylo stranami dohodnuto jinak, nehraje žádnou roli.

Ačkoliv čtvrtá část občanského zákoníku upravující směnnou smlouvu výslovně nestanoví požadavek na její písemnou formu, je na směnnou smlouvu, kterou se převádí vlastnické právo, byť jen k jednomu pozemku, zapotřebí aplikovat obecné ustanovení § 560 občanského zákoníku. Ve smyslu uvedeného ustanovení vyžaduje právní jednání, kterým se převádí vlastnické právo k nemovitosti, písemnou formu, a to pod sankcí absolutní neplatnosti.

Obdobně, jako v případě kupní a darovací smlouvy, zákon nevyžaduje, aby byly strany směnné smlouvy, již dochází k převodu vlastnického práva k pozemku, k okamžiku jejího uzavření vlastníky převáděného pozemku. Tato skutečnost vyplývá taktéž z ustálené judikatury Nejvyššího soudu ČR¹⁵⁶.

Na otázky týkající se směnné smlouvy, které nejsou výslovně upraveny ustanovením § 2148 až § 2188 občanského zákoníku, se použijí ustanovení upravující

¹⁵⁵ Rozdíl mezi kupní, darovací a směnnou smlouvou jednoznačně vymežil například Nejvyšší soud ČR ve svém Rozsudku ze 26. září 2002, sp. zn. 30 Cdo 1162/2002, a to takto: „*Pojmovými znaky kupní smlouvy jsou předmět koupě a kupní cena. Kupní cena je úplatou za předmět koupě a je sjednaná v penězích. Je-li za předmět koupě poskytnut jiný ekvivalent, jde o smlouvu směnnou. Není-li kupní cena sjednána, jde většinou o smlouvu darovací.*“

¹⁵⁶ Dle Rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 7. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1442/2004 nemusí být směnná smlouva neplatná jen proto, že v době jejího uzavření nebyl jeden z účastníků dosud vlastníkem směňované věci.

kupní smlouvu. V rámci aplikace těchto ustanovení se každá ze stran považuje jak za kupujícího, tak za prodávajícího.

4.1.9 Vícečetné převody vlastnického práva k pozemkům

Občanský zákoník upravuje v ustanovení § 1100 odst. 2 problematiku tzv. vícečetných převodů vlastnického práva k pozemkům. Jedná se o situaci, kdy vlastník pozemku uzavře smlouvu o převodu vlastnického práva k tomuto pozemku s osobou A a ještě před tím, než doručí příslušnému katastru nemovitostí návrh na vklad vlastnického práva k pozemku ve prospěch osoby A do katastru nemovitostí¹⁵⁷, uzavře smlouvu o převodu vlastnického práva k témuž pozemku s osobou B.

Ve smyslu shora uvedeného ustanovení občanského zákoníku se vlastníkem pozemku, jenž je předmětem vícečetného převodu, stane ten nabyvatel, v jehož prospěch bude do katastru nemovitostí zapsáno vlastnické právo jako první (princip priority), a to za předpokladu, že je v dobré víře. Skutečnost, že smlouva s tímto vlastníkem byla uzavřena později než smlouva s jiným vlastníkem, nemá na nabytí vlastnického práva k převáděnému pozemku ze strany této osoby žádný vliv.

Taktéž skutečnost, že vlastník po uzavření převodní smlouvy s osobou A uzavřel obdobnou smlouvu s osobou B nepůsobí sama o sobě neplatnost smlouvy uzavřené s osobou B¹⁵⁸. Osobě, která byla vícečetným převodem poškozena, však vzniká nárok na náhradu škody.

¹⁵⁷ K problematice účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí blíže viz kapitola 4.1.2.4 této práce.

¹⁵⁸ Viz například Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 848/97, který uzavřel, že: „Byla-li zcizena nemovitost smlouvou více subjektům, resp. byla-li tatáž nemovitost převáděna dvakrát, stane se jejím vlastníkem ten, kdo jako první doručil návrh na vklad vlastnického práva do katastru katastrálnímu orgánu. V důsledku nemožnosti plnění (§ 575 obč. zák.) dochází k zániku závazku z kupní smlouvy, u které byl podán návrh na vklad později. Ten, kdo byl dvojím zcizením poškozen, má nárok na náhradu vzniklé mu škody podle obecných ustanovení o odpovědnosti za škodu (§ 420 obč. zák. a násl.).“

4.1.10 Problematika odstoupení od smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku

V souvislosti s převodem vlastnického práva k pozemku smlouvou je zapotřebí taktéž upozornit na problematiku odstoupení od této smlouvy, jeho účinků a důsledků pro případnou třetí osobu, v jejíž prospěch bylo nabyvatelem převedeno vlastnické právo k pozemku před tím, než bylo od původní smlouvy původním převodcem odstoupeno.

4.1.10.1 Právní úprava odstoupení od smlouvy dle občanského zákoníku

Odstoupením od smlouvy se rozumí zánik závazkového právního vztahu v důsledku oprávněného jednostranného právního jednání jednoho z jeho účastníků, a to v případech, kdy nelze očekávat, že předmětný závazek splní zúčastněnými stranami předpokládaný účel zpravidla v důsledku porušení povinnosti druhé smluvní strany.

Právní úprava odstoupení od smlouvy je obsažena v občanském zákoníku, a to v ustanoveních § 2001 až 2005. Občanský zákoník však obsahuje úpravu odstoupení od smlouvy i na jiných místech, a to ve vztahu k jednotlivým smluvním typům¹⁵⁹, kdy se jedná o tzv. *lex specialis* k úpravě obecné.

Ve smyslu shora uvedených ustanovení občanského zákoníku má odstoupení od smlouvy tzv. účinky *ex tunc*. To znamená, že odstoupením od smlouvy se závazek z ní plynoucí zrušuje od počátku¹⁶⁰.

Stávající právní úprava navazuje na dosavadní právní úpravu občanského zákoníku z roku 1964 pouze z části, když zároveň implementuje právní úpravu obsaženou v obchodním zákoníku. Na rozdíl od předcházející právní úpravy však občanský zákoník hovoří o tom, že v důsledku odstoupení od smlouvy zanikají závazky stran, a nikoliv smlouva jako taková, jako tomu bylo dle občanského zákoníku z roku 1964. To má za

¹⁵⁹ Zvláštní právní úprava odstoupení od smlouvy je obsažena v občanském zákoníku zejména ve vztahu k tzv. spotřebitelským smlouvám (např. v ustanoveních § 1829 až 1838, v ustanoveních § 1846 a násl. a v ustanoveních § 1861 a násl.), ke smlouvě o zájezdu (ustanovení § 2533 až 2536a) atd.

¹⁶⁰ Viz ustanovení § 2004 občanského zákoníku.

následek, že nezaniká smlouva jako celek, ale pouze některá práva a povinnosti jejích stran tak, jak je uvedeno v ustanovení § 2005 občanského zákoníku¹⁶¹.

4.1.10.2 Důvody pro odstoupení od smlouvy

S ohledem na skutečnost, že odstoupení od smlouvy, jako způsob zániku závazků, má de facto sankční povahu, lze od smlouvy, ve smyslu ustanovení § 2001 občanského zákoníku, odstoupit pouze v případech výslovně stanovených zákonem anebo smlouvou, tedy dohodou zúčastněných osob.

Občanský zákoník umožňuje straně odstoupit od smlouvy zejména v případech podstatného porušení povinností ze smlouvy v důsledku prodlení¹⁶², v případech, kdy prodlení zakládá nepodstatného porušení povinností ze smlouvy, nedojde-li ke splnění povinností ani v dodatečné lhůtě¹⁶³, či v případech podstatného porušení smlouvy ve smyslu ustanovení § 2002 občanského zákoníku¹⁶⁴.

V rámci smluv o převodu vlastnického práva k pozemkům jsou stranami důvody odstoupení od smlouvy zpravidla sjednávány, a to nejčastěji ve vztahu k úhradě kupní ceny a dále ve vztahu k převodu vlastnického práva (podání návrhu na vklad vlastnického práva dle smlouvy příslušnému katastrálnímu úřadu) či ve vztahu k prohlášením ohledně právních vad převáděných pozemků a k omezením vlastnického práva strany převádějící.

¹⁶¹ K důsledkům a účinkům odstoupení od smlouvy viz blíže kapitola 4.1.10.3 této práce.

¹⁶² Poruší-li strana prodlením svou smluvní povinnost podstatným způsobem, může druhá strana, v souladu s ustanovením § 1977 občanského zákoníku, od smlouvy odstoupit, pokud to prodlévajícímu oznámí bez zbytečného odkladu poté, co se o prodlení dozvěděla.

¹⁶³ Zakládá-li prodlení jedné ze smluvních stran nepodstatné porušení její smluvní povinnosti, může druhá strana, ve smyslu ustanovení § 1978 občanského zákoníku, od smlouvy odstoupit poté, co prodlévající strana svoji povinnost nesplní ani v dodatečné přiměřené lhůtě, kterou jí druhá strana poskytla výslovně nebo mlčky.

¹⁶⁴ Poruší-li strana smlouvu podstatným způsobem, může druhá strana, dle ustanovení § 2002 odst. 1 občanského zákoníku, bez zbytečného odkladu od smlouvy odstoupit. Podstatné je takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvíдалa; v ostatních případech se má za to, že porušení podstatné není. Ve smyslu odst. 2 téhož ustanovení občanského zákoníku může strana od smlouvy odstoupit bez zbytečného odkladu poté, co z chování druhé strany nepochybně vyplýne, že poruší smlouvu podstatným způsobem, a nedá-li na výzvu oprávněné strany přiměřenou jistotu.

4.1.10.3 Právní důsledky a účinky odstoupení od smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku

Jak již bylo uvedeno v úvodu kapitoly 4.1 této práce, převod vlastnického práva k pozemkům je ovládán tzv. intabulačním principem, když k nabytí vlastnického práva k pozemku dochází až po uzavření smlouvy, a to v důsledku vkladu do katastru nemovitostí.

Oprávněným odstoupením od smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku dochází ke zrušení závazku od počátku (obligační účinek odstoupení od smlouvy). V této souvislosti vyvstává otázka, zda má odstoupení od smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku také věcněprávní účinky, tj. zda odstoupení od smlouvy samo o sobě působí obnovení původního stavu (převodce se stává znovu vlastníkem pozemku, když zápis této skutečnosti do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní charakter) či zda je zapotřebí provést samostatnou změnu zápisu v katastru nemovitostí, a to na základě některé z vkladových listin ve smyslu katastrálního zákona (konstitutivní charakter vkladu).

S ohledem na skutečnost, že ani občanský zákoník z roku 1964, ani obchodní zákoník, tuto problematiku nikterak neupravoval, byla v minulosti hojně diskutována. Část odborné veřejnosti zastávala názor, že samotné odstoupení od smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku nepostačuje k obnovení původního stavu¹⁶⁵. Na druhou stranu se Nejvyšší soud ČR ve své rozhodovací praxi opakovaně přiklonil k tomu, že odstoupení od smlouvy má jak obligační, tak věcněprávní účinky. Nejvyšší soud ČR tak uzavřel například ve svém Rozsudku ze dne 11. 3. 1998 sp. zn. 1 Odon 26/97, když uvedl: „*Jestliže se však podle ustanovení § 48 odst. 2 ObčZ smlouva odstoupením od počátku ruší, nelze než dovést, že takovým zrušením smlouvy zaniká právní titul, na jehož základě nabyt kupující vlastnické právo k nemovitosti poté, co byl proveden vklad jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí a obnovuje se předchozí stav. Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí (§ 7 zák. č. 265/1992 Sb., v novelizovaném znění) pak může mít již pouze deklaratorní (evidenční) účinky.*“

¹⁶⁵ Srovnej Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha, C. H. Beck, 2014, s. 1214.

Přestože stávající právní úprava občanského zákoníku upravuje důsledky odstoupení od smlouvy konkrétněji než předcházející právní předpisy, a to v ustanovení § 2004 a § 2005, není stále otázka věcněprávních účinků odstoupení od smlouvy postavena zcela na jisto. I nadále tak přetrvávají dva možné výklady této problematiky tak, jak jsou shora uvedeny.

I přes to, že je pro převod vlastnického práva k pozemku zapotřebí jak titul (smlouva), tak modus nabytí (vklad do katastru nemovitostí), nelze souhlasit s tím, že samotné odstoupení od smlouvy nepostačuje k obnovení původního stavu, když takovýto výklad by byl v rozporu se samotnou podstatou a účelem odstoupení od smlouvy¹⁶⁶. Naopak taktéž v rámci výkladu stávající právní úpravy občanského zákoníku lze přijmout shora citovaný závěr Nejvyššího soudu ČR týkající se právní úpravy občanského zákoníku z roku 1964, a to zejména s ohledem na samotnou povahu odstoupení od smlouvy.

Jak již bylo výše uvedeno, odstoupení od smlouvy, jako jednostranný úkon adresovaný smluvní straně porušující některou ze zákonných či smluvních povinností, má sankční charakter a jako takové je využíváno ve chvílích, kdy již nelze předpokládat, že dojde ke smírnému řešení a strany dospějí ke konsensu. V takových případech si lze jen stěží představit, že se budou smluvní strany schopny dohodnout a předloží katastrálnímu úřadu listinu, na základě které dojde ke vkladu vlastnického práva k pozemku ve prospěch původního vlastníka (např. dohodu o narovnání). Za předpokladu přijetí této doktríny by tak v případě nemožnosti dohody s druhou smluvní stranou odstoupivší smluvní straně nezbylo, než se u soudu domáhat určení vlastnického práva k pozemku. Takový postup by vyřešení celé záležitosti pouze neúměrně prodloužil a zkomplikoval, když by byl nabyvatel ze smlouvy stále v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník, a to i přesto, že smlouva byla odstoupením od počátku zrušena. Takovýto stav by byl zcela jednoznačně nežádoucí taktéž z hlediska ochrany osob jednajících v dobré víře v zápis v katastru nemovitostí, kterou stávající právní úprava naopak výslovně presumuje.

¹⁶⁶ Srovnej Lavický, P. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 1214.

V souvislosti s odstoupením od smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku se totiž lze v praxi setkat s případy, kdy nabyvatel pozemku (osoba B) převede vlastnické právo k tomuto pozemku ve prospěch třetí osoby (osoba C) a následně původní vlastník a převodce (osoba A) odstoupí od smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku, na základě které nabyvatel (osoba B) pozemek nabyl. V návaznosti na to vyvstává otázka, zda se odstoupením od původní smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku (smlouva uzavřená mezi osobou A a B) obnovuje vlastnické právo původního vlastníka (osoby A), a to i přes to, že již bylo vlastnické právo k pozemku převedeno (osobou B) ve prospěch třetí osoby (osoby C) či nikoliv.

Ustanovení § 2005 odst. 1 občanského zákoníku v této souvislosti stanoví, že zánikem účinků práv a povinností stran v důsledku odstoupení od smlouvy jednou z nich nejsou dotčena práva třetích osob nabytá v dobré víře. Toto ustanovení navazuje na závěry Ústavního soudu obsažené v Nálezu ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06, dle kterého *„Odstoupením od smlouvy podle § 48 odst. 2 ObčZ se – není-li právním předpisem nebo účastníky dohodnuto jinak – smlouva od počátku ruší, avšak pouze s účinky mezi jejími účastníky. Vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud své vlastnické právo nabyli v dobré víře, než došlo k odstoupení od smlouvy, požívá ochrany v souladu s čl. 11 LPS a s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv vyvěrajícími z pojmu demokratického právního státu ve smyslu čl. 1 odst. 1 Úst, a nezaniká.“*, které tedy lze na danou problematiku bez dalšího aplikovat.

Pro úplnost je však zapotřebí uvést, že ani přístup k této problematice nebyl v minulosti zcela jednoznačný. Vydání shora citovaného Nálezu Ústavního soudu ČR přecházela rozsáhlá a argumentačně zajímavá odborná diskuze. Byť byla otázka účinků odstoupení od smlouvy vůči právům třetích osob nabytých v dobré víře občanským zákoníkem již jednoznačně vyřešena, lze tuto minulou diskusi považovat za přínosnou pro komplexní pohled na celou problematiku i z dnešního pohledu. Z tohoto důvodu jsou níže shrnuty základní názorové proudy a jejich argumentace.

První názorový proud zastával názor, že odstoupení od smlouvy má pouze obligační účinky mezi původním vlastníkem (osoba A) a nabyvatelem pozemku (osoba B), když vlastnické právo třetí osoby (osoby C) zůstává nedotčeno. Toto stanovisko vyjádřil například Nejvyšší soud ČR ve svém Rozsudku ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22

Cdo 1186/98, a to když uvedl, že: „V občanském právu hmotném se tradičně uplatňuje zásada ochrany dobré víry; proto je třeba dovodit, že v případě, kdy převodce, který je vlastníkem nemovitosti, tuto nemovitost převede do vlastnictví nabyvatele, nemůže dodatečné odpadnutí právního důvodu, na jehož základě se převodce stal vlastníkem věci, mít za následek zánik vlastnictví nabyvatele, který nemovitost nabyl v dobré víře.“ a dále, že: „Ze zákona též nelze dovodit, že by řádně nabyté vlastnické právo mohlo zaniknout jen proto, že odpadl právní důvod, o který opíral své vlastnictví předchůdce vlastníka.“¹⁶⁷

Opačný názor však zaujal jiný senát Nejvyšší soud ČR ve svém Rozsudku ze dne 14. 6. 2006, sp. zn. 31 Cdo 2808/2004, když v této souvislosti uvedl: „Uvedený závěr platí rovněž v případě, kdy nabyvatel ještě před odstoupením od smlouvy převedl nemovitost na další osobu; protože zrušením kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti s účinky „od počátku“ nastává stejný právní stav, jako kdyby nabyvatel nikdy nebyl vlastníkem převáděné nemovitosti, nemohla žádná další osoba nabyt od nabyvatele vlastnické právo k převáděné nemovitosti, neboť nabyvatel nemohl převést na jiné právo, které sám neměl. Okolnost, zda další osoba byla při uzavření smlouvy v dobré víře, že nemovitost nabývá od vlastníka, je nerozhodná, neboť dobrá víra v tomto směru by mohla mít právní význam, jen kdyby to stanovil zákon.“

S ohledem na zřejmou názorovou nejednotnost jednotlivých senátů Nejvyššího soudu ČR, vydal Nejvyšší soud ČR dne 19. 4. 2006 pod sp. zn. Cpjn 201/2005 Stanovisko občanskoprávního kolegia a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR k výkladu ustanovení § 48 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Občanskoprávní kolegium a obchodní kolegium Nejvyššího soudu ČR se přiklonilo ke shora uvedenému názorovému proudu označenému pořadovým číslem dva, když vydalo následující stanovisko: „Odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyl účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se původní stav i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu.“

Citované stanovisko občanskoprávního kolegia a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR nebylo většinou odborné veřejnosti a obecných soudu přijato a bylo opakovaně

¹⁶⁷ Citované rozhodnutí přezkoumal Ústavní soud ČR, který ho Nálezem ze dne 23. 1. 2001, sp. zn. ÚS, II. ÚS 77/2000 potvrdil.

kritizováno¹⁶⁸. Následně se předmětnou otázkou se zabýval taktéž Ústavní soud ČR, a to v souvislosti s návrhem na zrušení ustanovení § 48 odst. 2 občanského zákoníku z roku 1964. Ústavní soud ČR tak svým, shora citovaným, Nálezem ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06, jednoznačně uzavřel, že vlastnické právo třetí osoby, která ho nabyla v dobré víře, než došlo k odstoupení od původní smlouvy, nezaniká. Závazně tak zkorigoval shora uvedené judikatorní závěry Nejvyššího soudu ČR.

V reakci na zcela protichůdný plenární náleží Ústavního soudu ČR a za účelem sjednocení rozhodovací praxe Nejvyššího soudu ČR byl následně předmětný náleží Ústavního soudu ČR vyložen Rozhodnutím velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia, a to Rozsudkem ze dne 30. 1. 2008, sp. zn. 31 Cdo 3177/2005, dle kterého: *„Nabyvatel nemůže v důsledku toho, že třetí osoba odstoupila od smlouvy uzavřené s jeho právním předchůdcem, přijít o vlastnické právo k nabytému majetku, jestliže v době uzavření kupní smlouvy byl jako kupující se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že zde není důvod, pro který by některá ze smluvních stran předchozí kupní smlouvy (uzavřené mezi právním předchůdcem nabyvatele a třetí osobou) mohla od této kupní smlouvy účinně odstoupit.“* Nejvyšší soud ČR tak, co se týká samotné podstaty věci, *de facto* přistoupil na argumentaci Ústavního soudu ČR, i když ji bez dalšího nepřejal a nad její rámec připojil požadavek na dobrou víru kupujícího v době uzavírání smlouvy.

V této souvislosti je zapotřebí uvést, že vlastnické právo je, jako základní lidské právo, předmětem ochrany Listiny základních práv a svobod a princip právní jistoty je nezbytným předpokladem demokratického právního státu. Z tohoto důvodu je zcela nezbytné odmítnout, že by odstoupení od smlouvy uzavřené právním předchůdcem vlastníka mohlo mít vliv na vlastnické právo vlastníka, a to i za předpokladu, že se původní smlouva ruší od počátku a strany jsou si povinny vrátit, co si vzájemně plnily.

Vlastnické právo může zaniknout pouze v důsledku některé ze skutečností upravených zákonem. Občanský zákoník ani žádný jiný právní předpis nestanoví, že by právní jednání předchůdců vlastníka působilo zánik jeho vlastnického práva.

¹⁶⁸ Viz např. názor P. Pjajčíková prezentovaný v periodiku Právní rozhledy s názvem „Ne“ jednomu stanovisku Nejvyššího soudu (číslo 22/2016, strana 828), která uvedla, že předmětné stanovisko *„nectí důsledně a bezpodmínečně právo občana na ochranu jeho práva“*.

Nad rámec výše uvedeného je zapotřebí uvést, že stávajícímu vlastníku svědčí práva k pozemku, jež jsou obsahem vlastnického práva¹⁶⁹. Vlastník je oprávněn pozemkem disponovat dle svého uvážení, tedy například převést vlastnické právo k němu ve prospěch třetí osoby. V případě, kdy by došlo k odstoupení od smlouvy uzavřené jeho právním předchůdcem s důsledky i pro smlouvu uzavřenou mezi ním a tímto právním předchůdcem, bylo by zapotřebí dovést důsledky řetězově taktéž pro smlouvu mezi vlastníkem a třetí osobou. *Ad absurdum* by tak mohlo odstoupením od smlouvy, která byla na počátku, dojít ke zrušení všech dalších převodů vlastnického práva k dotčenému pozemku, a to bez jakéhokoliv časového omezení. Takovou moc právního předchůdce vlastníka nad vlastnickým právem jeho právních nástupců nelze přijmout, o to spíše, když by mohla být zcela účelovým nástrojem.

Je proto zapotřebí shora uvedený názor Nejvyššího soudu ČR prezentovaný v Rozsudku ze dne 30. 1. 2008, sp. zn. 31 Cdo 3177/2005, dle kterého je podmínkou pro to, aby odstoupení od smlouvy mělo účinky pouze mezi jejími smluvními stranami, a nikoliv taktéž pro smlouvy následně uzavřené, existence dobré víry posledního kupujícího ohledně neexistence důvodu, pro který by některá ze stran předchozí smlouvy mohla od této smlouvy účinně odstoupit, zcela odmítnout. Takovýto výklad by neúměrně zatížil osobu kupujícího, která nemá možnost objektivně posoudit, zda byly či nebyly splněny podmínky pro odstoupení od smlouvy uzavřené prodávajícím a jeho právním předchůdcem, neboť obvykle disponuje pouze zprostředkovanými informacemi od prodávajícího, který je však motivován snahou vlastnické právo k pozemku převést a zpravidla nebude tou stranou, která bude od původní smlouvy odstupovat. V této souvislosti je taktéž zapotřebí uzavřít, že uvedený výklad neměl oporu v zákoně.

Nicméně, jak již bylo výše uvedeno, stávající právní úprava překlenuje shora uvedené výkladové rozpory panující v době účinnosti občanského zákoníku z roku 1964, když vyřešila otázku účinků odstoupení od smlouvy na práva třetích osob nabytá v dobré víře výslovně. Dle občanského zákoníku tedy nejsou práva těchto osob nabytá v dobré víře odstoupením od smlouvy dotčena.

¹⁶⁹ Srovnej kapitola 3.3 této práce.

Pro úplnost je zapotřebí uvést, že s výše uvedeným úzce souvisí problematika nabytí vlastnického práva od nevlastníka, kterou se tato práce zabývá v kapitole 4.2.5.

Jak již bylo výše uvedeno, občanský zákoník stanoví, že odstoupením od smlouvy se závazek zrušuje od počátku. Skutečnost, že dochází k zániku závazku mezi stranami smlouvy, tj. práv a povinností, a nikoliv celé smlouvy jako za účinnosti občanského zákoníku z roku 1964, má za následek že práva a povinnosti stran zanikají pouze v určitém rozsahu. Ve smyslu ustanovení § 2005 odst. 1 občanského zákoníku zanikají práva a povinnosti stran v rozsahu odstoupení. Ustanovení § 2005 odst. 2 občanského zákoníku dále stanoví výjimky, jichž se odstoupení od smlouvy nedotkne¹⁷⁰. Ve smyslu předmětného ustanovení *se odstoupení od smlouvy nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat strany i po odstoupení od smlouvy, zejména ujednání o způsobu řešení sporů. Byl-li dluh zajištěn, nedotýká se odstoupení od smlouvy ani zajištění*. Jak vyplývá ze samotné dikce citovaného ustanovení, uvedený výčet je demonstrativní. Je tak pouze na vůli smluvních stran, zda si rozsah práv a povinností, která odstoupením od smlouvy nezanikají, upraví odlišně či nikoliv.

V souvislosti s důsledky odstoupení od smlouvy úzce souvisí taktéž otázka vzájemného vypořádání stran poté, co dojde k zániku práv a povinností vyplývajících z jejich závazku, a to s ohledem na skutečnost, že se závazek v důsledku odstoupení od smlouvy ruší od počátku. Občanský zákoník však neobsahuje žádnou zvláštní právní úpravu těchto práv a povinností smluvních stran. Na tyto případy se proto použije právní úprava institutu bezdůvodného obohacení ve smyslu ustanovení § 2991 a násl. občanského zákoníku.

¹⁷⁰ Pro úplnost je zapotřebí uvést, že nad rámec práv a povinností, kterých se odstoupení od smlouvy nedotkne, uvedených v ustanovení § 2005 odst. 2 občanského zákoníku, se odstoupení od smlouvy ve smyslu ustanovení § 2005 odst. 1 poslední věta občanského zákoníku nedotkne taktéž práv třetích osob nabytých v dobré víře tak, jak bylo uvedeno shora.

Ve smyslu ustanovení § 2991 odst. 1 ve spojení s odst. 2 téhož ustanovení občanského zákoníku platí, že bezdůvodně se obohatí ten, kdo *získá majetkový prospěch plnění z právního důvodu, který odpadl*. Ten, kdo se bezdůvodně obohatí, musí ochuzenému vydat, oč se obohatil.

V případě odstoupení od smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku, na jejímž základě došlo ke vzájemnému plnění (typicky kupní smlouva, kdy povinnosti vlastníka pozemku převést vlastnické právo ve prospěch kupujícího odpovídá povinnost kupujícího zaplatit vlastníku jako prodávajícímu kupní cenu), jsou si strany povinny vrátit vše, co si vzájemně plnily. V důsledku zrušení závazku z takové smlouvy tak dochází ke vzniku synallagmatického závazku spočívajícího v povinnosti nabyvatele (kupujícího) vrátit to, co obdržel jako protiplnění (zpravidla kupní cenu), a v povinnosti nabyvatele (kupujícího) vrátit prodávajícímu předmětný pozemek. Dle ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího soudu ČR je povinnost nabyvatele ze zrušené smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku splněna tím, že „*nemovitosti odevzdá prodávajícímu a v katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitostí znovu zapsán prodávající*“¹⁷¹. Lze tedy uzavřít, že povinnost osoby, v jejíž prospěch bylo převedeno vlastnického právo k pozemku, v případě odstoupení od této smlouvy, nespočívá pouze ve faktickém předání pozemku zpět původnímu vlastníku, ale taktéž v povinnosti poskytnout mu veškerou součinnost směřující k promítnutí důsledků odstoupení od smlouvy, jak jsou shora uvedeny, do katastru nemovitostí.

Jak z výše uvedeného vyplývá, stávající právní úprava odstoupení od smlouvy vychází z právní úpravy občanského zákoníku z roku 1964 a obchodního zákoníku, když zároveň odráží závěry dosavadní judikatury. Tím významně eliminuje některé dosud sporné otázky týkající se zejména účinků odstoupení od smlouvy pro práva třetích osob nabytí v dobré víře. I přes to však, obdobně jako předchozí právní úprava, neobsahuje výslovnou právní úpravu věcněprávních účinků odstoupení od smlouvy. Tuto mezeru však lze bez větších potíží překlenout právě výkladem, a to v návaznosti na závěry

¹⁷¹ Viz Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 8. 2009, sp. zn. 33 Cdo 797/2008.

dosavadní rozhodovací praxe, které lze na danou problematiku bez dalšího vztáhnout tak, jak je shora uvedeno.

4.1.10.4 Nesoulad zápisu v katastru se skutečným právním stavem v důsledku odstoupení od smlouvy o převodu vlastnického práva

Jak z výše uvedeného vyplývá, jedním z právních důsledků odstoupení od smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku je nesoulad zápisu v katastru nemovitostí se skutečným právním stavem¹⁷².

Ve smyslu ustanovení § 985 občanského zákoníku je každý, koho se týká, nesoulad zápisu v katastru nemovitostí se skutečným právním stavem oprávněn domáhat se jeho odstranění, a to zpravidla prostřednictvím žaloby na určení vlastnického práva. *Samotné uplatnění práva u soudu patřičnou žalobou však není k ochraně práv dotčené osoby dostatečné. Ani žaloba podaná skutečným vlastníkem, respektive oprávněným z věcného práva k věci cizí vůči osobě, které svědčí zapsaný právní stav nesouladný se stavem skutečným, a ani rozsudek na základě takové žaloby vydaný by totiž samy o sobě neměly účinky vůči třetím osobám, které by dále nabyly právo od osoby zapsané ve veřejném seznamu*¹⁷³. K zajištění účinků podané žaloby vůči třetím osobám je proto nezbytné provést zápis poznámky rozepře do katastru nemovitostí dle ustanovení § 24 katastrálního zákona. Podmínkou zápisu poznámky rozepře je prokázání, že oprávněná osoba uplatnila své právo k nemovité věci u soudu prostřednictvím určovací žaloby. Zapsaná poznámka rozepře tedy slouží k informování o tom, že *se ve věci vede soudní řízení, v jehož důsledku může být údaj – jinak nadaný presumpcí správnosti – na základě výsledku soudního řízení změněn*¹⁷⁴.

Specifikem zapsané poznámky rozepře je to, že nepůsobí vůči zapsanému vlastníku, ale vůči jeho právním nástupcům, tedy všem, jejichž právo bylo do katastru nemovitostí zapsáno po jejím vyznačení.

¹⁷² Z hlediska nesouladu zápisu v katastru nemovitostí se skutečným právním stavem je odstoupení od smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovité věci jeho nejčastějším důvodem.

¹⁷³ Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2021, s. 54.

¹⁷⁴ Rozsudek Krajského soudu v Praze, ze dne 27. 9. 2018, č. j. 45 A 11/2017-194.

Blíže k poznámce rozepře viz kapitola 4.1.2.1 této práce.

4.1.11 Specifika smluvních převodů a nabytí vlastnického práva k pozemku ze strany státu

Jak již bylo uvedeno v kapitole 3.4.1 této práce, stát je specifickým subjektem vlastnického práva, jehož práva a povinnosti v souvislosti s nabytím a převodem vlastnického práva k pozemku se řídí zákonem o majetku ČR.

Zákon o majetku ČR rozlišuje v rámci právní úpravy nabývání vlastnického práva k pozemkům ze strany státu mezi nabytím bezúplatným a úplatným.

Byť by se mohlo na první pohled zdát, že bezúplatné nabytí pozemků státem není zapotřebí regulovat, je to právě skutečnost, že stát hospodaří s veřejnými prostředky, která toto omezení činí nezbytným, když vlastnictví pozemku s sebou nese nejen práva, ale taktéž povinnosti¹⁷⁵.

Česká republika je ve smyslu ustanovení § 12 odst. 2 zákona o majetku ČR oprávněna bezúplatně nabýt pozemek za předpokladu schválení tohoto právního jednání ze strany Ministerstva financí. Jeho souhlasu není třeba, je-li předmětem bezúplatného převodu silniční pozemek nabývaný z důvodu změny kategorie nebo třídy pozemní komunikace či právo stavby.

Naproti tomu úplatně je stát oprávněn nabýt pozemky pouze za účelem plnění funkcí státu nebo v souvislosti s nimi, k zajišťování veřejně prospěšných činností či k podnikání¹⁷⁶. Sjednaná úplata však nesmí přesahovat hodnotu převáděného pozemku určenou dle zákona o oceňování majetku. Jedná-li se o převod pozemku mimo území České republiky, musí být výše úplaty v místě a čase obvyklá.

Obdobně stanoví zákon o majetku ČR taktéž omezení pro právní jednání, jímž dochází k převodu vlastnického práva k pozemku ze státu ve prospěch třetí osoby, když

¹⁷⁵ Dle ustanovení čl. 11 odst. 3 první věty Listiny základních práv a svobod vlastnictví zavazuje.

¹⁷⁶ Srovnej ustanovení § 12 odst. 3 zákona o majetku ČR.

stejně, jako v případě nabytí vlastnického práva k pozemku, rozlišuje mezi úplatným a bezúplatným převodem.

Za úplatu je stát oprávněn převést vlastnické právo k pozemku ve prospěch třetí osoby pouze za předpokladu jeho trvalé nepotřebnosti¹⁷⁷ a po splnění zákonem stanového postupu. Zákon o majetku ČR vyžaduje výběr třetí osoby, s níž bude jednáno o převodu vlastnického práva k nepotřebnému pozemku, v rámci výběrového řízení¹⁷⁸. S ohledem na skutečnost, že výsledkem výběrového řízení není samotné uzavření konkrétní smlouvy, jako je tomu například v rámci veřejných zakázek, ale pouze výběr zájemce, se kterým bude nadále jednáno o podmínkách převodu, neznamená výběr zájemce tímto způsobem bez dalšího nárok na uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku. Výběr zájemce tedy ani nezakládá právo vybraného zájemce na náhradu škody v případě, že k uzavření smlouvy s ním nakonec nedojde. Rozhodne-li se stát přistoupit k úplatnému zcizení trvale nepotřebného majetku, musí tak učinit nejméně za cenu v místě a čase obvyklou zjištěnou znaleckým posudkem či určenou cenovým předpisem. To ovšem nevylučuje možnost státu tuto částku snížit v případě konání dalšího kola výběrového řízení pro nezájem uchazečů.

Bezúplatně lze pozemek ve vlastnictví státu převést pouze, je-li takový převod ve veřejném zájmu či je-li takový převod hospodárnější než jiný způsob naložení s ním, případně, stanoví-li tak zvláštní právní předpis. O převody pozemků, které splňují požadavky veřejného zájmu, a je tak možné je realizovat bezúplatně, se mimo jiné jedná, za předpokladu splnění dalších zákonných požadavků, v případě převodů pozemků, na nichž je umístěno těleso místní komunikace, do vlastnictví obce, která místní komunikaci vlastní; převodů pozemků, na nichž je umístěno těleso silnice II. a III. třídy, do vlastnictví krajů, které silnice vlastní; v případě převodů pozemků určeného územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu určeného územním plánem nebo

¹⁷⁷ Ve smyslu ustanovení § 21 odst. 2 zákona o majetku ČR je možné udělit výjimku z požadavku na trvalou nepotřebnost majetku, jenž je zamýšlen k převodu. Tuto však může udělit pouze vláda ČR, a to po předchozím vyjádření Ministerstva financí ČR.

¹⁷⁸ Vyjma výběrového řízení připouští zákon o majetku ČR také prodej nepotřebného majetku ve veřejné dražbě či prostřednictvím veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku. V odůvodněných případech může stát v souvislosti s nepotřebným majetkem přistoupit k přímému prodeji či k jeho směně, lze-li takový postup považovat za opodstatněný. I v takovém případě však musí být dodrženy podmínky pro úplatný převod vlastnického práva stanovené zákonem o majetku ČR. Přímý prodej pozemku ve vlastnictví státu připadá v úvahu zejména v případech, kdy se jedná o pozemek, který tvoří jediný možný přístup k nemovité věci ve vlastnictví nabyvatele, či o pozemek, na němž je umístěna stavba ve vlastnictví nabyvatele.

regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu; v případě převodů pozemků za účelem zřízení pohřebiště do vlastnictví obce či v případě pozemku v zastavěném území určeného územním plánem nebo regulačním plánem k realizaci veřejné zeleně, do vlastnictví obce¹⁷⁹. O hospodárnější způsob naložení s pozemkem se v případě bezúplatného převodu vlastnického práva k pozemku jedná mimo jiné v případech, kdy se opakovaně a prokazatelně nedaří daný pozemek úplatně zcizit. Pro posouzení hlediska hospodárnějšího naložení s majetkem je zapotřebí zvážit nejen jeho faktickou nemožnost úplatného zcizení ve smyslu předchozí věty, ale taktéž k nákladům, které je zapotřebí v souvislosti s ním vynakládat, a to jak jednorázovým, tak i opakovaným (např. náklady na údržbu, zabezpečení, náklady na odstranění ekologických nákladů atd.). S ohledem na formulaci podmínek bezúplatného převodu vlastnického práva k pozemkům ve vlastnictví státu, nelze považovat shora uvedený výčet případů, v nichž lze obecně pokládat bezúplatný převod za přípustný, za závazný či konečný. V každém jednotlivém případě záměru bezúplatného převodu pozemků ve vlastnictví státu je proto vždy zapotřebí zvážit veškeré relevantní okolnosti daného převodu tak, aby bylo zjištěno, zda je v souvislosti s převodem dán veřejný zájem¹⁸⁰ či se jedná o hospodárnější využití majetku ve vlastnictví státu.

V souvislosti s bezúplatným převodem vlastnického práva k pozemku ve prospěch třetí osoby je zapotřebí upozornit na problematiku nároku na uzavření smlouvy v případě splnění zákonných podmínek. Tato skutečnost vyplývá z Rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 5. 2005, sp. zn. 33 Odo 489/2004, dle kterého, je-li dán veřejný zájem na bezúplatném převodu majetku ve vlastnictví státu, může se zájemce, za předpokladu splnění dalších zákonných požadavků, domoci uložení povinnosti státu bezúplatně pozemek převést. Pro úplnost je zapotřebí uvést, že předmětné rozhodnutí je významné taktéž proto že připustilo existenci veřejného zájmu v případě bezúplatného

¹⁷⁹ Srovnej Metodický materiál pro organizační složky státu a vybrané státní organizace s účinností od 1. července 2020 (aktualizace metodického materiálu č.j. MF-1341/2018/72-15) vydaný Ministerstvem financí ČR dne 12. 6. 2020, č. j. MF-16778/2020/7202-1, s. 2 - 3.

¹⁸⁰ Veřejný zájem není v rámci právního řádu České republiky nikterak definován a vždy je předmětem výkladu v daném konkrétním kontextu. Dle Rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 5. 2013, č. j. 6 As 65/2012-161 se veřejným zájmem rozumí „*kategorie, která má u každého rozhodnutí svůj konkrétní obsah, jenž je spojen s okolnostmi řešeného případu. Je proto nezbytné, aby veřejný zájem byl správním orgánem výslovně formulován ve vztahu ke konkrétně řešené záležitosti. Je třeba jej vyvodit z právní úpravy a jejich dílů, z právní politiky a posouzením různých hodnotových hledisek podle úkolů správy v příslušných oblastech (sociální, kulturní, ochrany životního prostředí apod.*“.

převodu majetku ve prospěch soukromého subjektu, který je podnikatelem, v souvislosti s jeho komerční činností, a to, když uvedl: „*Pro posouzení veřejného zájmu je rozhodující, jaký je dopad této činnosti na „blaho“ veřejnosti jako blíže neurčeného okruhu osob či společenství osob, tedy zda tato činnost přináší veřejnosti prospěch a jaký, nakolik je v dané oblasti výlučná a jak by veřejnost případné omezení nebo ukončení této činnosti vnímala.*“

Zákon o majetku ČR dále v ustanovení § 22 odst. 4 stanoví jak některé případy jak úplatného, tak bezúplatné zcizení pozemků, podmínku udělení předchozího souhlasu ze strany Ministerstva financí ČR. Okruh případů, pro které je souhlas Ministerstva financí ČR vyžadován, je stanoven negativně, tj. výčtem výjimek z této povinnosti. Výjimku tak například tvoří pozemky, na nichž je zřízena stavba pro bydlení či rodinnou rekreaci ve vlastnictví nabyvatele, a pozemky na tyto navazující nepřekračuje-li jejich výměra 1000 m² apod. Z hlediska vkladového řízení je souhlas Ministerstva financí ČR s převodem vlastnického práva k pozemku předmětem přezkumné činnosti katastrálního úřadu ve smyslu ustanovení § 17 odst. 1 písm. d) a e) katastrálního zákona. Jeho absence nejen, že je důvodem pro zamítnutí vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, ale taktéž důvodem absolutní neplatnosti takového právního jednání.

V souvislosti s neplatností právního jednání, jímž dochází k převodu vlastnického práva k pozemku dosud ve vlastnictví státu ve prospěch třetí osoby, vyvstává otázka náhrady škody touto neplatností způsobené a přípustnost aplikace ustanovení § 579 odst. 2 občanského zákoníku na tyto případy, a to s ohledem na skutečnost, že důvody neplatnosti jsou dány právním předpisem veřejnoprávní povahy¹⁸¹. S ohledem na skutečnost, že stát (prostřednictvím organizační složky, jenž je oprávněna dle oprávněna hospodařit s majetkem ČR dle zákona o majetku ČR) vstupuje do soukromoprávního vztahu jako jedna ze stran, vztahuje se na něj ustanovení občanského zákoníku týkající se odpovědnosti za škodu způsobenou neplatností právního jednání. Bude-li tedy dán důvod neplatnosti právního jednání na straně státu, bude ve smyslu ustanovení § 579 odst. 2 občanského zákoníku stát povinen nahradit druhé smluvní straně škodu, která jí byla touto neplatností způsobena. Uvedené vyplývá taktéž z Rozsudku Nejvyššího soudu ČR

¹⁸¹ Srovnej argumentaci pro aplikaci ustanovení § 579 odst. 2 občanského zákoníku na neplatná právní jednání učiněná obcí a krajem obsaženou v kapitole 4.1.12 této práce.

ze dne 9. 6. 2011, č. j. 25 Cdo 5186/2008, jehož závěry lze aplikovat na stávající právní úpravu. Nejvyšší soud ČR v tomto rozhodnutí uvedl v souvislosti s odpovědností právnické osoby spravující majetek ve vlastnictví státu za neplatnost právního jednání, kterým dochází k převodu vlastnického práva k pozemku, následující: „*Při rozhodnutí o odpovědnosti za škodu bylo úkolem soudu na podkladě zjištěného skutkového stavu věci především z hlediska důvodu neplatnosti kupní smlouvy posoudit po právní stránce, zda a který z účastníků porušil své povinnosti, a to nejen při samotném vypracování smlouvy, ale i povinnosti vztahující se k předmětu smlouvy a k postavení jejích účastníků. Vzhledem k tomu, že důvodem neplatnosti bylo porušení zákona č. 229/1991 Sb., který stanoví povinnosti a oprávnění pozemkového fondu při správě nemovitostí ve vlastnictví státu a ukládá mu, za jakých podmínek může nemovitosti ve vlastnictví státu převést na jiného, je evidentní, že to byl právě pozemkový fond, který měl spravovat pozemky ve vlastnictví státu a dbát o dodržení zákonem stanovených mezí svého oprávnění převádět nemovitosti ve vlastnictví státu na jiné osoby. Ust. § 17 odst. 3 uvedeného zákona vymezuje oprávnění žalovaného, a pokud bylo toto ustanovení porušeno, jedná se o porušení povinností fondu při správě majetku státu. Ostatně i z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 19. 9. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1886/2005, vyplývá, že to byl žalovaný, kdo porušil ust. § 17 odst. 3 zákona o půdě, neboť za daných okolností nebyl oprávněn převést předmětné pozemky na žalobce.*“ Lze tedy uzavřít, že absence náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku dosud ve vlastnictví státu stanovené zákonem o majetku ČR (například absence předchozího souhlasu Ministerstva financí ČR) může být posouzena jako porušení povinnosti na straně státu, resp. příslušné organizační složky, a jako taková může založit odpovědnost státu za škodu ve smyslu ustanovení § 579 odst. 2 občanského zákoníku. Pro úplnost je zapotřebí uvést, že v daném případě nelze v žádném případě dovozovat odpovědnost státu za škodu ve smyslu zákona o odpovědnosti státu za škodu, když tento se vztahuje pouze na případy škody způsobené státem v rámci výkonu veřejné moci a nesprávným úředním postupem.

Zákon o majetku ČR, jako *lex specialis* k ustanovení § 560 občanského zákoníku, stanoví pro právní jednání, kterým dochází k převodu nebo nabytí vlastnického práva k pozemku ze strany státu požadavek písemné formy s tím, že projevy vůle stran musí být učiněna na téže listině, a to jak pro úplatné, tak bezúplatné zcizení pozemků.

V souvislosti s požadavky na formu právního jednání je zapotřebí uvést taktéž problematiku účinnosti takového právního jednání. Jak již bylo uvedeno v kapitole 4.1.2.3 této práce, stát je jedním z povinných subjektů, které jsou dle zákona o registru smluv povinny uveřejňovat smlouvy v registru smluv. Nevztahuje-li se na smlouvu o převodu vlastnického práva k pozemku některá z výjimek v ustanovení § 3 odst. 2 zákona o registru smluv, je k nabytí účinnosti takové smlouvy zapotřebí její uveřejnění v registru smluv. Avšak, nedojde-li k němu do tří měsíců ode dne uzavření smlouvy, platí, že je s účinky *ex tunc* (tj. od počátku) zrušena.

Jak z výše uvedeného vyplývá, právní předpisy stanoví pro právní jednání, kterými dochází k převodu vlastnického práva k pozemku z či ve prospěch státu, zvláštní a velmi specifické podmínky. Tyto podmínky (zejména ve vztahu k vymezení účelů, pro které je stát oprávněn zcizit či nabýt nemovitý majetek, prostřednictvím neurčitých právních pojmů) je zapotřebí zkoumat v každém případě zvlášť a s přihlédnutím ke všem okolnostem daného převodu. To činí uzavírání smluv státem v praxi poměrně komplikovaným. Právě tato komplikovanost je důvodem poměrně široké rozhodovací praxe týkající se naplnění zákonem stanovených podmínek ve specifických případech.

4.1.12 Specifika smluvních převodů a nabytí vlastnického práva k pozemku ve prospěch obcí a krajů

Jak již bylo uvedeno v kapitole 3.4.2 této práce, obdobně jako zákon o majetku ČR v případě nabývání vlastnického práva k pozemkům ze strany státu, stanoví obecní a krajské zřízení podmínky takového převodu pozemku do vlastnictví obcí a krajů, a to ve vztahu ke smluvním převodům vlastnického práva.

Předpokladem řádného právního jednání, kterým dochází k převodu vlastnického práva k pozemku ve prospěch jak obce, tak kraje, je udělení předchozího souhlasu ze strany zastupitelstva¹⁸². Existence předchozího souhlasu je ve smyslu ustanovení § 17 odst. 1 písm. d) a e) katastrálního zákona předmětem přezkumu vkladové listiny v rámci vkladového řízení vedeného katastrem nemovitostí. Absence souhlasu zastupitelstva

¹⁸² Srovnej ustanovení § 85 písm. a) ve spojení s ustanovením § 41 odst. 2 obecního zřízení a ustanovení § 36 odst. a) ve spojení s ustanovením § 23 odst. 2 krajského zřízení.

působí nejen to, že katastrální úřad návrh na provedení vkladu dle vlakové listiny obsahující právní jednání, pro nějž je vyžadováno udělení předchozího souhlasu ze strany zastupitelstva, zamítne, ale taktéž absolutní neplatnost dotčeného právního jednání.

Zatímco pro platné nabytí vlastnického práva k pozemkům ze strany obce a kraje je vyžadován pouze souhlas zastupitelstva, v případě převodů vlastnického práva k pozemkům dosud ve vlastnictví obce či kraje (zcizení) stanoví právní předpisy zvláštní postup¹⁸³, a to s cílem učinit majetková jednání těchto subjektů co nejvíce transparentní a hospodárná¹⁸⁴.

V případě, že se obec rozhodne převést vlastnické právo k pozemku (tedy pozemek prodat, směnit či darovat), je povinna uveřejnit (vyvěsit na úřední desce obecního úřadu) předmětný záměr nejméně po dobu 15 dnů (v případě kraje po dobu 30 dnů) před rozhodnutím o uzavření smlouvy, a to s cílem umožnit potenciálním zájemcům předložit své nabídky. Nedojde-li k uveřejnění záměru převést vlastnické právo k pozemku způsobem předvídaným zákonem, a přesto dojde k uzavření předmětné smlouvy, je takovéto právní jednání stiženo sankcí absolutní neplatnosti. V rámci plnění povinností jednat s péčí řádného hospodáře, je obec povinna sjednat při úplatném převodu pozemku cenu v místě a čase obvyklou. Odchýlí-li se obec při určování výše ceny pozemku od ceny v místě a čase obvyklé (sjedná-li cenu nižší), je povinna své rozhodnutí řádně odůvodnit tím, že absence řádného odůvodnění je stižena sankcí absolutní neplatnosti právního jednání. Pro platnost právního jednání, kterým dochází k převodu vlastnického práva k pozemku z obce ve prospěch třetí osoby je ve smyslu ustanovení § 41 odst. 2 obecního zřízení ve spojení s ustanovením § 85 písm. a) téhož právního předpisu vyžadován souhlas zastupitelstva obce (v případě krajů ve smyslu ustanovení § 23 odst. 2 krajského zřízení ve spojení s ustanovením § 36 odst. 1 písm. a) téhož právního předpisu). Absence schválení převodu vlastnického práva k pozemku ze strany zastupitelstva obce je stižena sankcí absolutní neplatnosti. Splnění podmínek platnosti takového právního jednání spočívajících v uveřejnění záměru po stanovenou dobu a schválení zastupitelstvem obce je vyznačováno doložkou přímo na danou listinu, když

¹⁸³ V případě zcizení pozemku ze strany obce je postup upraven ustanovením § 39 a násl. obecního zřízení. V případě kraje se pak jedná o ustanovení § 18 a násl. krajského zřízení. S ohledem na skutečnost, že právní úprava dle zákona o obecního a krajského zřízení je de facto obdobná, bude o nich v pouze z pohledu obce, když bude upozorněno na některé odlišnosti v právní úpravě týkající se krajů.

¹⁸⁴ Srovnej Potěšil, L. a kol.: Zákon o obcích. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2019, s. 222.

předmětná doložka je předmětem přezkumu vkladové listiny ze strany katastrálního úřadu dle ustanovení § 17 odst. 1 písm. e) a d) katastrálního zákona.

V souvislosti s právním jednáním, kterým dochází k převodu vlastnického práva k pozemku dosud ve vlastnictví územních samosprávných celků (obcí a krajů), je taktéž zapotřebí upozornit na skutečnost, že se na obce, v souvislosti s odpovědností za škodu způsobenou neplatností právního jednání vztahuje bez dalšího ustanovení § 579 odst. 2 občanského zákoníku, a to i v případech, kdy je neplatnost právního jednání dána nesplněním podmínek stanovených pro platnost právního jednání veřejnoprávním předpisem. Tento závěr vyplývá mimo jiné z Rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 12. 2019, č.j. 25 Cdo 909/2019-175, s jehož argumentací se lze zcela jednoznačně ztotožnit. Dle uvedeného rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR platí, že: *„Vzhledem k tomu, že odpovědnost za škodu, jejíž příčinou je neplatně uzavřená smlouva s obcí, zákon o obcích neupravuje, uplatní se pro tyto případy obecná právní úprava, tedy občanský zákoník (§ 9 odst. 2 o. z.), a to ustanovení § 579 o. z. Odstavec 1 citovaného ustanovení, podle něhož ten, kdo způsobil neplatnost právního jednání, nemá právo neplatnost namítnout, se vztahuje pouze na neplatnost relativní. Absolutní neplatnost působí ex lege a soud k ní přihlíží z úřední povinnosti, skutečnost, zda některý z účastníků absolutní neplatnost právního jednání způsobil, nemá vliv na závěr o neplatnosti právního jednání, ani na způsob jejího uplatnění. Způsobení absolutní neplatnosti však může být důvodem k náhradě škody touto neplatností způsobené podle § 579 odst. 2 o. z. Povinnost nahradit škodu představuje samostatnou skutkovou podstatu náhrady škody, jejímž předpokladem je způsobení neplatnosti právního jednání. Je-li právní jednání obce absolutně neplatné podle § 39 odst. 1 a § 41 odst. 3 zákona o obcích, odpovídá obec za škodu tím vzniklou za podmínek § 579 odst. 2 o. z.“*

V souvislosti se smlouvou o převodu vlastnického práva, kterou obec (kraj) zcizuje nebo nabývá vlastnické právo k pozemku, je zapotřebí uvést, že obecní ani krajské zřízení neobsahuje žádný požadavek na písemnou formu tohoto právního jednání. Použije se tak ustanovení § 560 občanského zákoníku. S ohledem na skutečnost, že obce a kraje jsou povinnými subjekty ve smyslu zákona o registru smluv, podobně jako stát, jak je uvedeno v kapitole 4.1.11 této práce výše, nabývají smlouvy, na které se vztahuje povinnost uveřejnění v registru smluv, účinnosti nejdříve dnem jejich uveřejnění.

Nedojde-li k němu do tří měsíců ode dne uzavření smlouvy, platí, že je s účinky *ex tunc* (tj. od počátku) zrušena.

Jak z výše uvedeného vyplývá, právní předpisy stanoví pro nabytí a převod vlastnického práva k pozemku ze strany obcí a krajů specifická pravidla. Klíčovou podmínkou pro uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku ze strany obce či kraje, je plnění povinností péče řádného hospodáře. Právě toto kritérium může v praxi působit potíže, neboť jeho splnění je zapotřebí posoudit v každém konkrétním případě zvláště s přihlédnutím ke jeho všem relevantním okolnostem. V ostatním lze uzavřít, že je právní úprava nabývání a převodu vlastnického práva k pozemku ze strany obcí a krajů víceméně srozumitelná.

4.2 Nabytí vlastnického práva přechodem

Přechodem vlastnického práva k pozemku se rozumí jakékoliv nabytí vlastnického práva, které není převodem, tj. je odlišné od smluvního převodu vlastnického práva k pozemku.

Mezi způsoby přechodu vlastnického práva patří nabytí vlastnického práva k pozemku děděním, nabytí vlastnického práva k pozemkům rozhodnutím orgánu veřejné moci, nabytí vlastnického práva k pozemkům ze zákona, vydržení vlastnického práva k pozemku, nabytí vlastnického práva k pozemku od neoprávněného, nabytí vlastnického práva k pozemku opuštěním, nabytí vlastnického práva k pozemku přírůstkem a nabytí vlastnického práva k pozemku přestavkem.

4.2.1 Přechod vlastnického práva k pozemku děděním

Dědění je jedním z derivativních způsobů nabytí vlastnického práva k pozemkům. Na rozdíl od převodu vlastnického práva na základě smlouvy, není, v případě nabytí vlastnického práva děděním, zapotřebí žádného právního jednání osoby, v jejíž prospěch vlastnické právo přejde (dědic). To ovšem neznamená, že dědic nemá možnost ovlivnit, zda vlastnické právo k dědictví skutečně nabyde či nikoliv, když je oprávněn dědictví odmítnout či se jej vzdát ve prospěch jiného dědice.

Problematika dědického práva je rozsáhle upravena občanským zákoníkem ve třetí části, a to v ustanoveních § 1475 až § 1720.

Ve smyslu právní úpravy občanského zákoníku nabývá dědic dědictví ke dni smrti zůstavitele, a to na základě rozhodnutí o dědictví vydaného notářem, jako soudním komisařem, po projednání pozůstalosti. Rozhodnutí má pouze deklaratorní povahu, když samo o sobě nezakládá práva a povinnosti, ale pouze deklaruje, jaká práva a povinnosti náleží dědicům na základě hmotněprávních titulů (potvrzení dědictví). Rozhodnutí o dědictví je pak vkladovou listinou pro provedení vkladu vlastnického práva k nemovitostem (pozemkům), jenž jsou součástí dědictví. Taktéž vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí má v případě nabytí vlastnického práva k pozemku pouze deklaratorní charakter.

Dle stávající právní úpravy je možné nabýt dědictví na základě dědické smlouvy, závěti anebo na základě zákona, když jednotlivé dědické tituly mohou obstát i vedle sebe.

4.2.1.1 Dědění na základě dědické smlouvy

Dědická smlouva je upravena v ustanovení § 1582 a násl. občanského zákoníku. Jedná se o dvoustranné právní jednání, kterým zůstavitel na straně jedné povolává druhou smluvní stranu za svého dědice a druhá smluvní strana v postavení budoucího dědice své ustavení za dědice přijímá. Specifikem dědické smlouvy je, že z ní vznikají závazky již za života zůstavitele (např. neodvolatelnost smlouvy, neúčinnost jiného pořízení pro případ smrti)¹⁸⁵ a že nelze pořídit pro celé dědictví, když jedna čtvrtina z něj musí zůstat tzv. volná. To ovšem neznamená, že zůstavitel nemůže o této části pořídit závěť a odkázat jí téže osobě. Dalším specifickým dědické smlouvy je, že ji ohledem na skutečnost, že je dvoustranným právním vztahem, není možné jednostranně zrušit, a to ani ze strany zůstavitele. Její zrušení je možné pouze závětí, a to za předpokladu, že s tím vysloví souhlas povolaný dědic. Pro tento souhlas, stejně tak jako pro samotnou dědickou smlouvu, vyžaduje občanský zákoník formu veřejné listiny.

Majetek, jenž je předmětem dědické smlouvy, zůstává za života zůstavitele v jeho vlastnictví a zůstavitel je s ním oprávněn nakládat bez omezení. Zůstavitel je oprávněn majetek taktéž zcizit. V takovém případě přejde na dědice to, co z majetku zbyde. Na základě dědické smlouvy přechází dědictví na dědice rozhodnutím o potvrzení dědictví po projednání pozůstalosti, a to zpětně ke dni smrti zůstavitele.

Odrazem zachování veškerých práv zůstavitele k majetku, jenž je předmětem dědické smlouvy, je taktéž jeho oprávnění převést vlastnické právo k tomuto majetku ve prospěch dědice, se kterým byla dědická smlouva uzavřena, již za života zůstavitele. Ten potom nabyde vlastnické právo převodem, jednou ze smluv uvedenou v této práci výše. Na tuto situaci reaguje občanský zákoník ustanovením § 1589, které mimo jiné

¹⁸⁵ Fiala, R. a kol.: Občanský zákoník IV. Dědické právo (§ 1475-1720). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2015, s. 16.

upravuje, jakým způsobem má být postupováno v okamžiku, kdy zůstavitel za svého života převede pouze část svého majetku, který je předmětem dědické smlouvy.

Ustanovení § 1589 odst. 1 stanoví, že: „*Dohodnou-li se strany, že zůstavitel převede na smluvního dědice majetek již za svého života, může být tento majetek sepsán ve formě veřejné listiny. V takovém případě, nepřevé-li zůstavitel všechny svůj majetek, anebo získá-li po převodu další majetek, se dědická smlouva vztahuje jen na majetek takto sepsaný, ledaže bylo ujednáno něco jiného.*“ A dále v ustanovení § 1589 odst. 2 že: „*Uskutečnilo-li se odevzdání ještě za života, přecházejí práva a povinnosti z dědické smlouvy na dědice smluvního dědice, ledaže bylo ujednáno něco jiného.*“¹⁸⁶

Interpretace předmětného ustanovení je pro jeho problematickou formulaci způsobenou zřejmě implementací a následným překladem ze švýcarského občanského zákoníku (ZGB) předmětem odborných diskuzí, když se nabízí několik možných a protichůdných výkladů¹⁸⁷.

Na základě logického a teologického výkladu daného ustanovení lze přisvědčit názoru J. Dvořáka¹⁸⁸, tedy, že předmětné ustanovení upravuje případy, kdy v sobě dědická smlouva kombinuje prvky pořízení pro případ smrti a právního jednání *inter vivos*.¹⁸⁹ Z dikce daného ustanovení vyplývá, že se zůstavitel může rozhodnout, že část majetku, který je předmětem dědické smlouvy, převede na dědice povoláného touto smlouvou ještě za svého života, když toto rozhodnutí může učinit již v rámci dědické smlouvy či až následně, po jejím uzavření (tomu nasvědčuje odst. 2 téhož ustanovení: „*Uskutečnilo-li se odevzdání ještě za života...*“). Z gramatického výkladu odst. 1 předmětného ustanovení pak vyplývá, že se jedná o převod vlastnického práva („*Dohodnou-li se strany, že zůstavitel převede na smluvního dědice majetek již za svého*

¹⁸⁶ S ohledem na téma této práce je v souvislosti s dědickou smlouvou vykládána pouze relevantní část ustanovení § 1598 občanského zákoníku, tj. pouze ustanovení týkající se převodu vlastnického práva k pozemkům a ne problematika dědického nástupnictví a přechodu povinností z dědické smlouvy z povoláného dědice na jeho dědice, byť je tato otázka neméně diskutovanou.

¹⁸⁷ Srovnej výklad Fiala, R. a kol.: Občanský zákoník IV. Dědické právo (§ 1475-1720). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2015, s. 294, a , KLIČKA, Ondřej. Dědické právo v praxi. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 87 a Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. (eds.). Občanský zákoník. Komentář. Svazek IV (§ 1475 až 1720). Wolters Kluwer: Praha 2014, s. 216.

¹⁸⁸ Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. (eds.). Občanský zákoník. Komentář. Svazek IV (§ 1475 až 1720). Wolters Kluwer: Praha 2014, s. 216.

¹⁸⁹ Srovnej Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. (eds.). Občanský zákoník. Komentář. Svazek IV (§ 1475 až 1720). Wolters Kluwer: Praha 2014, s. 216.

života...“), tj. zákon předpokládá, že samotná dědická smlouva bude obsahovat ujednání odpovídající některé ze smluv, na jejichž základě dochází k převodu vlastnického práva, či že bude po uzavření dědické smlouvy učiněno samostatné právní jednání zůstavitele a povolaneého dědice, s tímž obsahem. Samostatná smlouva pak již, na rozdíl od případu, kdy je převodní smlouva součástí smlouvy dědické, nemusí následovat formu vyžadovanou pro dědickou smlouvu, tj. nemusí být uzavřena ve formě notářského zápisu.

Zůstavitel je v této souvislosti oprávněn rozhodnout se, zda pořídí seznam nemovitostí seznam majetku, který má být předmětem převodu *inter vivos*. Občanský zákoník vyžaduje pro seznam majetku ve smyslu shora uvedeného ustanovení formu veřejné listiny, tj. formu notářského zápisu. Takovýto seznam následně slouží jako podklad pro kontrolu, zda a v jaké rozsahu zůstala po smrti zůstavitele zachována práva a povinnosti z dědické smlouvy.

V praxi se však shora uvedené ustanovení občanského zákoníku umožňující kombinaci pořízení pro případ smrti a právního jednání za života zůstavitele de facto nevyužívá. To má za následek, že není ani téměř sedm let po zavedení předmětné úpravy občanského zákoníku postaveno na jisto, jakým způsobem má být ustanovení § 1589 vykládáno.

4.2.1.2 Dědění ze závěti

Dalším titulem, na základě kterého dochází k přechodu vlastnického práva k pozemkům na dědice, je závěť. Závětí se rozumí jednostranné právní jednání zůstavitele, jehož formu a náležitosti stanoví občanský zákoník v ustanovení § 1494 a násl.

*Závěť je odvolatelný projev vůle, kterým zůstavitel pro případ své smrti osobně zůstavuje jedné či více osobám alespoň podíl na pozůstalosti.*¹⁹⁰ Zákon rozlišuje závěť ve formě soukromé listiny (psanou vlastní rukou či před svědky) a závěť ve formě notářského zápisu.

Je-li předmětem závěti pozemek, je nezbytné, aby, stejně tak, jako v případě jakéhokoliv jiného právního jednání, kterým se nakládá s nemovitostí, byl řádně

¹⁹⁰ Ustanovení § 1494 odst. 1 občanského zákoníku.

vymezen. Zpravidla se pro identifikaci pozemků používá způsob zakotvený v ustanovení § 8 katastrálního zákona, tj. pozemek se označuje *parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách a jde o stavební parcelu, též údajem o této skutečnosti, jinak se má za to, že jde o pozemkovou parcelu.*

Obdobně, jako je tomu při dědění na základě dědické smlouvy, přechází dědictví na dědice na základě závěti rozhodnutím o potvrzení dědictví po projednání pozůstalosti, a to zpětně ke dni smrti zůstavitele.

4.2.1.3 Dědění ze zákona

Neexistuje-li žádný dědický titul, tedy zůstavitel neuzavřel dědickou smlouvu či nesepsal závěť nebo jeho pořízení pro případ smrti neodpovídá zákonným požadavkům, nastane tzv. zákonná posloupnost, tj. jsou povoláni dědici dle dědických tříd.

Občanský zákoník upravuje zákonnou posloupnost v ustanoveních § 1633 až § 1641, když rozlišuje šest dědických tříd, ve kterých dědí postupně zůstavitelovy děti, manžel, rodiče, osoby žijící se zůstavitelem ve společné domácnosti nejméně po dobu jednoho roku před jeho smrtí, sourozenci, děti sourozenců, prarodiče, prarodiče rodičů zůstavitele, a nakonec děti dětí sourozenců zůstavitele a děti prarodičů zůstavitele. Není-li žádný dědic ani podle zákonné posloupnosti, připadá dědictví státu.

Taktéž při dědění ze zákona přechází dědictví na dědice rozhodnutím o potvrzení dědictví po projednání pozůstalosti, a to zpětně ke dni smrti zůstavitele.

4.2.1.4 Odkaz

Pro úplnost je zapotřebí doplnit výklad týkající se přechodu vlastnického práva k pozemkům v důsledku dědické posloupnosti o institut odkazu, ačkoliv odkaz není dědickým titulem v pravém slova smyslu. Institut odkazu je upraven v ustanoveních § 1594 a násl. občanského zákoníku.

Odkazem se rozumí nařízení v rámci pořízení pro případ smrti, aby osoba, která má prospěch z pozůstalosti (dědic) vydala třetí osobě – odkazovníku zůstavitelem určenou věc – pozemek (předmět odkazu), a to bez ohledu na to, zda je tento jeho vlastnictvím či nikoliv. Odkazem je zůstavitel taktéž oprávněn odkazem odkázat pozemek přímo odkazníku mimo dědické řízení.

Obdobně, jako v případě dědické smlouvy, je možné zřídit odkaz pouze za předpokladu, že každému z dědiců zůstane z hodnoty dědictví alespoň jedna čtvrtina, která není zatížená odkazy.

Odkaz je typicky zřizován v rámci závěti, i když občanský zákoník připouští, aby byl odkaz zřízen také v rámci dědické smlouvy či pouze dovětkem.

S ohledem na skutečnost, že právo na odkaz není dědickým právem, když se jedná o obligační vztah mezi osobou z odkazu povinnou a odkazovníkem, není zapotřebí, aby bylo potvrzeno rozhodnutím soudu. Na rozdíl od nabytí vlastnického práva k pozemku na základě závěti, dědické smlouvy či v důsledku zákonné dědické posloupnosti, vzniká toto právo smrtí zůstavitele bez dalšího a pozemek, jenž je předmětem odkazu tak není předmětem pozůstalostního řízení. Vklad vlastnického práva odkazovníka do katastru nemovitostí tak má pouze deklaratorní povahu. Vkladovou listinou je pak listina obsahující odkaz (závěť či dědická smlouva).

V souvislosti s nabytím vlastnického práva k pozemku děděním lze uzavřít, že v praxi nečiní výraznějších potíží. To je dáno zejména tím, že stávající právní úprava navazuje na právní úpravu občanského zákoníku z roku 1964, když ji v mnoha ohledech zpřesňuje v návaznosti na dosavadní judikaturu, a taktéž tím, že byť k nabytí vlastnického práva dochází ke dni smrti zůstavitele, dochází k tomu po projednání dědictví ze strany notáře, jako soudního komisaře, který je ze své pozice jakýmsi garantem správnosti celého procesu. Otázky, které se v této souvislosti i přesto jeví jako nejasné, jako je tomu například v případě převodu vlastnického práva k majetku, jenž je předmětem dědické smlouvy, ve prospěch dědice, se kterým byla dědická smlouva uzavřena, již za života zůstavitele, bude zapotřebí zodpovědět v rámci rozhodovací praxe soudů. Teprve až jejich použití v praxi tak jednoznačně ukáže, zda je uvedená právní úprava dostatečná, či zda je

zde zapotřebí novelizace daného institutu. Konkrétně v případě dědické smlouvy a převodu vlastnického práva k majetku, který je jejím předmětem, již za života zůstavitele, se změna právní úpravy více než nabízí, a to zejména ve smyslu jejího zjednodušení a konkretizace.

4.2.2 Nabytí vlastnického práva k pozemkům rozhodnutím orgánu veřejné moci

Mezi další způsoby nabytí vlastnického práva k pozemkům patří nabytí na základě pravomocného rozhodnutí orgánu veřejné moci, kterým je soud či správní orgán.

Ve smyslu ustanovení § 1114 občanského zákoníku se vlastnické právo nabývá ke dni, který je v předmětném rozhodnutí uveden. Neuvádí-li rozhodnutí den nabytí vlastnického práva, nabývá ho oprávněná osoba ke dni právní moci daného rozhodnutí. Následný zápis do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní charakter.

V rámci vkladového řízení zkoumá katastrální úřad v rámci přezkumné činnosti, vkladová listina, splňuje jím vyžadované náležitosti, a to v rozsahu ustanovení § 17 odst. 2 katastrálního zákona. Vkladovou listinou je v případě nabytí vlastnického práva z rozhodnutí orgánu veřejné moci veřejná listina. Veřejnou listinou se ve smyslu ustanovení § 567 občanského zákoníku rozumí mimo jiné *listina vydaná orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci*¹⁹¹.

Katastrální úřad tedy v rámci vkladového řízení zkoumá, zda veřejná listina, která je vkladovou listinou, splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru nemovitostí, její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad, navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru¹⁹². To však neplatí pro rozhodnutí soudu. Ve smyslu ustanovení § 17 odst. 3 katastrálního zákona je předmětem přezkumné činnosti katastrálního úřadu v případech, kdy je vkladovou listinou rozhodnutí soudu pouze splnění náležitostí listiny pro zápis do katastru nemovitostí a zda je rozhodnutí závazné i pro osobu, v jejíž prospěch je vlastnické právo v katastru nemovitostí dosud zapsáno. Aby rozhodnutí soudu působilo i

¹⁹¹ Srovnej s pojmem soukromá listina vymezeným v kapitole 4.1.2.3 této práce.

¹⁹² K podrobnostem jednotlivých náležitostí vkladové listiny, jenž jsou předmětem přezkumu, blíže viz kapitola 4.1.2.3 této práce.

proti osobě dosud zapsané v katastru nemovitostí jako vlastník, *musí být pravomocné, a z jeho výrokové části musí vyplývat, jaký vklad do katastru má být na jeho základě povolen a proveden*¹⁹³.

Jsou-li k okamžiku podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí splněny požadované náležitosti vkladové listiny, katastrální úřad návrh povolí. V opačném případě návrh na provedení vkladu zamítne. S ohledem na skutečnost, že k nabytí vlastnického práva, jak je uvedeno výše, dochází bez ohledu na vklad práva do katastru nemovitostí, nemá zamítnutí návrhu ze strany katastrálního úřadu na nabytí vlastnického práva vliv. Jedná se *de facto* pouze o uvedení zápisu v katastru nemovitostí do souladu se skutečným právním stavem. Nesplnění podmínek pro provedení vkladu dle ustanovení § 17 odst. 2 a 3 katastrálního zákona tak má spíše administrativní povahu, když katastrální úřad zkoumá vkladovou listinu pouze po formální stránce a nikoliv z hlediska její správnosti. K tomu není zákonem zmocněn¹⁹⁴.

4.2.2.1 Nabytí vlastnického práva k pozemkům z rozhodnutí soudu

Většina případů nabytí vlastnického práva k pozemkům v důsledku rozhodnutí orgánu veřejné moci se odehrává před soudy, a to jak v rámci civilního soudního řízení, tak také v rámci trestního řízení.

4.2.2.1.1 Rozhodnutí vydávaná v rámci civilního soudního řízení

Typickým civilním soudním řízením, ve kterém je vydáváno rozhodnutí, na základě kterého dochází k nabytí vlastnického práva k pozemku, je řízení o stanovení dosud nezjistitelné hranice mezi pozemky zahájené žalobou ve smyslu ustanovení § 1028 občanského zákoníku či řízení o vypořádání podílového spoluvlastnictví dle ustanovení § 1143 občanského zákoníku.

Ustanovení § 1028 občanského zákoníku stanoví, že *jsou-li hranice mezi pozemky neznatelné nebo pochybné, má každý soused právo požadovat, aby je soud určil*

¹⁹³ Baudyš, P. Katastrální zákon. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 70.

¹⁹⁴ Blíže k rozsahu přezkumné činnosti katastrálního úřadu a její povaze viz kapitolu 4.1.2.3 této práce.

podle poslední pokojné držby. Nelze-li ji zjistit, určí soud hranici podle slušného uvážení. Jak vyplývá z dikce citovaného ustanovení, základní podmínkou úspěšnosti žaloby o určení nezjistitelné hranice mezi pozemky, je skutečnost, že hranici opravdu nelze zjistit (typicky v souvislosti s pozemky vedenými ve zjednodušené evidenci). Od toho je zapotřebí odlišit případy, kdy je hranice zjistitelná, avšak pouze mezi vlastníky sousedních pozemků panuje spor o to, kudy taková hranice vede. Taková žaloba je totiž zvláštním druhem řízení o určení vlastnického práva, v rámci kterého jde „o vydání deklaratorního rozhodnutí, jehož smyslem je určení skutečných hmotněprávních vztahů tak, jak byly zjištěny ke dni vyhlášení rozhodnutí soudem.“¹⁹⁵. V rámci řízení o stanovení dosud nezjistitelné hranice však dochází právní mocí rozhodnutí k tomu, že *dosavadní vlastnické poměry zanikají a jsou nahrazeny novými, vyplývajícími ze soudem určené hranice mezi pozemky.*¹⁹⁶, tedy k vydání rozhodnutí konstitutivní povahy¹⁹⁷ na základě kterého dochází k nabytí vlastnického práva k pozemkům, o jejichž hranici se jedná, a to ke dni právní moci daného rozhodnutí.

Pro úplnost je zapotřebí uvést, že právní úprava stanovení hranic pozemků obsažená v ustanovení § 1028 občanského zákoníku nenavazuje na občanský zákoník z roku 1964, když tento danou problematiku výslovně neupravoval. Nad to rozhodovací praxe soudů výslovně odmítala možnost žádat vydání konstitutivního rozhodnutí, kterým by byly nově určeny objektivně nezjistitelné hranice pozemků. I přes to, že je judikatura týkající se výkladu ustanovení § 1028 občanského zákoníku poměrně rozsáhlá, dosud nedošlo k soudnímu vyřešení všech potenciálně sporných otázek týkajících se dané problematiky. Právní teorií byla v minulosti zejména akcentována otázka, zda je určení hranic pozemku ve smyslu ustanovení § 1028 občanského zákoníku provizorním řešením, v jehož důsledku lze očekávat podání žaloby na určení vlastnického práva, či zda řešením konečným. Názor, že se jedná o provizorní řešení zastával například J. Spáčil, který přirovnával funkci žaloby o stanovení dosud nezjistitelné hranice k žalobě držební, což odůvodňoval zejména tím, že dle dikce samotného ustanovení § 1028 občanského

¹⁹⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4127/2016.

¹⁹⁶ Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2013, s. 190.

¹⁹⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4127/2016, v této souvislosti stanoví, že: „Určení nového průběhu hranice soudem je konstitutivním rozhodnutím, k němuž je třeba vyhotovení geometrického plánu.“

zákoníku soud určí hranici podle poslední pokojné držby a že v důsledku odlišného vymezení předmětu sporu není dána překážka věci rozsouzené, čímž není vyloučen vlastnický spor¹⁹⁸. Naproti tomu B. Dvořák vyslovil se závěry J. Spáčila nesouhlas. Dle něj proti závěru o držební podstatě žaloby o stanovení dosud nezjistitelné hranice pozemku hovoří zejména to, že na základě určovací žaloby je vydáváno pouze deklaratorní rozhodnutí a nikoliv rozhodnutí konstitutivní působící nabytí vlastnického práva k pozemku, dále systematické zařazení ustanovení v rámci občanského zákoníku do části týkající se vlastnictví a nikoliv držby a skutečnost, že by připuštění uvedeného znamenalo, že ustanovení § 1028 občanského zákoníku obsahuje dvě skutkové podstaty v první a druhé větě, které spolu *de facto* nesouvisí. První věta by poskytovala ochranu držební hranice, na základě které by mělo dojít k vydání deklaratorního rozhodnutí, a druhá věta určení hranic pozemků na základě konstitutivního rozhodnutí soudu. Na základě těchto argumentů B. Dvořák uzavřel, že „*pojetí § 1028 ObčZ jako nástroje držební ochrany není, alespoň na základě argumentů uváděných J. Spáčilem v uvedeném příspěvku, přesvědčivé, resp. správné. Mám za to, že jeho předchozí vývody, obsažené především v komentáři, 13 ob stojí spíše. To se týká rovněž otázky, zda stanovení hranice soudním rozhodnutím podle § 1028 ObčZ je pouze provizorní. Není.*“¹⁹⁹

Shora uvedené názorové neshody autorů vyřešil následně Nejvyšší soud ČR, mimo jiné v citovaném usnesení, když jednoznačně uzavřel, že rozhodnutí vydané rámci řízení o stanovení dosud nezjistitelné hranice, má konstitutivní povahu. Tomuto závěru lze jen přisvědčit. Tento závěr však nevyklučuje názor J. Spáčila, který byl ze strany B. Dvořáka taktéž přijat, a ke kterému se lze přiklonit, že předmět řízení stanovení dosud nezjistitelné hranice je odlišným od předmětu řízení o určení vlastnického práva, čímž není dána překážka věci rozsouzené. Avšak, v této souvislosti je zapotřebí uvést, že pro podání žaloby na určení vlastnického práva, nebude pravděpodobně dán naléhavý právní zájem, neboť vlastnické vztahy byly již vyřešeny konstitutivním stanovením dosud nezjistitelné hranice mezi pozemky²⁰⁰. Otázkou taktéž je, zda by podání určovací žaloby bylo za takových okolností účelné. Právě účelnost bude zřejmě důvodem, proč uvedený

¹⁹⁸ Spáčil, J. Ještě k žalobě na určení hranice mezi pozemky. Soudní rozhledy, 2016, č. 3, s. 79-80.

¹⁹⁹ Dvořák, B. Je stanovení hranice podle § 1028 ObčZ pouze provizorní?. Soudní rozhledy, 2016, č. 7-8, s. 224-226.

²⁰⁰ Dvořák, B. op. citace.

názorový rozpor zůstane i nadále pouze teoretickým právním problémem bez praktického řešení.

Dalším konstitutivním rozhodnutím soudu, v důsledku kterého dochází k zániku dosavadních právních vztahů mezi účastníky řízení a ke vzniku nových práv a povinností, je rozhodnutí vydané v rámci řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Ke vzniku vlastnického práva k pozemku dochází právní mocí rozhodnutí v důsledku jeho přikázání do vlastnictví jednoho ze spoluvlastníků, a to za náhradu²⁰¹.

Pro úplnost je v této souvislosti zapotřebí zmínit taktéž řízení vypořádání společného jmění manželů soudem ve smyslu ustanovení § 736 ve spojení s ustanovením § 740 občanského zákoníku, když k otázce, zda je takové rozhodnutí soudu rozhodnutím, na základě kterého dochází ke vzniku vlastnického práva k pozemku, zaujímá odborná veřejnost odlišná stanoviska.

Například M. Franková uvádí v demonstrativním výčtu rozhodnutí soudů, kterými může vzniknout vlastnické právo k pozemku, taktéž rozhodnutí ve věci vypořádání společného jmění manželů²⁰². Naproti tomu J. Spáčil uvádí, že přikázání věci v rámci vypořádání společného jmění manželů nebývá vzhledem k povaze tohoto institutu za nabytí vlastnictví považováno²⁰³, když přejímá názor Nejvyššího soudu ČR obsažený v Rozsudku ze dne 20. 10. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1399/2004, který v souvislosti s povahou vypořádání společného jmění manželů uzavřel: *„Bezpodílovému spoluvlastníkovi lze při vypořádání zaniklého společného jmění přikázat rozhodnutím vydaným v občanském soudním řízení věci i proti jeho vůli, protože za trvání společného jmění manželů byl vlastníkem celé věci, takže jejím přikázáním do výlučného vlastnictví nezískává nic navíc. Z toho vyplývá, že vypořádáním SJM přikázáním nemovitosti do vlastnictví jednomu z manželů, nedostává se tomuto manželovi nic (více), než co by mu již dříve nenáleželo.“*

Lze uzavřít, že shora uvedený závěr Nejvyššího soudu ČR učiněný v souvislosti se společným jměním manželů vypořádávaným dle příslušných ustanovení občanského

²⁰¹ Srovnej Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 3. 5. 2007, sp. zn. 22 Cdo 1640/2006.

²⁰² Franková, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva, 1. vydání, Beroun, Eva Rozkotová, 2014 s. 71.

²⁰³ Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2013, s. 384.

zákoníku z roku 1964 je možné aplikovat taktéž na posouzení vypořádání společného jmění manželů dle platné právní úpravy, neboť povaha společného jmění manželů jako majetkového institutu dle občanského zákoníku je i nadále založena na rovnosti obou manželů. Tato rovnost se projevuje *především v zásadě společné a stejné účasti na nabytí a užívání společného majetku a bezpodílové účasti na výkonu nejen spoluvlastnických práv* ²⁰⁴. Právě skutečnost, že manželé jsou společnými a bezpodílovými vlastníky vypořádávaného pozemku je zapotřebí brát v potaz. Lze tedy uzavřít, že rozhodnutím soudu o vypořádání společného jmění nedochází k nabytí vlastnického práva k pozemku ze strany jednoho z manželů, když tento manžel byl již za doby trvání společného jmění manželů jeho vlastníkem.

Pro úplnost je dále zapotřebí uvést, že dalšími řízeními, v rámci kterých dochází k nabytí vlastnického práva pozemku v důsledku vydání konstitutivních rozhodnutí, jsou tzv. restituční spory ve smyslu zákona o půdě vedených podle ustanovení § 246 a násl. občanského soudního řádu.

4.2.2.1.2 Rozhodnutí vydávaná v rámci trestního řízení

Byť to není na první pohled patrné, i rozhodnutí v trestním řízení může působit nabytí vlastnického práva k pozemku. Jedná se o případy, kdy je odsouzenému uložen trest propadnutí majetku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 1 písm. d) trestního zákoníku za podmínek stanovených ustanovením § 66 trestního zákoníku. Soud může rozhodnout, že dochází k propadnutí majetku odsouzeného jako celku nebo pouze k některé jeho části (například propadnutí konkrétně vymezeného pozemku apod.). V případě uložení trestu propadnutí majetku dochází okamžikem právní moci rozhodnutí k nabytí vlastnického práva k tomuto majetku ze strany státu²⁰⁵.

²⁰⁴ Hrušáková, M., Králíčková, Z., Westphalová, L. a kol.: Občanský zákoník II. Rodinné právo (§ 655–975). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 155.

²⁰⁵ Viz ustanovení § 66 odst. 5 trestního zákoníku.

4.2.2.2 Nabytí vlastnického práva z rozhodnutí správního orgánu

Obdobně, jako když v důsledku některých rozhodnutí soudů dochází k nabytí vlastnického práva k pozemkům, vzniká vlastnické právo k nim na základě pravomocného rozhodnutí správního orgánu, a to ve smyslu ustanovení § 1114 občanského zákoníku ke dni uvedenému v tomto rozhodnutí. Není-li takový den uveden, dochází k nabytí vlastnického práva ke dni právní moci rozhodnutí. Rozhodnutí má konstitutivní povahu, což ovlivňuje následný vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, který tak má pouze deklaratorní charakter.

Nejčastěji dochází k nabytí vlastnického práva k pozemku v důsledku rozhodnutí správního orgánu v rámci řízení o vyvlastnění a v řízení o pozemkových úpravách či v restitučních řízeních. Předmětem těchto řízení je, na rozdíl od řízení před soudy uvedených v kapitole 4.2.2.1 této práce, přímo rozhodování o změně vlastníka a nikoliv rozhodování sporu mezi dvěma stranami, v jehož důsledku dojde k rozhodnutí o nabytí vlastnického práva k pozemku²⁰⁶.

4.2.2.2.1 Rozhodnutí vydávaná v řízení o vyvlastnění

Vyvlastněním se rozumí nucené odnětí či omezení vlastnického práva k nemovitosti ve prospěch vyvlastnítele. S ohledem na skutečnost, že se jedná o významný zásah do vlastnického práva jednotlivce, jako základního lidského práva zaručeného Listinou základních práv a svobod, je tento institut možné použít pouze za zákonem stanovených podmínek, a to bez výjimek. Ve smyslu ustanovení § 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod je tak vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva možné pouze za předpokladu, že je tak činěno ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu.

Řízení o vyvlastnění pozemku je v českém právním řádu upraveno zákonem o vyvlastnění²⁰⁷ a je zahajováno v případech, kdy vlastník pozemku odmítne uzavřít

²⁰⁶ Srovnej Adamová, H. a kol. Pozemkové vlastnictví. Praha: Wolters Kluwer, 2020, s. 144.

²⁰⁷ Byť občanský zákoník upravuje v ustanovení § 1037 až § 1039 institut vyvlastnění, činí tak de facto pouze pro úplnost právní úpravy omezení vlastnického práva. Tato úprava je zcela obecná a odpovídá základnímu rámci vyvlastnění stanovenému ustanovením § 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Úprava občanského zákoníku má vůči zákonu o vyvlastnění povahu obecnou a jako taková je, s ohledem na nadřazenost právní úpravy obsažené v Listině základních práv a svobod, spíše deklarací a lze ji tak považovat za nadbytečnou.

smlouvu, kterou by převedl své vlastnické právo k pozemku²⁰⁸ ve prospěch vyvlastnítele, jehož záměrem je tento pozemek získat, a to za účelem dosažení záměru ve veřejném zájmu stanoveného zvláštním zákonem.

Řízení o vyvlastnění pozemku je správním řízením, které vede vyvlastňovací úřad²⁰⁹ na návrh vyvlastnítele. Vyvlastnítelem je ve smyslu ustanovení § 2 písm. b) zákona o vyvlastnění ten, kdo se domáhá, aby na něj přešlo vlastnické právo k vyvlastňovanému pozemku. Kdo může být vyvlastnítelem je dáno zejména účelem, za kterým je vyvlastnění uskutečňováno, či je stanoveno přímo zákonem. Například návrh na vyvlastnění pozemku za účelem výstavby dálnice je oprávněn podat pouze stát, neboť on je jediným, právními předpisy připuštěným, vlastníkem dálnice, respektive pozemku, na němž je dálnice vybudována, apod.

Po zahájení řízení o vyvlastnění pozemku uvědomí vyvlastňovací úřad příslušný katastrální úřad, který k dotčenému pozemku zapíše poznámku o zahájeném vyvlastňovacím řízení. Okamžikem doručení uvědomění o zahájení řízení o vyvlastnění dochází k omezení vlastníka v nakládání s vyvlastňovaným pozemkem., a to v rozsahu, kterého se vyvlastnění týká. Vyvlastňovaný tak není oprávněn vlastnické právo k pozemku převést, pozemek pronajmout nebo jinak zatížit. Jakákoliv právní jednání učiněné vyvlastňovaným navzdory omezení v nakládání s pozemkem, je stiženo sankcí neplatnosti.

S ohledem na to, jak zásadním zásahem do Listinou základních práv a svobod chráněných práv vlastníka pozemku vyvlastnění je, je možné pouze za předpokladu kumulativního splnění podmínek výslovně stanovených zákonem o vyvlastnění. Vyvlastnění je tedy možné pouze k uskutečnění účelu určeného zákonem; za předpokladu, že veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného; není-li možné získat práva k pozemku potřebná pro

²⁰⁸ Jak vyplývá se shora uvedeného, vyvlastnění nemusí vždy spočívat pouze v nuceném odnětí vlastnického práva. V rámci vyvlastňovacího řízení je taktéž možné vlastnické právo k nemovitosti pouze omezit, a to zřízením věcného břemene k pozemku nebo stavbě či odejmout nebo omezit právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě. Pro potřeby této práce však bude o vyvlastnění hovořeno pouze ve vztahu k odnětí vlastnického práva k pozemku.

²⁰⁹ Ve smyslu ustanovení § 15 ve spojení s ustanovením § 16 zákona o vyvlastnění je vyvlastňovacím úřadem obecní úřad obce s rozšířenou působností, Magistrát hlavního města Prahy či magistrát územně členěného statutárního města, jehož příslušnost je dána polohou pozemku, jenž má být vyvlastněn.

dosažení účelu vyvlastnění dohodou nebo jiným způsobem; rozsah vyvlastnění bude odpovídat rozsahu, který je nezbytný k dosažení daného účelu vyvlastnění a za předpokladu, že za něj bude poskytnuta odpovídající náhrada. Je-li účelem vyvlastnění změna ve využití nebo v prostorovém uspořádání území, včetně umístění staveb a jejich změn, lze jej provést pouze za předpokladu, že je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Jsou-li splněny zákonem stanovené podmínky, vydá vyvlastňovací úřad rozhodnutí, kterým rozhodne o odejmutí vlastnického práva k pozemku stávajícímu vlastníku a o jeho přechodu na vyvlastnítele. Současně vyvlastňovací úřad určí výši náhrady pro vyvlastňovaného. S ohledem na skutečnost, že rozhodnutí o vyvlastnění je rozhodnutím konstitutivním, dochází právní mocí výroku o zániku vlastnického práva dosavadního vlastníka a k nabytí vlastnického práva k pozemku ze strany vyvlastnítele. Ve smyslu ustanovení § 25 odst. 5 zákona o vyvlastnění vyrozumí vyvlastňovací úřad příslušný katastrální úřad o tom, jaká věcná práva k pozemku zanikla ve smyslu ustanovení § 6 zákona o vyvlastnění a zároveň mu zašle pravomocné rozhodnutí o vyvlastnění. Následný vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí má tedy již jen deklaratorní charakter.

I přes to, že je vyvlastnění mimořádný nástroj, který má být použit v okamžiku, kdy jsou již všechny ostatní možnosti vyčerpány, je možné se s jeho použitím v praxi setkat poměrně často, a to zejména v souvislosti s výstavbou silnic, dálnic a souvisejících staveb ve smyslu ustanovení § 17 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích a liniového zákona.

4.2.2.2.2 Řízení o pozemkových úpravách

Vyjma řízení o vyvlastnění dochází k nabytí vlastnického práva k pozemku taktéž v rámci řízení o pozemkových úpravách, a to na základě pravomocného rozhodnutí pozemkového úřadu vydaného podle zákona o pozemkových úpravách a prováděcí vyhlášky k němu.

Pozemkovými úpravami se ve smyslu ustanovení § 19 odst. 1 zákona o pozemkových úpravách rozumí změny v uspořádání pozemků v určitém území provedené za účelem vytvoření půdně ucelených hospodářských jednotek podle potřeb

jednotlivých vlastníků půdy, s jejich souhlasem a podle celospolečenských požadavků na tvorbu krajiny, životního prostředí a na investiční výstavbu.

Tyto změny jsou realizovány na základě rozhodnutí vydaných v rámci řízení o pozemkových úpravách vedených krajskými pozemkovými úřady, jejichž podstatou je uspořádání pozemků na konkrétním území do logických celků umožňujících jejich lepší využití. V důsledku pozemkových úprav tedy některé pozemky tak, jak jsou vymezeny v době zahájení řízení, zaniknou a v důsledku jejich rozdělení či scelení vzniknou nové, když zároveň zaniknou i vlastnická práva k nim a dojde k nabytí vlastnických práv k nově vzniklým pozemkům. V případě některých pozemků dochází v rámci pozemkových úprav k jejich výměně za jiný pozemek jiného vlastníka, s tím, že takto vyměněné pozemky mohou být následně předmětem scelení za účelem vytvoření funkčního celku s ostatními pozemky jejich nového vlastníka. Současně může v rámci pozemkových úprav dojít ke zřízení souvisejících věcných břemen k zajištění co nejefektivnějšího využití pozemků, jenž jsou jejich předmětem (zejména právo nezbytné cesty apod.)²¹⁰.

Předmětem pozemkových úprav mohou být všechny pozemky v obvodu pozemkových úprav (území dotčené pozemkovými úpravami nacházející se zpravidla v jednom katastrálním území²¹¹) bez ohledu na dosavadní způsob využívání a existující vlastnické a užívací vztahy k nim. Výjimku tvoří mimo jiné pozemky pro těžbu nerostů, pozemky určené pro obranu státu, zastavěné stavbou ve vlastnictví státu, pozemky vodních toků, které mohou být předmětem pozemkových úprav pouze se souhlasem vlastníka a příslušného správního úřadu; a pozemky zastavěné stavbou, která není ve vlastnictví státu, pozemek funkčně související s touto stavbou včetně přístupové cesty, zahrady, pozemky v zastavěném území, pozemky v zastavitelných plochách a pozemky, na nichž se nacházejí veřejná nebo neveřejná pohřebiště, které mohou být předmětem pozemkových úprav jen se souhlasem jejich vlastníka.

Zákon o pozemkových úpravách rozlišuje dvě formy pozemkových úprav, a to jednoduché a komplexní pozemkové úpravy. O jednoduchou pozemkovou úpravu se

²¹⁰ Znázornění vlivu pozemkových úprav na konkrétní území viz Příloha č. 4 této práce.

²¹¹ Ve smyslu ustanovení § 3 odst. 2 zákona o pozemkových úpravách mohou být, je-li to k dosažení cílů pozemkových úprav vhodné, do obvodu pozemkových úprav zahrnuty rovněž pozemky v navazující části sousedícího katastrálního území či pozemky, které nevyžadují pozemkové úpravy, ale je u nich třeba obnovit soubor geodetických informací.

jedná ve v případě, kdy je obvodem pozemkových úprav pouze část katastrálního území či když je nutné vyřešit pouze některé hospodářské nebo ekologické potřeby v krajině. Naproti tomu komplexní pozemkové úpravy jsou takové pozemkové úpravy, jejichž obvod pozemkových úprav odpovídá katastrálnímu území.

Jak již bylo výše uvedeno, řízení o pozemkových úpravách je řízením správním a je vedeno krajskými pozemkovými úřady. Příslušný krajský úřad zahajuje řízení o pozemkových úpravách z moci úřední, když dospěje k závěru, že provedení pozemkových úprav je účelné a potřebné. Obrátí-li se na krajský pozemkový úřad vlastníci více jak nadpoloviční většiny výměry pozemků v daném katastrálním území, je pozemkový úřad povinen takové řízení zahájit²¹².

Účastníky řízení jsou vlastníci dotčených pozemků, dotčené osoby, stavebník, a to za předpokladu, že nutnost provést pozemkové úpravy vyvstala v souvislosti se stavební činností, a obce, na jejichž území se nachází dotčené pozemky. Vlastníci pozemků si pro potřeby předmětného řízení volí tzv. sbor zástupců.

V rámci řízení o pozemkových úpravách jsou vydávána dvě správní rozhodnutí. Nejprve dochází k vydání tzv. rozhodnutí o návrhu pozemkových úprav, který obsahuje nové uspořádání daného území, a který vznikl s přihlédnutím k požadavkům zúčastněných vlastníků, charakteru pozemků, se kterými do pozemkových úprav vstoupili, zákonným požadavkům²¹³ a ke konkrétním cílům pozemkových úprav na daném obvodu. Rozhodnutí, kterým se schvaluje návrh pozemkových úprav je ve smyslu ustanovení § 11 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách závazným podkladem pro následné, tzv. realizační rozhodnutí. Realizačním rozhodnutím se rozumí rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv k pozemkům dotčeným

²¹² Podá-li podnět k zahájení řízení o pozemkových úpravách vlastník, který vlastní méně než nadpoloviční většinu výměry daného katastrálního území, je na uvážení pozemkového úřadu, zda vyhodnotí provedení pozemkových úprav jako účelné a potřebné a tedy zda řízení zahájí.

²¹³ Ve smyslu ustanovení § 10 zákona o pozemkových úpravách „navrhne pozemkový úřad vlastníkům nové pozemky tak, aby odpovídaly jejich původním pozemkům přiměřeně cenou, výměrou, vzdáleností a podle možnosti i druhem pozemku. Porovnání ceny, výměry a vzdálenosti navrhovaných pozemků s původními pozemky se provádí celkem za všechny pozemky vlastníka řešené v pozemkových úpravách.“ Cena se považuje za přiměřenou pokud není ve srovnání s původní cenou vyšší nebo nižší o více než 4 %. Výměra se považuje za přiměřenou, pokud není ve srovnání s původní výměrou vyšší nebo nižší o více než 10 % a vzdálenost se pokud rozdíl ve vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků není vyšší nebo nižší než 20 %. Odchýlit se od uvedeného lze pouze za předpokladu souhlasu dotčeného vlastníka. Náklady na pozemkových úprav hradí v plném rozsahu stát.

pozemkovými úpravami. Součástí realizačního rozhodnutí je taktéž určení výše úhrady, rozhodnutí o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům a o přechodu vlastnických práv k pozemkům, na nichž se nacházejí společná zařízení. Rozhodnutí vydává pozemkový úřad, a to nejpozději do šesti měsíců ode dne, kdy rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav nabylo právní moci. Právní moci nabývá realizační rozhodnutí vyvěšením na úřední desce. Právní moci předmětného rozhodnutí dochází k zániku vlastnického práva k pozemkům, které vstoupili do pozemkových úprav, a k nabytí vlastnického práva k nově vzniklým pozemkům anebo pozemkům, jenž jsou poskytovány jako náhrada v rámci výměny, bez dalšího. Následný vklad práv do katastru nemovitostí, na základě rozhodnutí předaného katastrálnímu úřadu ze strany pozemkového úřadu, tak má však pouze deklaratorní povahu. Pro úplnost je zapotřebí uvést, že realizační rozhodnutí má vůči vlastníkům, kteří v předcházejícím řízení nevylovili svůj souhlas s návrhem pozemkových úprav, povahu nuceného odnětí vlastnického práva²¹⁴, a jako takové musí splňovat požadavky stanovené ustanovením čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod²¹⁵. Taktéž v tomto případě dochází k nabytí vlastnického práva k nově vzniklým pozemkům anebo pozemkům, jenž jsou poskytovány jako náhrada v rámci výměny, přímo na základě daného rozhodnutí, a to bez dalšího.

Pro úplnost je, v souvislosti s nabytím vlastnického práva v důsledku rozhodnutí správního orgánu v rámci pozemkových úprav, zapotřebí uvést, že již v rámci řízení o pozemkových úpravách může docházet k výkupu pozemků ve prospěch státu či k jejich darování. Tyto situace je však zapotřebí striktně odlišit od přechodu vlastnického práva v důsledku rozhodnutí o pozemkových úpravách, když se jedná o standardní převody

²¹⁴ K tomu Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 15. 6. 2016, č. j. 6 As 28/2016-54: „*Vlastník pozemků, které vstupují do pozemkové úpravy, nemá nárok na zachování vlastnického práva k nim. Takový nárok by byl ostatně v rozporu se samotnou podstatou pozemkových úprav, jíž je směřování vlastnických práv k pozemkům s ohledem na dosažení účelu pozemkových úprav (§ 2 zákona o pozemkových úpravách). Zárukou ochrany vlastnického práva osob, které s návrhem pozemkové úpravy nesouhlasí, je existence nároku na náhradu v podobě přiměřených nových pozemků (§ 10 téhož zákona). Přiměřenost zásahu do vlastnického práva se v případě vlastníka, který návrh pozemkové úpravy neodsouhlasil, posuzuje dle toho, zda byly vlastníkově pozemků navrženy do vlastnictví přiměřené pozemky ve smyslu § 10 zákona (viz též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 12. 2009, č. j. 6 A 185/2002 – 86). Každý vlastník nemovitostí vstupujících do pozemkové úpravy musí akceptovat nově nastolený stav, bylo-li ho dosaženo správným procesním postupem a byly-li současně dodrženy zákonem stanovené podmínky, omezení a regulativy. Nesouhlas účastníka řízení s věcným uspořádáním nemovitostí ve schváleném návrhu pozemkové úpravy nemůže vést k závěru o nezákonnosti rozhodnutí o jejího schválení (§ 11 odst. 4 zákona), neopírá-li se o tvrzení o porušení shora uvedených zákonných požadavků.“*

²¹⁵ Blíže k podmínkám omezení vlastnického práva stanoveným ustanovením čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod viz výklad týkající se vyvlastnění obsažený v kapitole 4.2.2.2.1 této práce.

vlastnického práva v důsledku právního jednání jejich vlastníků ve smyslu kapitoly 4.1 této práce. Takové převody tedy podléhají zákonným požadavkům stanoveným nejen v občanském zákoníku, ale taktéž v zákoně o majetku ČR.

4.2.2.2.3 Restituční řízení

Dalším řízením vedeným správním orgánem, v rámci kterého dochází na základě rozhodnutí v něm vydávaného k nabytí vlastnického práva k pozemkům, je restituční řízení.

Restitučním řízením se rozumí správní řízení, jehož výsledkem má být zmírnění některých majetkových křivd vůči vlastníků pozemků spáchaných za doby minulého režimu²¹⁶. Po pádu komunistického režimu byla otázka restitucí jednou z hlavních, které bylo zapotřebí vyřešit. Po listopadu 1989 proto byla přijata celá řada právních předpisů upravujících mimo jiné proces navrácení majetku²¹⁷. S ohledem na dobu, jež od té doby uběhla, jsou v současnosti relevantní de facto již jen restituční řízení podle zákona o půdě a tzv. církevní restituce ve smyslu zákona o církevních restitucích.

4.2.2.2.3.1 Restituční řízení podle zákona o půdě

Právní rámec restitucí zemědělského majetku tvoří zákon o půdě. Zákon o půdě dopadá na zemědělský majetek, jenž byl předmětem vlastnického práva, které přešlo na stát nebo

²¹⁶ Srovnej Fiala, J. Restituce majetku in Hendrych, D. a kol. Právní slovník, 3. vydání, Praha, C. H. Beck, 2009.

²¹⁷ Například zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, zákon č. 243/1992 Sb., zákon o půdě, zákon č. 243/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související se zákonem č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, zákon č. 212/2000 Sb., o zmírnění některých majetkových křivd způsobených holocaustem a o změně zákona č. 243/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související se zákonem č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění zákona č. 93/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 173/1990 Sb., kterým se zrušuje zákon č. 68/1956 Sb., o organizaci tělesné výchovy, a kterým se upravují některé další vztahy týkající se dobrovolných tělovýchovných organizací, zákon č. 212/2009 Sb., kterým se zmírňují majetkové křivdy občanům České republiky za nemovitý majetek, který zanechali na území Podkarpatské Rusi v souvislosti s jejím smluvním postoupením Svazu sovětských socialistických republik a další.

na jiné právnické osoby v době od 25. 2. 1948 do 1. 1. 1990, a to způsoby jím taxativně vyjmenovanými²¹⁸.

Zemědělským majetkem se, mimo jiné, rozumí půda, která tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží; půda, která tvoří lesní půdní fond; obytné budovy, hospodářské budovy a jiné stavby, patřící k původní zemědělské usedlosti, včetně zastavěných pozemků; obytné a hospodářské budovy a stavby, sloužící zemědělské a lesní výrobě nebo s ní souvisejícímu vodnímu hospodářství, včetně zastavěných pozemků²¹⁹.

Osobami oprávněnými uplatnit nárok na vydání zemědělského majetku jsou mimo jiné osoby, jimž svědčilo vlastnické právo k tomuto majetku ve shora uvedeném období, či jejich děti, manželé, rodiče, sourozenci, dědici ze závěti nebo nabyvatel ze smlouvy, a to za předpokladu, že v daném období utrpěly majetkovou krivdu.

Restituční řízení jsou vedena Státním pozemkovým úřadem, a to na základě žádosti o vydání zemědělského majetku podané oprávněnou osobou poté, co nebylo možné uzavřít s tzv. povinnou osobou²²⁰ dohodu o vydání zemědělského majetku. Cílem předmětného řízení je, za předpokladu splnění zákonných podmínek (podmínkou úspěšného návrhu na vydání majetku je mimo jiné skutečnost, že oprávněné osoby svůj nárok uplatnily ve lhůtách stanovených zákonem, tj. do dne 31. 1. 1993 v případě občanů ČR či v období od 9. 2. do 31. 12. 1998 v případě osob, které, které nesplňovaly podmínku trvalého pobytu na území České republiky ve lhůtě do 31. 1. 1993), vydání rozhodnutí o vydání zemědělského majetku, kterým dojde k přechodu vlastnického práva z povinné osoby na osobu oprávněnou. Zákon o půdě stanoví případy, ve kterých nelze rozhodnout o vydání zemědělského majetku, a to i přesto, že jsou splněny všechny zákonem stanové podmínky. Jedná se o případy, kdy byl pozemek po jeho odnětí oprávněné osobě

²¹⁸ Ustanovení § 6 odst. 1 zákona o půdě obsahuje taxativní výčet tzv. restituční skutkové podstaty, mezi něž patří například výrok o propadnutí majetku, propadnutí věci nebo zabránění věci v trestním řízení či politické persekuce nebo postupy porušující obecně uznávaná lidská práva a svobody.

²¹⁹ Blíže viz ustanovení § 1 odst. 1 ve spojení s ustanovením § 20 zákona o půdě.

²²⁰ Povinnými osobami jsou dle ustanovení § 5 odst. 1 a 2 zákona o půdě stát nebo právnické osoby, které ke dni účinnosti tohoto zákona nemovitost drží, s výjimkou podniků se zahraniční majetkovou účastí a obchodních společností, jejichž společníky nebo účastníky jsou výhradně fyzické osoby. Tato výjimka neplatí, jde-li o věci nabyté od právnických osob po 1. říjnu 1990, a s výjimkou cizích států. Osobou, která nemovitost podle odstavce 1 drží, se rozumí právnická osoba, která měla ke dni účinnosti tohoto zákona k nemovitosti ve vlastnictví České a Slovenské Federativní Republiky, České republiky nebo Slovenské republiky právo hospodaření nebo právo trvalého užívání, a u ostatních nemovitostí jejich vlastníků.

zastavěn, bylo na něm zřízeno pohřebiště či bylo k němu zřízeno právo osobního užívání. Taktéž nelze pozemek vydat, nabyla-li k němu po 1. 1. 1993 vlastnické právo třetí osoba či byl-li předmětem privatizace²²¹. Právě existence překážky, která brání vydání pozemku v rámci restitučního řízení, resp. problematika způsobilosti pozemku k jeho vydání²²², je nejčastějším důvodem vedení restitučních sporů o vydání původních odňatých nemovitostí.

Jak již bylo výše uvedeno, ve smyslu ustanovení § 11 odst. 1 písm. c) nemůže pozemkový úřad rozhodnout o vydání pozemků, které byly zastavěny stavbami, ledaže by stavba nebránila jejich zemědělskému nebo lesnímu využití, či by se jednalo o stavbu movitou, nebo dočasnou, nebo jednoduchou, nebo drobnou anebo stavbu umístěnou pod povrchem země. Základní východiska při výkladu tohoto ustanovení zákona o půdě stanovil Ústavní soud ČR ve svém Nálezu ze dne 23. 10. 2003, sp. zn. I. ÚS 754/01, když mimo jiné uvedl: *„Byl-li pozemek po převodu nebo přechodu do vlastnictví státu zastavěn, uvádí zákon v § 11 odst. 1 písm. c) celkem šest samostatných výjimek, za jejichž splnění lze i zastavěný pozemek vydat. Za zastavěnou část pozemku se přitom považuje část, na níž stojí stavba, a část pozemku s takovou stavbou bezprostředně související a nezbytně nutná k provozu stavby. Jsou to zejména otázky bezprostřední souvislosti a nezbytné nutnosti, které musí být v každém jednotlivém případě vždy pečlivě a odpovědně, s primárním účelem zákona o půdě zkoumány a vyloženy. Podle názoru Ústavního soudu nelze totiž dané ustanovení interpretovat příliš extenzivně.“* Současně pak dále uvedl, že: *„...zákon č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, sice počítá se zajištěním zemědělského využití pozemku, z jeho preambule však nicméně vyplývá, že tento cíl má být podřazen požadavku zmírnění majetkových křivd tím, že zlepšení péče o půdu spojuje s obnovením původních vlastnických vztahů k ní...“*. Na základě tohoto přístupu k interpretaci a aplikaci předmětného ustanovení zákona o půdě (použití zásady *in favorem restitutionis* – co nejpříznivější interpretace restitučních zákonů vůči oprávněným osobám) bylo Ústavním soudem ČR v témže nálezu připuštěno vydání pozemku, jenž byl zastavěn asfaltovou plochou – parkovištěm. K čemuž Ústavní soud ČR uvedl: *„Pokud jde o námitku vedlejšího účastníka řízení, že pozemek nelze využívat zemědělsky, je nutno z obecného hlediska připomenout, že podle zákona č. 229/1991 Sb.*

²²¹ Blíže viz ustanovení § 11 a § 14a zákona o půdě.

²²² V judikatuře označováno taktéž jako „vydatelnost“ pozemku v rámci restitučním řízení.

lze oprávněné osobě vydat i pozemky, na nichž se nacházejí stavby bránící zemědělskému nebo lesnímu využití takového pozemku, pokud se jedná z hlediska stavebně technického o některou ze staveb uvedených v ustanovení § 11 odst. 1 písm. c) citovaného zákona...“.

Soudní praxe se v souvislosti se nemožností vydat zastavěný pozemek taktéž v minulosti zabývala otázkou kritérií tzv. funkční souvislosti pozemku, jenž má být předmětem restituace se zastavěnou částí pozemku (bezprostřední souvislosti pozemku se stavbou a nezbytná nutnost k jejímu provozu). V této souvislosti lze uvést například Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. 12. 2017, sp. zn. 28 Cdo 4447/2017, jehož předmětem bylo vydání pozemku bezprostředně obklopujícího bytový dům, který byl oplocen a užíván obyvateli domu jako zahrada. V souvislosti s posuzováním funkční souvislosti pozemku Nejvyšší soud ČR uvedl: „*V této věci ovšem odvolací soud (a stejně tak i soud prvního stupně) k výše uvedeným závěrům vyplývajícím z rozhodovací praxe dovolacího soudu a Ústavního soudu nepřihlédl, omezil-li se toliko na posouzení, zdali je předmětný pozemek přímo zastavěn či nikoliv, případně při zkoumání jeho funkční souvislosti s jinými nemovitostmi zda je nezbytně nutný k užívání bytového domu (bytový dům), jež předmětný pozemek obklopuje. Ve svých úvahách nejenže dostatečně nezohlednil možnou širší funkční souvislost pozemku se stavbou, ovšem ani využitelnost nárokovaného pozemku oprávněnou osobou. Posouzení otázky funkční souvislosti nemovitostí je dozajista úzce spjato s konkrétními skutkovými okolnostmi projednávané věci; hodnotící úvahy soudů nižších stupňů v rovině navazujícího právního posouzení nemohou být ovšem zjištěným okolnostem nepřiměřené a musí zohledňovat všechna kritéria, jež jsou relevantní pro takové posouzení.*“ a dále uzavřel, že: „*Jestliže ustanovení § 11 odst. 1 písm. c) zákona o půdě představuje překážku pro vydání nezastavěných pozemků v rozlehlých areálech (sídlištních, sportovních i jiných) oprávněné osobě pro jejich funkční souvislost se stavbami (k tomu znovu srov. již shora odkazovanou areálovou judikaturu dovolacího soudu a Ústavního soudu), tím obezřetněji je pak třeba postupovat v situacích, kdy oprávněnou osobou nárokovaný pozemek jako náhradní obklopuje stavbu bytového domu, slouží jako zahrada pro obyvatele tohoto domu a jako jediný celek (jež tvoří bytový dům na stavební parcele, spolu se zahradou) je oplocen (za předpokladu, že jde o pokojný stav více méně trvalý, nikoliv krátkodobý). I s respektem ke konkrétním okolnostem té které projednávané věci (jež jsou vždy individuální, někdy i značně specifické) dovolací soud ze své rozhodovací praxe dovoluje*

si odkázat např. i na důvody usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 5. 2013, sp. zn. 28 Cdo 3583/2012, jímž byl aprobován závěr soudů nižších stupňů o funkční souvislosti mezi pozemky užívanými jako zahrady s rodinnými domy tvořícími oplocené celky, případně na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 10. 2016, sp. zn. 28 Cdo 4474/2014, v němž za součást uceleného areálu označil i pozemek sloužící jako odpočinková plocha sportovního hřiště v oploceném areálu základní školy (tedy pozemek, jehož vydání oprávněné osobě by nečinilo užívání ostatních nemovitostí v areálu nemožným, ale činilo by je méně komfortním).“²²³

Za pozemky, které nelze podle zákona o půdě vydat nebo za něž nelze vydat náhrada (poskytnout jiný pozemek), náleží oprávněným osobám peněžitá náhrada ve výši ceny odňatého pozemku v cenách platných ke dni 24. června 1991 na základě bonity půdy (BPEJ)²²⁴.

Rozhodnutí o vydání pozemku v restituci dle zákona o půdě má konstitutivní charakter a následný vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí má povahu deklaratorní. Obdobně je tomu v případě uzavření dohody o vydání pozemku mezi oprávněnou a povinnou osobou ve smyslu zákona o půdě, neboť tato podléhá schválení ze strany Státního pozemkového úřadu. Teprve až vydáním rozhodnutí o jejím schválení dochází k přechodu vlastnického práva k vydávaným nemovitostem, a to k okamžiku jeho právní moci. Následný vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí má taktéž pouze deklaratorní charakter.

V souvislosti s restitucemi zemědělského majetku dle zákona o půdě je zapotřebí uvést, že byť lhůta pro uplatnění nároku uplynula oprávněným osobám již téměř před 29 lety (respektive 24 lety), ještě stále jsou Státním pozemkovým úřadem vedena řízení o jeho vydání. Taktéž jsou vedena soudní řízení o přezkum rozhodnutí Státního pozemkového úřadu v předmětných věcech. S ohledem na tuto skutečnost, a na počet již ukončených restitučních řízení, ve kterých byly oprávněným osobám vydány ať již jejich pozemky či pozemky náhradní, byly v minulosti snahy proces restituce zemědělského

²²³ S ohledem na skutečnost, že je judikatura ve věcech restitucí pozemků dle zákona o půdě velmi rozsáhlá a v mnohých otázkách různorodá. S ohledem na skutečnost, že není cílem této práce vyčerpávající výklad týkající se restitucí, lze považovat shora citovaná rozhodnutí za nahlédnutí do způsobu posuzování sporných otázek v dané problematice se vyskytujících.

²²⁴ Stanovení výše náhrady vychází z vyhlášky 192/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků.

majetku ukončit. Tzv. restituční tečky (zákon č. 253/2003 Sb. a zákon č. 185/2016 Sb.) směřovaly ke stanovení konkrétního data, po kterém již stát nebude nadále v případech, kdy nebude možné vydat pozemky odňaté oprávněné osobě, poskytovat náhradní pozemky, ale pouze finanční kompenzaci. Obě tyto novely zákona o půdě byly pro rozpor s Ústavou ČR zrušeny Ústavním soudem ČR²²⁵. I nadále je tak Státní pozemkový úřad povinen poskytovat náhradní plnění primárně ve formě náhradních pozemků a teprve až v okamžiku, kdy to skutečně není možné, poskytnout oprávněným osobám náhradu ve penězích. I dnes je tedy možné nabýt vlastnické právo k pozemku rozhodnutím Státního pozemkového úřadu v rámci restitučního řízení, a to se shora uvedenými účinky.

Jak vyplývá z výše uvedeného, problematika restitucí je i přes dobu, která uplynula od pádu komunistického režimu, stále aktuální. Aktuálnost potvrzuje zejména stále se rozrůstající a vyvíjející se judikatura Nejvyššího soudu ČR týkající se výkladu zákonných ustanovení a jejich aplikaci na konkrétní případy.

4.2.2.2.3.2 *Církevní restituce*

Druhým případem restitučního řízení, v rámci kterého dochází k přechodu vlastnického práva k pozemkům, jsou tzv. církevní restituce dle zákona o církevních restitucích²²⁶.

V souvislosti s církevními restitucemi je předně zapotřebí upozornit na ustanovení § 29 zákona o půdě ve znění účinném do 31. 12. 2012. Tzv. blokační ustanovení stanovilo ohledně majetku, jehož byly církve a náboženské společnosti původními vlastníky, že tento nebylo možné převádět do vlastnictví jiným osobám (vydávat jako náhradu v řízeních o restitucích zemědělského majetku dle zákona o půdě), a to až do přijetí zákonů o vypořádání tohoto majetku. Touto právní úpravou došlo k zajištění, že majetek náležející církvím zůstal ve vlastnictví státu a předešlo se ztížení majetkového vypořádání

²²⁵ Blíže viz Nález Ústavního soudu ČR ze dne 13. 12. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 6/05 a Nález Ústavního soudu ČR ze dne 19. 06. 2018, sp. zn. Pl. ÚS 35/17.

²²⁶ Pro úplnost je zapotřebí uvést, že částečně byly majetkové křivdy způsobené komunistickým režimem církvím a náboženským společnostem napraveny již zákonem č. 298/1990 Sb., o úpravě některých majetkových vztahů řeholních řádů a kongregací a arcibiskupství olomouckého, který oprávněným osobám vrátil majetek, který byl v zákoně výslovně vyjmenován. Z hlediska celého objemu majetku, se však jednalo o zanedbatelnou část.

s nimi. Předmětné ustanovení bylo účinností zákona o církevních restitucích zrušeno, neboť právě přijetím zákona o církevních restitucích splnilo svůj účel.

Podstatou církevních restitucí je majetkové vypořádání s církvemi a náboženskými společnostmi, a to vydáním původního majetku, který byl ve vlastnictví církví a náboženských společností v rozhodném období od 25. 2. 1948 až 1. 1. 1990, a který byl původním vlastníkům odňat v důsledku křivdy komunistického režimu například v podobě politické a náboženské perzekuce²²⁷. Zákon o církevních restitucích, obdobně jako zákon o půdě, stanoví výjimky, za jejichž splnění nelze k vydání majetku přistoupit. Pozemek nelze ve smyslu ustanovení § 8 zákona o církevních restitucích vydat zejména v případě, že se jedná o zastavěný pozemek, o část pozemku, který je potřebný pro uskutečnění veřejně prospěšné stavby dopravní nebo technické infrastruktury či o pozemek konfiskovaný na základě dekretu prezidenta republiky č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa, nebo dekretu prezidenta republiky č. 108/1945 Sb., o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondech národní obnovy.

Původním majetkem se dle ustanovení § 2 písm. a) zákona o církevních restitucích rozumí majetková práva a jiné majetkové hodnoty, včetně spoluvlastnických podílů a součástí a příslušenství věcí, které byly alespoň část rozhodného období ve vlastnictví nebo které příslušely registrovaným církvím a náboženským společnostem, právnickým osobám zřízeným nebo založeným jako součástí registrovaných církví a náboženských společností, Náboženské matici nebo dalším právnickým osobám zřízeným nebo založeným za účelem podpory činnosti registrovaných církví a náboženských společností k duchovním, pastoračním, charitativním, zdravotnickým, vzdělávacím nebo administrativním účelům, nebo jejich právním předchůdcům. Z důvodu ustanovení § 4 zákona o církevních restitucích lze uzavřít, že se restituce týkají výhradně státního majetku splňujícího shora uvedenou definici, a to i za předpokladu, že se jedná o zemědělské nemovitosti²²⁸. To má za následek, že restituční řízení dle zákona o

²²⁷ Blíže k jednotlivým restitučním skutkovým podstatám viz ustanovení § 5 zákona o církevních restitucích.

²²⁸ Zemědělskými nemovitostmi jsou ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 zákona o církevních restitucích pozemky, které ke dni 24. června 1991 tvořily zemědělský půdní fond nebo do tohoto fondu náležely; pozemky, které ke dni 24. června 1991 tvořily lesní půdní fond; obytné budovy, hospodářské budovy a jiné stavby patřící k původní zemědělské usedlosti, včetně zastavěných pozemků; a obytné a hospodářské

církevních restitucích je odlišné od řízení dle zákona o půdě, když právní úprava zákona o církevních restitucích je právní úpravou speciální k právní úpravě obsažené v zákonu o půdě.

Oprávněnou osobou v rámci církevních restitucí je registrovaná církev a náboženská společnost, právnická osoba zřízená nebo založená jako jejich součást, právnická osoba zřízená nebo založená za účelem podpory jejich činnosti za účelem duchovním, pastoračním, charitativním, zdravotnickým, vzdělávacím nebo administrativním či Náboženská matice, a to za předpokladu, že v dané době utrpěla (nebo její předchůdce) majetkovou křivdu ve smyslu zákona o církevních restitucích.

Obdobně, jako v případě restitucí dle zákona o půdě, zákon o církevních restitucích preferuje dohodu oprávněné osoby s povinnou osobou²²⁹, jejímž předmětem je vydání majetku, který je zapotřebí v rámci majetkového vyrovnání vypořádat.

Co se týká postupu, je v rámci restitucí dle zákona o církevních restitucích rozlišováno, zda je předmětem restituce majetek zemědělský či nezemědělský²³⁰.

4.2.2.2.3.2.1 Restituce nezemědělského majetku

V případě majetkového vyrovnání, jehož předmětem je nezemědělský majetek, byla oprávněná osoba povinna vyzvat povinnou osobu ve lhůtě do dne 1. 1. 2013²³¹ k uzavření dohody o vydání dotčeného majetku. Dohoda musela být uzavřena do šesti měsíců ode dne učinění výzvy.

budovy a stavby sloužící zemědělské a lesní výrobě nebo s ní souvisejícímu vodnímu hospodářství, včetně zastavěných pozemků.

²²⁹ Povinnými osobami se ve smyslu ustanovení § 4 zákona o církevních restitucích rozumí: „*Pozemkový fond České republiky, Lesy České republiky, s. p., stát, za který jedná příslušná organizační složka státu, státní příspěvková organizace, státní fond, státní podnik a jiná státní organizace, za podmínky, že tato osoba je oprávněna hospodařit s majetkem státu nebo vykonávat správu majetku státu, který se stal v rozhodném období předmětem majetkové křivdy v důsledku některé ze skutečností uvedených v § 5.*“

²³⁰ Srovnej postup dle ustanovení § 9 a § 10 zákona o církevních restitucích.

²³¹ Nebo ve lhůtě do 12 měsíců ode dne nabytí právní moci rozhodnutí, kterým bylo určeno vlastnické právo státu na základě žaloby oprávněné osoby o určení vlastnického práva státu z důvodu, že věc z původního majetku registrovaných církví a náboženských společností byla přede dnem nabytí účinnosti zákona o církevních restitucích převedena nebo přešla z majetku státu do vlastnictví jiných osob v rozporu s ustanovením § 3 zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, nebo v rozporu s ustanovením § 29 zákona o půdě.

Došlo-li mezi oprávněnou a povinnou osobou k uzavření dohody o vydání, celá věc tím byla skončena. Platnost dohody o vydání nezemědělského majetku (pro potřeby této práce pozemků) není zákonem o restitucích podmíněna jejím schválení ze strany pozemkového úřadu. Dohoda sama o sobě tak byla vkladovou listinou pro řízení u příslušného katastrálního úřadu. Vlastnické právo tak oprávněný subjekt nabyl provedením vkladu do katastru nemovitostí obdobně, jako je tomu v případě jakéhokoliv jiného smluvního převodu vlastnického práva k pozemku, tj. zpětně ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

Nedošlo-li ve stanovené lhůtě k uzavření předmětné dohody, byla oprávněná osoba oprávněna obrátit ve lhůtě tří let na soud s návrhem, aby nahradil chybějící projev vůle povinné osoby. Právní mocí rozhodnutí soudu, jímž je nahrazen projev vůle právnické osoby, dochází k přechodu vlastnického práva k nezemědělskému pozemku z osoby povinné ve prospěch osoby oprávněné²³². Navazující vklad práva do katastru nemovitostí tak má pouze deklaratorní charakter.

4.2.2.2.3.2.2 Restituce zemědělského majetku

Obdobně jako v případě restitucí nezemědělského majetku byla oprávněná osoba povinna vyzvat povinnou osobu ve lhůtě do 1. 1. 2013 k uzavření dohody o vydání dotčeného majetku. K uzavření dohody byla stanovena lhůta v délce trvání šesti měsíců ode dne doručení výzvy povinné osobě.

Došlo-li ve stanovené lhůtě k uzavření dohody o vydání zemědělského majetku mezi oprávněnou a povinnou osobou, podléhala tato dohoda schválení ze strany pozemkového úřadu v rámci jím vedeného správního řízení. Odpovídala-li dohoda požadavkům zákona o církevních restitucích, pozemkový úřad ji schválil. Dnem právní

²³² Srovnej Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 4. 2013, sp. zn. 33 Cdo 768/2011, dle kterého: „Ustálená soudní praxe i odborná komentářová literatura jsou zajedno v tom, že pravomocné rozsudky ukládající prohlášení vůle nahrazují toto prohlášení a účinkem rozsudku ukládajícího prohlášení vůle je nahrazení projevu vůle žalovaného; rozsudek nahrazující prohlášení vůle smluvní strany uzavřít přesně označenou smlouvu má za následek, že dnem právní moci rozsudku je smlouva uzavřena (tímto okamžikem jsou naplněny předpoklady vedoucí ke vzniku smlouvy ve smyslu § 44 odst. 1 obč. zák.). Protože prohlášení vůle (jakožto složky právního úkonu, který směřuje ke vzniku, změně nebo zániku práv a povinností, jež právní předpisy s takovým projevem spojují) je takovým rozsudkem bez dalšího nahrazeno, není zapotřebí jeho výkon, neboť cíl, který žalobce v řízení sledoval, byl v okamžiku, kdy rozsudek nabyl právní moci, naplněn.“

moci rozhodnutí, kterým byla dohoda schválena, došlo k přechodu vlastnického práva k dotčeným pozemkům z povinné osoby ve prospěch osoby oprávněné. Následný vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí tak měl jen deklaratorní charakter.

Zjistil-li pozemkový úřad, že dohoda byla uzavřena v rozporu se zákonem, neschválil ji. Proti takovému rozhodnutí byla oprávněná osoba oprávněna podat žalobu podle páté části občanského soudního řádu. Zamítl-li soud žalobu, zahájil pozemkový úřad správní řízení o vydání zemědělského pozemku. Rozhodnutím o vydání zemědělského pozemku došlo k nabytí vlastnického práva k němu ze strany oprávněné osoby. Následný vklad do katastru nemovitostí tak měl pouze deklaratorní charakter. Obdobně pozemkový úřad postupoval v případě, kdy oprávněná osoba žalobu proti rozhodnutí, kterým pozemkový úřad neschválil dohodu o vydání zemědělského pozemku uzavřenou mezi oprávněnou a povinnou osobou, vůbec neuplatnila.

V souvislosti s církevními restitucemi je taktéž zapotřebí upozornit na problematiku restitučních sporů. Jak z výše uvedeného vyplývá, jedním z předpokladů úspěšného vydání nemovitých věcí na základě zákona o církevních restitucích je, že oprávněná osoba vlastnila tyto nemovité věci v rozhodném období od 25. 2. 1948 až 1. 1. 1990. S ohledem na dikci daného ustanovení zákona o církevních restitucích (ustanovení § 1 zákona o církevních restitucích) leží důkazní břemeno ohledně splnění této podmínky v soudním sporu na straně oprávněné osoby. V této souvislosti uzavřel Nejvyšší soud ČR ve svém Rozsudku ze dne 22. 12. 2005, sp. zn. 28 Cdo 367/2004, že: *„nelze přičítat k tíži restituentů, že pro uplynutí takového časového odstupu, jakým je 40 leté období nespokojenosti, obtížně prokazují rozhodné skutečnosti vztahující se k vlastnictví, jehož všechny druhy a formy, vyjma socialistického společenského vlastnictví, byly systematicky destruovány.“*

Obdobně, jako v případě restitucí dle zákona o půdě však těžiště restitučních sporů tvoří spory, v nichž je řešena otázka splnění podmínek pro vydání konkrétních nemovitých věcí ve smyslu zákona o církevních restitucích. V rámci posuzování splnění podmínek však musí soud vždy vycházet z působnosti zákona o církevních restitucích tak, jak je v něm vymezena. K tomu Ústavní soud ČR v Nálezu ze dne 22. 6. 2020, sp. zn. III. ÚS 4121/18 uvedl následující: *„Použitím ustanovení restitučního zákona nelze ani s přihlédnutím k zásadě in favorem restitutionis rozšiřovat působnost takového zákona. Při*

výkladu § 7 odst. 1 zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů (zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi), musí obecné soudy postupovat s ohledem na smysl a účel restitučních zákonů vstřícně k oprávněným osobám, pro dodržení mezi ústavně zaručeného práva na soudní ochranu podle čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod však musí v první řadě vycházet z jasného znění zákona a zřetelně vyjádřené vůle zákonodárce. Podmínka účelového užívání majetku podle uvedeného ustanovení zákona nemůže být příklonem k zásadě *in favorem restitutionis* vykládána tak, že ji restituent splňuje, jelikož byl v dispozici s majetkem historicky omezen, a proto jej neužíval.“ Jako příklad ustálené judikatury ve věci restituce pozemku, jenž býval církevním majetkem, lze uvést Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 11. 2020, sp. zn. 28 Cdo 1484/2020, kterým Nejvyšší soud ČR odmítl dovolání proti rozsudku Krajského soudu v Brně ve věci žádosti Arcibiskupství olomouckého o nahrazení souhlasu Národního památkového ústavu s uzavřením dohody o vydání komplexu Květné zahrady v Kroměříži. V této souvislosti Nejvyšší soud ČR opakovaně ve věci funkční souvislosti Květné zahrady s Arcibiskupským zámkem a dalšími nemovitostmi, které splnily podmínky pro vydání dle zákona o církevních restitucích, a jež tvořila podstatu sporu, vyslovil, že: „...*funkční souvislost vydávaných nemovitých věcí ve smyslu ustanovení § 7 odst. 1 písm. a) zákona č. 428/2012 Sb. může a i v minulosti mohla vyplývat pouze z jejich skutečné užitné souvztažnosti dané faktickými možnostmi hospodářského využití, a to především s ohledem na jejich stavební či jinou hospodářskou podobu nebo jejich přírodní ráz, což pouze odvozeně může souviset i s jejich vzájemnou polohou v území. Z ekonomického hlediska se tato souvztažnost může projevat či v minulosti projevovat zpravidla tím, že jedna nemovitá věc je (byla) předpokladem fungování či řádného využívání nemovité věci jiné vzhledem k jejímu funkčnímu určení, přičemž toto využití je (bylo) bez druhé nemovité věci ztížené nebo nemožné, a oddělením jedné věci od druhé je (byla) jejich ekonomická a užitná hodnota podstatně snížena. Funkční souvislost požadovaných pozemků proto nemůže být odvozována z toho, že v rozhodném období existovala vlastnická jednota odňatých pozemků s jinými pozemky vydanými či vydávanými oprávněné osobě, neboť se nejednalo o souvislost funkční, nýbrž o souvislost právní (vlastnickou). Funkční souvislost není obdobně dána ani tím, že vlastník odňatých pozemků používal výnosy z hospodaření na těchto pozemcích ke stejnému účelu jako*

příjmy z dalších již vydaných či vydávaných pozemků, neboť se nejednalo o souvislost funkční, ale spotřební. Konečně ani územní blízkost či sousední poloha pozemků nezakládala sama o sobě jejich funkční souvislost, neboť i sousedící nemovitosti mohou (mohly) být hospodářsky využívány (obhospodařovány) rozdílně a vzájemně nezávisle.“ Současně pak odmítl dovození funkční souvislosti ze „zápisu těchto souborů nemovitých věcí jako národní kulturní památky, popřípadě v seznamu UNESCO. Je zřejmé, že účel zápisu Arcibiskupského zámku, Květné zahrady a Podzámecké zahrady jako kulturní památky národního a světového významu nijak nesouvisí s podmíněností fungování jednoho komplexu fungováním komplexu druhého s cílem zachovat jejich optimální využitelnost a zabránit ztrátě či podstatnému zhoršení jejich užitné hodnoty...“ Pro úplnost je zapotřebí uvést, že s ohledem na skutečnost, že Arcibiskupství olomoucké považuje závěry obecných soudů za protiústavní, obrátilo se v únoru letošního roku, tj. roku 2021, s ústavní stížností na Ústavní soud ČR. Ke dni sepsání této práce dosud o ní nebylo rozhodnuto. Avšak, s ohledem na ustálenou rozhodovací praxi Nejvyššího soudu ČR v podobných případech, a s ohledem na skutkové okolnosti dané věci, které jsou veřejně známy, se lze spíše přiklonit k tomu, že závěry obecných soudů budou označeny jako ústavně konformní²³³.

Obdobně, jako je tomu v případě restitucí dle zákona o půdě, jsou taktéž církevní restituce stále aktuálním tématem, což je důsledkem zejména toho, že k přijetí zákonné úpravy této problematiky došlo po dvaceti letech od pádu komunistického režimu u nás. Z tohoto důvodu je změna v osobě vlastníka pozemků v důsledku jejich vydání dle zákona o církevních restitucích stále relevantním způsobem nabývání vlastnického práva k pozemkům.

4.2.3 Nabytí vlastnického práva k pozemkům ze zákona

Dalším způsobem, kterým lze nabytí vlastnické právo k pozemku, je nabytí tzv. *ex lege*, tedy na základě konkrétního zákona. Jedná se o ojedinělé případy, kdy k nabytí vlastnického práva dochází zpravidla účinností daného zákona nebo ke dni, který tento

²³³ V této souvislosti je zapotřebí uvést, že vedený závěr je činěn pouze na základě veřejně dostupných informací, bez komplexní znalosti průběhu řízení před obecnými soudy a všech relevantních skutečností obsažených v soudním spise.

zákon explicitně stanoví. Následný vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí tak má pouze deklaratorní charakter.

S ohledem na skutečnost, že tento způsob nabytí vlastnického práva k pozemku zpravidla souvisí s významnými společenskými změnami, které mohou být doprovázeny změnami uspořádání území a zásadními změnami právních předpisů, není v současnosti de facto možný. V českém právním řádu se bylo možné setkat s přechodem vlastnického práva z jednoho subjektu na druhý v důsledku přijetí právního předpisu zejména v souvislosti s pozemkovými reformami v 50. letech 20. století a naposledy v souvislosti se změnami po roce 1989. Typickým příkladem nabytí vlastnického práva ex lege je přechod pozemků ve vlastnictví státu do vlastnictví obcí a krajů v souvislosti s novým územním uspořádáním České republiky, a to na základě zvláštních zákonů²³⁴.

4.2.4 Vydržení vlastnického práva k pozemkům

Občanský zákoník upravuje v ustanoveních § 1089 až § 1098 institut vydržení, jako další ze způsobů nabytí vlastnického práva k pozemku. Platná právní úprava vydržení je ve srovnání s právní úpravou občanského zákoníku z roku 1964 na jednu stranu daleko rozsáhlejší, když nově zavádí tzv. mimořádné vydržení, a na druhou stranu přísnější, když vyžaduje pro řádné vydržení tzv. kvalifikovanou držbu (držbu řádnou, poctivou a pravou) tam, kde občanský zákoník z roku 1964 vyžadoval pro vydržení pouze držbu poctivou. Tyto a další, níže uvedené, rozdíly mezi stávající právní úpravou vydržení a právní úpravou občanského zákoníku z roku 1964 mění do roku 2014 platné principy, když se vrací k pojetí vydržení z obecného zákoníku občanského.

Obecně se vydržením rozumí způsob nabytí práva na základě držby trvajících po stanovenou dobu, za předpokladu splnění dalších podmínek stanovených zákonem.

²³⁴ Zejména zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, zákon č. 157/2000 Sb., o přechodu některých věcí, práv a závazků z majetku České republiky do vlastnictví krajů, zákon č. 290/2000 Sb., o přechodu některých dalších věcí, práv a závazků České republiky na kraje a obce, občanská sdružení působící v oblasti tělovýchovy a sportu a o souvisejících změnách a o změně zákon č. 157/2000 Sb., o přechodu některých věcí, práv a závazků z majetku České republiky, a zákon č. 174/2003 Sb., o převodu některého nepotřebného vojenského majetku a majetku, s nímž je příslušné hospodařit Ministerstvo vnitra, z vlastnictví České republiky na územní samosprávné celky ve znění zákona č. 10/2001 Sb., a zákona č. 20/1966 Sb., o péči o zdraví lidu, ve znění pozdějších předpisů.

Jedná se o jeden z originárních způsobů nabytí vlastnického práva k pozemkům. Nejde však o nucené odnětí vlastnického práva původního vlastníka pozemku, ale o prostředek uvedení dlouhou dobu trvajících faktického stavu do souladu s právním stavem²³⁵.

Předpokladem nabytí vlastnického práva k pozemku vydržením je tedy způsobilý subjekt, způsobilý objekt, držba, která se zakládá na jinak platném právním důvodu, je poctivá a pravá, a uplynutí zákonem stanovené doby.

4.2.4.1 Držba

Držbou se rozumí *faktické ovládání věci určitou osobou a nakládání s věcí jako s vlastní, tj. chování se k ní s úmyslem mít ji pro sebe*²³⁶.

Občanský zákoník rozlišuje držbu řádnou, poctivou a pravou.

Za řádnou držbu, která je způsobilá k vydržení²³⁷, se považuje držba na základě platného právního důvodu způsobilého k nabytí vlastnického práva (například oprávněná držba na základě platné smlouvy, která by postačila ke vzniku vlastnického práva, pokud by toto právo náleželo převodci). V této souvislosti je zapotřebí zdůraznit, že občanský zákoník vyžaduje pro řádnost držby platnost titulu. Tedy za řádnou držbu nemůže být považována držba na základě absolutně neplatné smlouvy²³⁸. Jedná se o zásadní rozdíl v právní úpravě vydržení, když dle občanského zákoníku z roku 1964 postačoval k vydržení pouze domnělý (putativní) titul. Tato skutečnost vyplývá taktéž z Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 10. 2015, sp. zn. 22 Cdo 2119/2015, v němž Nejvyšší soud ČR

²³⁵ K povaze institutu vydržení blíže viz Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 14. 11. 2006, sp. zn. I.ÚS 360/06, dle kterého: „*Vydržení je v pohledu dnešní právní úpravy řádným právním titulem nabytí vlastnického práva v důsledku kvalifikované držby věci, vykonávané po zákonem stanovenou dobu. Účelem tohoto právního institutu není nucené zbavení vlastnického práva původního vlastníka, jak se stěžovatelka domnívá, nýbrž uvedení dlouhodobého faktického stavu do souladu se stavem právním tím, že je umožněno nabytí vlastnického práva držiteli, který věc (v tomto případě část pozemku, o němž byl dlouhodobě přesvědčen, že je součástí pozemku, jež nabyli jeho právní předchůdci smlouvou a on později na základě dědického práva) dlouhodobě ovládá v dobré víře...*“.

²³⁶ Hendrych, D.: Právní slovník. 3. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, k pojmu držba.

²³⁷ Srovnej ustanovení § 991 občanského zákoníku upravující řádnou držbu v širším slova smyslu a ustanovení § 1090 občanského zákoníku, dle kterého se řádnou držbou v užším smyslu, tj. řádnou držbou způsobilou k vydržení, tedy držba nabytá odvozeně, která se zakládá na právním důvodu (titulu), který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci

²³⁸ V případě relativně neplatné smlouvy lze hovořit o řádné držbě pouze do okamžiku, kdy oprávněná strana její neplatnost namítne, neboť do takové chvíle je právní jednání považováno za platné.

výslovně uvádí, že: „*Na okraj se podotýká, že podmínky řádného vydržení v novém občanském zákoníku jsou ještě přísnější, než v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. – nestačí totiž tak, jako doposud, držba opřená o domnělý titul, je třeba, aby se opírala o titul existující a platný (§ 1090 odst. 1 ve spojení s § 991 o. z.).*“

S otázkou platnosti právního titulu, kterým je smlouva o převodu vlastnického práva k pozemku, úzce souvisí otázka existence práva osoby převodce nakládat s předmětem smlouvy. Tuto otázku výslovně upravuje občanský zákoník, když v ustanovení § 1760 občanského zákoníku stanoví, že *skutečnost, že strana nebyla při uzavření smlouvy oprávněna nakládat s tím, co má být podle smlouvy plněno, sama o sobě neplatnost smlouvy nevyvolává*²³⁹.

Pro úplnost je zapotřebí upozornit na skutečnost, že právě v důsledku změny koncepce řádné držby v občanském zákoníku oproti právní úpravě občanského zákoníku z roku 1964, a umožnění nabytí vlastnického práva od neoprávněného ve smyslu ustanovení § 1109 občanského zákoníku, *se podstatně zužuje rozsah vydržení, to je však kompenzováno rozšířením případů nabytí vlastnictví od nevlastníka, a zřejmě i důsledným zavedením principu materiální publicity veřejných seznamů*²⁴⁰.

Poctivým držitelem je ve smyslu ustanovení § 992 odst. 1 občanského zákoníku ten, *kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává. Nepoctivě drží ten, kdo ví nebo komu musí být z okolností zjevné, že vykonává právo, které mu nenáleží.* Poctivý držitel vlastnického práva k věci je ve smyslu ustanovení § 989 odst. 1 ve spojení s ustanovením § 996 odst. 1 občanského zákoníku oprávněn věc držet, užívat, zničit nebo s ní jinak nakládat.

Jak vyplývá z důvodové zprávy k předmětnému ustanovení občanského zákoníku: *„poctivost držby nezakládá pouhé subjektivní přesvědčení držitele, nýbrž že ten pro ně musí mít také přesvědčivý důvod“.*

²³⁹ Pro úplnost je zapotřebí uvést, že ustanovení § 1760 občanského zákoníku je zásadní změnou přístupu. Občanský zákoník z roku 1964 výslovnou právní úpravu této problematiky neobsahoval a soudní praxe dovozovala z absence oprávnění absolutní neplatnost právního jednání.

²⁴⁰ Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2021, s. 93.

Byť stávající právní úprava, na rozdíl od právní úpravy obsažené v občanském zákoníku, nehovoří v souvislosti s držbou o dobré víře držitele, je zřejmé, že i podle občanského zákoníku je právě *pro posouzení podstaty poctivé držby zásadní otázka, zda „přesvědčivým důvodem“*, ze kterého vychází držitelovo přesvědčení, že mu náleží právo, které vykonává, je *dobrá víra držitele, a v kladném případě obsah a podmínky této dobré víry*²⁴¹. Současně platí, že dobrá víra musí být dána i ve vztahu k právnímu důvodu a ke všem okolnostem, za nichž vůbec mohlo věcné právo vzniknout²⁴².

V zásadě platí, že poctivost držby musí být dána po celou dobu, jejíž uplynutí občanský zákoník vyžaduje k tomu, aby došlo k vydržení vlastnického práva k pozemku. V praxi se tak lze setkat s případy, když dojde v průběhu držby ke ztrátě dobré víry a s tím i k zániku poctivé držby. Ve smyslu ustanovení § 995 občanského zákoníku dochází k zániku držby, v případě, že bylo vyhověno žalobě směřující proti držbě či její poctivosti, nejpozději okamžikem doručení žaloby držiteli. V praxi je však otázka existence dobré víry na straně držitele, respektive její neexistence, řešena v rámci řízení o určení vlastnického práva k vydržené nemovité věci po uplynutí zákonem stanovené doby. V rámci těchto řízení je tak velmi častou procesní obranou původního vlastníka. Existuje proto rozsáhlá judikatura Nejvyššího soudu ČR, který se k dané otázce opakovaně vyjadřoval. Dle Rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 5. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1843/2000, platí, že: *„Při hodnocení dobré víry je vždy třeba brát v úvahu, zda držitel při běžné (normální) opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu po každém požadovat, neměl, resp. nemohl mít, po celou vydržení dobu důvodné pochybnosti o tom, že mu věc nebo právo patří. Dobrá víra zaniká v okamžiku, kdy se držitel seznámil se skutečnostmi, které objektivně musely vyvolat pochybnost o tom, že mu věc po právu patří anebo že je subjektem práva, jehož obsah vykonává.“* A dále, ve smyslu Rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 6. 2019, sp. zn. 22 Cdo 4547/2018, platí, že: *„nedostatek investigační aktivity, spočívající v tom, že držitel musel mít pochyby o skutečném stavu věci a nepokusil se o zjištění skutečného stavu věci, tedy o postup s obvyklou mírou opatrnosti, kterou lze se zřetelem k okolnostem konkrétního případu po každém požadovat, zpochybňuje jeho dobrou víru. Nicméně mezi nedostatkem uvedené*

²⁴¹ Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2021, s. 95.

²⁴² Srovnej Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 4. 1997, sp. zn. 2 Cdon 1178/96.

aktivity (zanedbáním obvyklé míry opatrnosti) a nevědomostí o skutečném stavu věci musí být příčinná souvislost.“ V souvislosti s tím, zda je na straně držitele dána dobrá víra, dochází v praxi taktéž k akcentování skutečnosti, že držitel byl o skutečném vlastnictví jím držené věci informován. Taktéž k této otázce se již Nejvyšší soud ČR vyslovil, když uvedený závěr lze aplikovat i na právní úpravu vydržení obsaženou v občanském zákoníku. Nejvyšší soud ČR ve svém Rozsudku ze dne 29. 11. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1568/2004, v souvislosti se zpochybněním dobré víry na straně držitele uvedl, že: „Podle názoru dovolacího soudu i podle konstantní soudní praxe, nemůže být oprávněný držitel věci v žádném případě v dobré víře, jestliže mu vlastník věci vážně učiněným projevem vůle sdělí, že věc nepatří držiteli, ale jemu, a uvede k tomu možné důvody. V takovém případě nelze dobře argumentovat přesvědčením držitele, že i přes uvedené sdělení si nadále myslí, že vlastníkem držené věci je on. Takové setrvalé přesvědčení je již subjektivní záležitostí držitele; informace, která je sama o sobě způsobilá vyvolat pochybnost držitele o tom, že mu věc nepatří, způsobuje zánik jeho dobré víry bez ohledu na to, jak se vnitřně vypořádá s novými informacemi o vlastnictví k věci, kterou dosud držel.“

Za poctivou držbu není ve smyslu ustanovení § 992 odst. 2 občanského zákoníku považován výkon držby zástupcem, je-li nepoctivým, neboť u zástupce občanský zákoník presumuje, s ohledem na obecné principy institutu zastoupení, že zástupce jedná z pokynu zastoupeného.

V souvislosti s poctivou držbou vlastnického práva k nemovitým věcem je zapotřebí upozornit taktéž na otázku poctivé držby, resp. dobré víry na straně držitele vlastnického práva k nemovité věci evidované v katastru nemovitostí. S ohledem na skutečnost, že vedení katastru nemovitostí stojí na zásadě materiální publicity (ustanovení § 980 odst. 1 občanského zákoníku), je zapotřebí přiklonit se k názoru J. Spáčila, dle kterého je dobrá víra vyloučena držitele vyloučena v okamžiku, kdy je v katastru nemovitostí zapsána jako vlastník jiná osoba, a to za předpokladu, že *držitel při zachování obvyklé opatrnosti musí znát parcelní číslo držené parcely*²⁴³.

²⁴³ Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2021, s. 95.

Otázka poctivé držby v případě rozporu faktického stavu se zápisem v katastru nemovitostí (vydržení *contra tabulas*) vyvstává v praxi taktéž v případech, kdy v případě v úvahu vydržení vlastnického práva k části sousedního pozemku²⁴⁴. K této problematice podrobně viz kapitola 4.2.4.7.

Vzhledem k výše uvedenému lze uzavřít, že koncepce dobré víry držitele zůstala ve své podstatě nezměněná. To s sebou nese i možnost použití judikatury týkající se dobré víry na straně držitele vyplývající z právní úpravy oprávněné držby ve smyslu ustanovení § 130 občanského zákoníku z roku 1964, avšak s opatrností a s přihlédnutím ke všem relevantním okolnostem daného případu.

Pravou držbou je ve smyslu ustanovení § 993 občanského zákoníku držba, jíž se držitel neujal svémocně, vlouděním potajmu, lstí či jíž držitel neusiluje proměnit to, co mu bylo povoleno pouze výprosou, v trvalé právo.

Občanský zákoník v souvislosti s držbou stanoví v ustanovení § 994 vyvratitelnou domněnku, že držba je řádná, poctivá a pravá. Uvedená domněnka zásadním způsobem mění procesní postavení stran v případném sporu o určení vlastnického práva k pozemku, když stanovením presumpce poctivosti, pravosti a řádnosti držby dochází k obrácení důkazního břemene. Ve smyslu stávající právní úpravy leží důkazní břemeno na straně vlastníka dotčeného pozemku, když nejen, že je povinen ve sporu povinen prokázat, že je vlastníkem předmětné věci, ale taktéž vyvrátit uvedenou domněnku. Naproti tomu dle občanského zákoníku z roku 1964 leželo důkazní břemeno na osobě dovolávající se držby a domněnka oprávněnosti držby se aplikovala pouze za předpokladu, že i po provedeném dokazování panovaly pochybnosti²⁴⁵. Výklad daného ustanovení je předmětem odborných diskuzí, a to právě pro jeho jistou nelogičnost, když dle jeho jazykového výkladu leží důkazní břemeno na straně, která zpravidla důkazy nedisponuje a osoba, která má důkazní prostředky nejbližší, nemá z tohoto titulu žádné povinnosti. Uvedené přenesení důkazního břemena na vlastníka pozemku působí taktéž faktickou nepoužitelnost dosavadní judikatury týkající se důkazního břemena na straně osoby

²⁴⁴ K části sousedního pozemku jako způsobilému objektu vydržení viz kapitola 4.2.4.3 této práce.

²⁴⁵ Viz ustanovení § 130 odst. 1 poslední věta občanského zákoníku z roku 1964 dle kterého: „V pochybnostech se má za to, že držba je oprávněná.“

dovolávající se oprávněnosti držby. Například Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 8. 1987, sp. zn. 3 Cz 42/87, v rámci kterého Nejvyšší soud ČR uzavřel: „*Proto jestliže někdo tvrdí, že má k věci právo odpovídající věcnému břemenu, musí tvrdit mimo jiné okolnosti, z nichž lze usuzovat na jeho dobrou víru, tedy okolnosti svědčící o poctivosti nabytí, nikoli samu dobrou víru jako své vnitřní přesvědčení. Současně musí označit důkazní prostředky způsobilé prokázat pravdivost uplatněných tvrzení (ustanovení § 79 odst. 1, § 120 odst. 2 o. s. ř.) jinak bude snášet nepříznivé následky nesplnění této povinnosti spočívající v tom, že soud nebude mít možnost učinit pro nedostatek potřebných skutkových podkladů rozhodnutí v jeho prospěch (důkazní břemeno).*“ a něž navazovala dosavadní judikatura Nejvyššího soudu ČR v předmětné věci.

J. Spáčil hodnotí takovýto výklad ustanovení přinejmenším jako diskutabilní z hlediska souladu s právem na spravedlivý proces, neboť se, dle jeho názoru, jedná o zákonný požadavek k dosažení nemožného důkazu, tzv. *probatio diabolica*. Tento nežádoucí dopad ustanovení § 994 lze dle něj překonat nikoliv striktně jazykovým výkladem. A to tak, že je držitel v řízení povinen prokázat nabytí (uchopení) držby, neboť její existence jako taková se nepresumuje. Právě tvrzení ohledně okolností nabytí držby a jeho prokázání zpravidla postačují k posouzení, zda byla shora uvedená domněnka vyvrácena či nikoliv. Vlastník by tak nebyl povinen ničeho prokazovat²⁴⁶. Naproti tomu P. Lavický konstatuje, že tento výklad, ani nabízející se možné rozdělení důkazního břemena mezi procesní strany tak, aby jím byla zatížena strana, která má k relevantním skutečnostem lepší přístup než strana druhá (které dle něj však nemá žádný normativní základ), není způsobilý zbavit vyvratitelné domněnky obsažené v ustanovení § 994 ObčZ její normativní síly²⁴⁷.

Otázka přípustnosti přenosu důkazního břemena na vlastníka pozemku prostřednictvím hmotněprávní normy je sama o sobě otázkou velmi komplikovanou a komplexní, která jde, s ohledem na svou procesní podstatu a existenci protichůdných názorů, nad rámec této práce. S ohledem na dosud zcela neexistující judikaturu týkající se výkladu ustanovení § 994 občanského zákoníku, tak nelze učinit jednoznačný závěr.

²⁴⁶ Blíže viz Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2013, s. 98, a Spáčil, J.: Poctivá držba v novém občanském zákoníku. Právní rozhledy, 2013, č. 2, s. 63-70.

²⁴⁷ Srovnej Lavický, P. Význam domněnky dobré víry pro rozdělení důkazního břemena v civilním řízení soudním. Právní rozhledy, 2017, č. 13-14, s. 464-470.

Za jisté vodítko je možno považovat argumentaci Nejvyššího soudu ČR z Usnesení ze dne 21. 3. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3135/2016, když lze uzavřít, že uvedené závěry je možné aplikovat i na problematiku přenosu důkazního břemena v soudním řízení ve věcech vydržení ve smyslu občanského zákoníku:

V předmětné věci se žalobce domáhal určení, že je vlastníkem konkrétních pozemků, které jeho právní předchůdce vydržel podle právní úpravy držby a vydržení v občanském zákoníku z roku 1964. Žalobce mimo jiné namítal, že obecné soudy nesprávně přenesly tíhu důkazního břemene ohledně dobré víry v souvislosti s vydržením pozemků jeho právním předchůdcem na něj, když na daný případ neaplikovaly ustanovení § 7 občanského zákoníku dle kterého se dobrá víra právního jednání obecně presumuje. K použití ustanovení § 7 občanského zákoníku mělo, dle žalobce, dojít na základě přechodného ustanovení § 3030 občanského zákoníku, které umožňuje použití základních zásad soukromého práva vyjádřených v první hlavě občanského zákoníku taktéž na právní vztahy, které se řídí dosavadními právními předpisy²⁴⁸. Nejvyšší soud argumentaci žalobce odmítl s tím, že by v důsledku aplikace ustanovení § 7 občanského zákoníku byla presumována dobrá víra držitele a došlo by, v rozporu s právní úpravou občanského zákoníku z roku 1964, k přenosu důkazního břemene z držitele (resp. žalobce jako jeho právního nástupce) na osobu žalovaného (vlastníka pozemku). Takový výklad dosavadní právní úpravy, který by byl v přímém rozporu s ustálenou rozhodovací praxí, označil Nejvyšší soud ČR za nepřípustný. Ve vztahu k přenosu důkazního břemena však Nejvyšší soud ČR uzavřel, že: *„V občanském soudním řízení (v tzv. sporném řízení), pro které platí zásada dispoziční a projednací (a takovým bylo i řízení v této věci), je zásadně povinností účastníků řízení tvrdit skutečnosti významné pro rozhodnutí o věci samé a označit důkazy k prokázání svých tvrzení o skutečnostech významných pro rozhodnutí o věci samé (srov. též § 101 odst. 1 a § 120 odst. 1 o. s. ř.). Protože ve sporném řízení stojí strany proti sobě a mají opačný zájem na výsledku řízení, povinnost tvrzení a důkazní povinnost zatěžuje každou ze sporných stran ve zcela jiném směru. Každá ze stran sporu musí v závislosti na hypotéze právní normy tvrdit skutečnosti významné pro rozhodnutí o věci samé a označit v zájmu jejich prokázání důkazy, na základě kterých bude moci soud rozhodnout v její prospěch (břemeno tvrzení a důkazní břemeno). Účastník, který netvrdil*

²⁴⁸ Ve smyslu ustanovení § 3030 občanského zákoníku se *„I na práva a povinnosti, která se posuzují podle dosavadních právních předpisů, použijí ustanovení části první hlavy I.“*

(žádné nebo všechny) skutečnosti významné pro rozhodnutí o věci samé, nebo neoznačil důkazy potřebné k prokázání svých tvrzení o skutečnostech významných pro rozhodnutí o věci samé, nese případné nepříznivé následky v podobě takového rozhodnutí soudu, které bude vycházet ze skutkového stavu zjištěného na základě ostatních provedených důkazů (srovnej například rozsudek velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 4. 9. 2013, sp. zn. 31 Cdo 4616/2010, jenž byl publikován pod číslem 98/2013 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek). Hypotéza hmotně-právní normy rovněž vymezuje vedle okruhu rozhodujících skutečností, které je třeba dokazovat, i rozložení důkazního břemene; určuje, které skutečnosti je každý z účastníků povinen prokázat (k tomu srovnej například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 12. 2003, sp. zn. 21 Cdo 1241/2003). Z logiky sporného řízení rovněž vyplývá, že důkazní břemeno ohledně určitých skutečností (§ 120 odst. 1 o. s. ř.) leží na tom účastníku řízení, který z existence těchto skutečností vyvozuje pro sebe příznivé právní důsledky; jde o toho účastníka, který existenci těchto skutečností také tvrdí (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 4. 2015, sp. zn. 22 Cdo 1433/2015).“

Ze shora citovaného rozsudku Nejvyššího soudu ČR vyplývá, že rozložení důkazního břemena je vymezeno hypotézou hmotně-právní normy. Pokud hmotně-právní norma, v tomto případě ustanovení § 994 občanského zákoníku, určuje, že je na osobě vlastníka pozemku, aby vyvrátil v něm stanovenou domněnku, leží břemeno důkazní ohledně prokázání, že držba není pravá, poctivá a řádná, právě na něm. Lze tak přisvědčit shora uvedenému názoru P. Lavického, který upřednostňuje jazykový výklad daného ustanovení a opírá svůj závěr o obdobnou německou a rakouskou právní úpravu, tedy že břemeno důkazní skutečně spočívá na straně vlastníka pozemku a nikoliv na straně vydržitele. Ovšem teprve až soudní výklad daného ustanovení objasní, který výklad je konformní, a to nejen z hlediska obecných právních předpisů, ale taktéž z ústavněprávního hlediska, na které upozorňuje J. Spáčil.

4.2.4.2 Subjekty držby

Dle platné právní úpravy je subjektem držby (držitelem) ten, kdo pro sebe vykonává určité právo. Držitelem může kdokoli, tedy jak fyzická osoba, tak osoba právnická.

Občanský zákoník však v ustanovení § 1097 stanoví výjimky z možnosti vydržení. Dle uvedeného ustanovení nemůže vydržet právo zákonný zástupce proti zastoupenému a ani zastoupený proti svému zákonnému zástupci. Uvedené platí obdobně i pro opatrovníka a opatrovance a pro poručníka a poručenice. Způsobilými subjekty držby nejsou ani manželé či osoby žijící ve společné domácnosti. Mezi těmito osobami se vydržecí doba ve smyslu ustanovení § 1097 občanského zákoníku staví.

4.2.4.3 Předmět a objekt držby

Občanský zákoník stojí na principu, že držet je možné pouze právo, nikoliv věc jako takovou. Způsobilým předmětem držby je tak ve smyslu ustanovení § 988 občanského zákoníku jakékoliv právo, které lze převést na jinou osobu, a které nezaniká jediným výkonem, tedy práva opakovaně či trvale vykonávaná. Pro úplnost je však zapotřebí uvést, že shora uvedená definice předmětu držby je vnímána jako nepřesná a příliš úzká, když nepokrývá veškerá práva, která nepochybně mohou být a tradičně taktéž bývají předmětem držby, a to aniž by byla převoditelná. Jedná se zejména o osobní služebnosti či pozemkové služebnosti²⁴⁹.

Občanský zákoník tak, oproti občanskému zákoníku z roku 1964, změnil, mimo jiné, taktéž koncepci předmětu držby, když jejím předmětem již není věc jako taková, ale právo k této věci. Z hlediska této práce je tedy předmětem držby vlastnické právo k pozemku. Pozemek je tak nikoliv předmětem, ale objektem držby.

V souvislosti s držbou vlastnického práva k pozemkům vyvstává v praxi velmi často otázka, zda může být způsobilým objektem držby i pouhá, nijak neoddělená, část pozemku. Vydržení části pozemku zpravidla přichází v úvahu v souvislosti s převodem pozemku, kdy se jeho nabyvatel zároveň chopí držby i části sousedního pozemku.

Za účinnosti občanského zákoníku z roku 1964 byla tato otázka vyřešena judikaturou, když Nejvyšší soud ČR připustil, že „část parcely je způsobilým předmětem

²⁴⁹ Srovnej Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2013 s. 73.

vydržení.²⁵⁰, a tento přístup byl následně aplikován. Nejvyšší soud ČR vycházel z toho, že: „Podle § 4 odst. 1 zákona č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, platného do 1. 9. 1971, kdy byl zrušen ustanovením § 25 zákona č. 46/1971 Sb., o geodézii a kartografii, „pozemkem podle tohoto zákona rozumí se část přirozeného povrchu zemského, která jest oddělena od sousedních částí trvale viditelným rozhraničením, hranicí správní nebo držebnostní nebo se od nich liší vzděláváním nebo užíváním.“ Část parcely, která byla v držbě jiné osoby než vlastníka této parcely, se tudíž stávala pozemkem a pozemek jako nemovitou věc bylo možno vydržet.“²⁵¹

Taktéž občanský zákoník možnost vydržet část pozemku výslovně neupravuje, avšak obecně ji, s odkazem dosavadní rozhodovací praxi Nejvyššího soudu ČR, lze připustit. To potvrzuje i F. Melzer, když uvádí, že při posuzování, zda lze část pozemku považovat za způsobilý objekt vydržení, je proto zapotřebí vycházet, z toho, zda v důsledku vydržení vlastnického práva dojde (resp. může dojít) ke vzniku nové věci v právním smyslu – nového pozemku. Tak tomu bude u pozemků téměř vždy – podpůrným argumentem je zde i zásadní dělitelnost pozemků (výjimkou budou případy, kdy konkrétní pozemek je nedělitelný, resp. případy, kdy pozemek může být pouze ve vlastnictví státu či jiného určeného subjektu – půjde tedy o případy *res extra commercium*; tehdy nebude možné vydržet část zemského povrchu do vlastnictví jako samostatný pozemek)²⁵².

4.2.4.4 Vydržecí doba

Občanský zákoník rozlišuje tzv. řádné a mimořádné vydržení podle toho, jaké podmínky jsou na které z nich zákonem kladeny. V případě řádného vydržení klade občanský zákoník větší důraz na kvalifikaci držby, naproti tomu u mimořádného vydržení je přísněji stanovena vydržecí doba. Pro posouzení, zda došlo k vydržení vlastnického

²⁵⁰ Viz například Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1231/1996.

²⁵¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 837/98.

²⁵² Srovnej Melzer, F.: Občanský zákoník: velký komentář. III. svazek. § 419-654 Věci a právní skutečnosti. Praha: Leges, 2013, s. 256 - 257.

práva k pozemku je tedy zapotřebí určit nejen zda byla splněna zákonem požadovaná držba a splnění dalších požadavků, ale také zda uplynula stanovená vydržecí doba.

Vydržecí doba je tedy pro řádné a mimořádné vydržení nemovité věci stanovena rozdílně. Pro řádné vydržení v délce trvání deseti let a pro mimořádné vydržení v délce trvání dvaceti let²⁵³. V obou případech však zákon vyžaduje, aby běžela bez přerušení. Ve smyslu ustanovení § 1093 občanského zákoníku se držba přerušuje, nevykonával-li ji držitel v průběhu vydržecí doby déle než jeden rok. Do vydržecí doby se započítává také řádná a poctivá držba právního předchůdce držitele.

4.2.4.5 Řádné vydržení vlastnického práva k pozemku

Jak již bylo uvedeno v kapitole 4.2.3.1 této práce, v důsledku přijetí občanského zákoníku došlo v souvislosti s vydržením k zásadním změnám v koncepci, a to nejen ve vztahu k zakotvení institutu mimořádného vydržení, ale taktéž v rámci vymezení podmínek řádného vydržení. Ve smyslu ustanovení § 134 ve spojení s ustanovením § 130 občanského zákoníku z roku 1964 bylo podmínkou vydržení vlastnického práva k pozemku oprávněná držba (držitel je v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří) a uplynutí 10leté vydržecí doby.

Naproti tomu občanský zákoník vyžaduje pro řádné vydržení vlastnického práva k pozemku tzv. kvalifikovanou držbu, tedy držbu, která je pravá a poctivá a která se zakládá na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou, a uplynutí zákonem stanovené 10leté vydržecí doby. Občanský zákoník v souvislosti s vymezením podmínek pro řádné vydržení taktéž stanoví negativní podmínku spočívající v zákazu vydržení nepravé držby ve smyslu ustanovení § 1090 odst. 2 občanského zákoníku.

V této souvislosti s podmínkami stanovenými zákonem pro řádné vydržení, je zapotřebí upozornit na skutečnost podmínkou pro řádné vydržení není řádná držba

²⁵³ Pro úplnost je zapotřebí uvést, že občanský zákoník z roku 1964 stanovil vydržecí dobu pro nemovité věci v délce trvání 10 let.

ve smyslu ustanovení § 991 občanského zákoníku, ale pouze existence platného právního důvodu způsobilého k nabytí vlastnického práva²⁵⁴.

4.2.4.6 Mimořádné vydržení vlastnického práva k pozemku

Naproti tomu k nabytí vlastnického práva k pozemku mimořádným vydržením není vyžadována ani poctivá, ani pravá držba a ani držba založená na existenci platného právního důvodu způsobilého k nabytí vlastnického práva. Postačí pouze uplynutí dvacetileté vydržecí doby, a to za předpokladu, že se držitel neprokáže nepoctivý úmysl.

Pojem nepoctivého úmyslu není občanským zákoníkem nikterak blíže definován. Je ho však zapotřebí odlišovat od pojmu nepoctivá držba ve smyslu ustanovení § 992 občanského zákoníku²⁵⁵. V této souvislosti důvodová zpráva k občanskému zákoníku stanoví, že: „*Pomocí mimořádného vydržení lze poskytnout ochranu faktickým stavům, jejichž základ je sice pochybný nebo sporný, ale kde tvrzené nebo domnělé vlastnictví trvá značně dlouhou dobu. Jedná se například o situace, kdy někdo drží movitou věc, ale není z toho dokázat svůj vlastnický titul proti tomu, kdo jeho vlastnictví popírá, kdy byl převeden pozemek chybně stanovené větší výměře, než je výměra skutečná nebo pozemek chybně označen parcelním číslem, takže nabyvatel v dobré víře drží něco jiného, než pro co mu svědčí vlastnický titul. Je přirozené, že ani institut mimořádného vydržení nemůže dát průchod ochraně zjevné lsti a podvodu; proto se mimořádné vydržení vylučuje v případech, kdy ten kdo je popírá, prokáže osobě, která se mimořádného vydržení dovolává jeho nepoctivý úmysl. Účelem navržené úpravy není poskytnout zvýšenou ochranu podezřelým majetkovým stavům, vzniklých před účinností nového zákoníku, ať již k nim došlo v letech 1948-1989 anebo zejména v 90. letech minulého století“.*

V souvislosti s nabytím vlastnického práva k pozemku mimořádným vydržením je zapotřebí uvést, že ve smyslu ustanovení § 3066 občanského zákoníku se do vydržecí doby stanovené zákonem (v případě mimořádného vydržení pozemku tedy v délce trvání 20 let) započte i doba, po kterou měl držitel či jeho právní předchůdce, věc nepřetržitě v

²⁵⁴ K problematice rozdílů mezi tzv. řádnou držbou v širším smyslu a řádnou držbou v užším smyslu, a problematice vymezení právního důvodu držby a jeho platnosti blíže viz kapitola 4.2.4.1 této práce.

²⁵⁵ Nepoctivá držba je opakem držby poctivé, tedy jde o případ, kdy musí být držitel z okolností známo, že mu právo nenáleží. Při nepoctivé držbě nemusí být nutně dán nepoctivý úmysl v morálním slova smyslu.

držbě přede dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku, a to v rozsahu maximálně patnácti let.²⁵⁶ K nabytí vlastnického práva k pozemku v důsledku mimořádného vydržení tedy mohlo prvně dojít dne 1. 1. 2019. S ohledem na tuto skutečnost dosud de facto neexistuje judikatura týkající se mimořádného vydržení, a to s výjimkou Rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 9. 2018, sp. zn. 22 Cdo 3431/2016. Tímto rozhodnutím vyslovil Nejvyšší soud ČR názor, že i přes to, že právní úprava vydržení v občanském zákoníku z roku 1964 neznala institut mimořádného vydržení, je splnění zákonných kritérií pro mimořádné vydržení zapotřebí brát v potaz v rámci komplexního posouzení, zda byly splněny podmínky držby dle právní úpravy občanského zákoníku z roku 1964, a to i když právní úprava občanského zákoníku není na právní vztahy před 1. 1. 2019 přímo použitelná.

4.2.4.7 Vydržení vlastnického práva k části pozemku

Jak vyplývá z vymezení předmětu a objektu vydržení obsaženého v kapitole 4.2.4.3 této práce, část pozemku je dle ustálené judikatury Nejvyššího soudu ČR obecně a tradičně považována za způsobilý objekt vydržení.

Vydržení části pozemku zpravidla přichází v úvahu v případech, kdy se nabyvatel pozemku chopí jeho držby ve stejném rozsahu jako jeho právní předchůdce s tím, že faktický rozsah užívání neodpovídá hranicím pozemku zapsaným v katastru nemovitostí. K tomu dochází zejména v důsledku faktické absence vymezení hranice pozemku (případy, kdy pozemek není oplocen) či v důsledku tzv. *připlocení* části sousedního pozemku v rámci oplocení pozemku v nesprávném rozsahu.

Jak již bylo uvedeno v kapitolách 4.1.4.2 a 4.2.4.5 této práce, přijetím občanského zákoníku došlo k zásadním změnám v koncepci institutu vydržení. V důsledku toho došlo taktéž ke změnám v souvislosti s vydržením části sousedního pozemku. Právní úprava občanského zákoníku z roku 1964 považovala užívání části sousedního pozemku v důsledku omluvitelného omylu za oprávněnou držbu ve smyslu ustanovení § 130 odst. 1

²⁵⁶ Srovnej ustanovení § 3066 občanského zákoníku, které stanoví, že: „Do doby stanovené v § 1095 se započte i doba, po kterou měl držitel, popřípadě jeho právní předchůdce, věc nepřetržitě v držbě přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona; tato doba však neskončí dříve než uplynutím dvou let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, jde-li o věc movitou, a pěti let, jde-li o věc nemovitou.“

téhož právního předpisu, což spolu s uplynutím 10leté lhůty postačovalo k nabytí vlastnického práva k takové části sousedního pozemku ze strany vydržitele.

Naproti tomu stávající úprava občanského zákoníku stanoví pro vydržení vlastnického práva k pozemkům přísnější požadavky, když mimo jiné vychází z principu publicity veřejných seznamů zakotveného v ustanovení § 980 odst. 1 občanského zákoníku (neznalost zápisu v katastru nemovitostí neomlouvá). Uvedený princip se projevuje mimo jiné také v souvislosti s posouzením, zda je možné v konkrétním případě považovat držbu za poctivou či nikoliv, tedy zda je splněn požadavek dobré víry na straně držitele ohledně rozsahu objektu držby. Pouhým gramatickým výkladem dotčeného ustanovení občanského zákoníku je možné dojít k závěru, že užívání části sousední parcely nemůže založit poctivou držbu pro absenci dobré víry, když skutečné hranice pozemku si každý může ověřit prostřednictvím webového rozhraní dálkového přístupu do katastru nemovitostí. J. Spáčil si však v této souvislosti klade otázku, zda lze shora uvedený princip, dle kterého neznalost zápisu v katastru nemovitostí neomlouvá, *vztáhnout na porovnání stavu katastrálního operátu se stavem v terénu*²⁵⁷, tedy zda lze po držiteli oprávněně požadovat, aby porovnával zápis v katastru nemovitostí se skutečným stavem. A zároveň si na ni odpovídá, když uvádí, že s aplikací principu na uvedený případ *lze v zásadě souhlasit, ovšem s tím, že mohou být výjimky – pokud například prodávající předá kupujícímu oplocený pozemek v hranicích, jak jej sám užíval, a vlastník sousední nemovitosti držbu nezpochybní, ač o jejím rozsahu ví, pak nelze vyloučit, že držba bude poctivá. Bude též záležet na poměru skutečně nabytého a drženého pozemku*²⁵⁸. Uvedená argumentace se zdá být logická, a lze jí přisvědčit, avšak s ohledem na dosavadní faktickou absenci judikatury týkající se vydržení části sousedního pozemku dle občanského zákoníku, nelze učinit jednoznačný závěr o správnosti shora uvedeného názoru J. Spáčila.

V této souvislosti je zapotřebí uvést, že i za předpokladu, že by se na držbu části sousedního pozemku vztahovala výjimka uváděná J. Spáčilem, a takovou držbu by bylo možné bez dalšího označit za pravou, nebylo by možné hovořit o splnění podmínek

²⁵⁷ Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2013 s. 95.

²⁵⁸ Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2013 s. 95.

stanovených občanským zákoníkem pro řádné vydržení. A to z důvodu absence platného právního důvodu způsobilého k nabytí vlastnického práva, když právní důvod držby držitele se, již z podstaty samotné věci, netýká uchopené části sousedního pozemku ze strany držitele. Vydržení vlastnického práva k části sousedního pozemku je tedy ve smyslu občanského zákoníku možné pouze mimořádným vydržením, pro které není vyžadován právní titul.

Shora uvedený závěr potvrzuje mimo jiné M. Franková, když uvádí, že: „*Vydržení tedy zpravidla nebude založeno např. na omylu ohledně hranic pozemku, protože tady bude chybět právní důvod – v tomto případě však pravděpodobně bude moci dojít k mimořádnému vydržení, které právní důvod (ani domnělý) nepožaduje.*“²⁵⁹

4.2.4.8 Okamžik nabytí vlastnického práva k pozemku v důsledku vydržení

Jak v případě řádného, tak v případě mimořádného vydržení, dochází k nabytí vlastnického práva k pozemku, jenž je předmětem držby, okamžikem uplynutí zákonem stanovené vydržecí doby. I přes to je však zapotřebí promítnutí této skutečnosti do katastru nemovitostí. Dojde-li ke shodě mezi původním vlastníkem a držitelem, provede příslušný katastrální zákon vklad vlastnického práva ve prospěch držitele na základě jejich souhlasného prohlášení. V praxi se však častěji vyskytují případy, kdy původní vlastník nabytí vlastnického práva k pozemku, jenž byl předmětem držby, ze strany držitele rozporuje. V takovém případě nezbyvá držiteli než se obrátit na příslušný soud s návrhem na určení vlastnického práva k předmětnému pozemku. Následné rozhodnutí soudu o určení vlastnického práva, stejně tak jako souhlasné prohlášení, má pouze deklaratorní charakter a je podkladem pro vklad vlastnického práva ve prospěch držitele do katastru nemovitostí.

Přijetí právní úpravy institutu vydržení obsažené v občanském zákoníku bylo vedeno snahou co nejvíce ji zpřesnit tak, aby nedocházelo k nejasnostem, které bude zapotřebí odstraňovat soudním výkladem. V případě některých otázek došlo výslovným

²⁵⁹ Franková, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva, 1. vydání, Beroun, Eva Rozkotová, 2014, s.72.

zakotvením závěrů dříve dovozovaných judikaturou k posílení právní jistoty zúčastněných osob (například v případě výslovné úpravy stavení vydržecí lhůty mezi manželi, osobami žijícími ve společné domácnosti, zákonným zástupcem a zastoupeným apod.). Avšak i přes snahu zákonodárce odstranit sporné otázky je výklad některých částí nové právní úpravy opět nejasný (důsledek použití velkého množství neurčitých právních pojmů) a panuje pochybnost o její vhodnosti (například stanovení presumpce ve smyslu ustanovení § 994 občanského zákoníku, nepoctivost držby v důsledku nepoctivosti zástupce držitele apod.). Teprve až praxe ověří funkčnost právní úpravy občanského zákoníku a to, která ustanovení budou přílehavě dopadat a reagovat na každodenní vztahy. Již nyní je však zřejmé, že s ohledem na změnu koncepce vydržení, není možné většinu judikatorních závěrů týkajících se držby jako takové na stávající právní úpravu použít. S ohledem na skutečnost, že vydržení je jedním z nejčastějších způsobů nabytí vlastnického práva přechodem, lze očekávat vznik velmi rozsáhlé judikatury vykládající novou právní úpravu.

4.2.5 Nabytí vlastnického práva k pozemkům od neoprávněného

Občanský zákoník, na rozdíl od předcházející právní úpravy občanského zákoníku z roku 1964²⁶⁰, výslovně umožňuje, jako další způsob nabytí vlastnického práva k pozemkům, tzv. nabytí od neoprávněného, a to v důsledku zakotvení principu materiální publicity veřejných seznamů, který se rekodifikací soukromého práva stal základní zásadou ovládající vedení katastru nemovitostí²⁶¹.

Ve smyslu ustanovení § 980 odst. 2 občanského zákoníku se má za to, že je-li v katastru nemovitostí zapsáno určité právo k pozemku, bylo zapsáno v souladu se skutečným (právním) stavem. V případě, že tomu tak není, tedy v případě, že byla do katastru nemovitostí zapsána jako vlastník osoba, které jím ve skutečnosti není,

²⁶⁰ Občanský zákoník z roku 1964 umožňoval nabytí od neoprávněného pouze v souvislosti s nabytím vlastnického práva děděním, a to ve smyslu ustanovení § 486, který stanovil: „*Kdo v dobré víře něco nabyl od nepravého dědice, jemuž bylo dědictví potvrzeno, je chráněn tak, jako by to nabyl od oprávněného dědice.*“

²⁶¹ Blíže k problematice katastru nemovitostí a zásadám, které ho ovládají viz kapitola 4.1.2.1 této práce.

použije se na následný převod vlastnického práva k dotčené nemovité věci ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku.

Předmětné ustanovení umožňuje osobě nabyvatele nabytí vlastnické právo k pozemku od osoby zapsané v katastru nemovitostí jako jeho vlastník, a to i přesto, že tento zápis neodpovídá skutečnému právnímu stavu (osoba neoprávněná), a to za předpokladu, že budou splněny podmínky stanovené občanským zákoníkem, a to:

Musí být dán rozpor mezi skutečným právním stavem a stavem zapsaným ve veřejném seznamu týkající se právního stavu nemovité věci, k nabytí práva došlo na základě úplatného právního jednání a v dobré víře. Právo bylo nabyto od osoby zapsané ve veřejném seznamu. A nejedná o výjimku ve smyslu ustanovení § 984 odst. 2 občanského zákoníku, tedy nejde o právo nezbytné cesty, výměnek a pro věcné právo vznikající ze zákona bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu, kterým je například veřejnoprávní omezení vlastníka, zákonná předkupní práva apod.

Rozpor mezi skutečným právním stavem a stavem zapsaným ve veřejném seznamu, který je způsobilý založit nabytí vlastnického práva od neoprávněného je dán tehdy, týká-li se právního stavu nemovité věci, tj. údajů *o právech včetně údajů o jejich pořadí a informace, které se k nim bezprostředně vážou, tedy pouze ty skutečnosti, které se do katastru zapisují vkladem, záznamem a vybranými poznámkami*²⁶². Tato skutečnost byla již taktéž potvrzena soudní praxí²⁶³.

Jak z výše uvedeného vyplývá, ochrana nabyvatele ve smyslu ustanovení § 984 občanského zákoníku je poskytována pouze za předpokladu, že je jedná o nabytí v důsledku právního jednání, tedy o smluvní nabytí. Ve smyslu problematiky nabytí od nevlastníka se za smluvní nabytí považuje nejen dobrovolné uzavření smlouvy, ale i případy, kdy dojde pravomocným rozsudkem soudu k nahrazení vůle jedné ze

²⁶² Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2013 s. 34.

²⁶³ Například Rozsudkem Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26. 11. 2019, č. j. 50 Af 22/2018-65, dle kterého: „*Zásada materiální publicity, jež je pro katastr nemovitostí typická, se poté uplatňuje pro údaje o právech zapsaných v katastru nemovitostí, nikoliv pro ostatní údaje, jako je druh pozemku.*“ či Usnesením Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. 12. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1980/2020 dle kterého „*Materiální publicity nepůsobí v případech, kdy se nesoulad mezi evidovaným a skutečným stavem netýká údajů o právech, nýbrž údajů vypovídajících o technickém stavu, ekonomické hodnotě či veřejnoprávních omezeních, která se k věci vážou.*“.

smluvních stran. *I v takové situaci je totiž výsledkem soudního řízení „pouze“ uzavření smlouvy, přičemž věcné právo vznikne teprve v okamžiku, kdy k titulu přistoupí i odpovídající modus* ²⁶⁴. Pro nabytí vlastnického práva od nevlastníka je dále požadováno, ale bylo právní jednání, jenž je jeho základem, platné. K tomuto požadavku se již vyjádřil Nejvyšší soud ČR, který v Usnesení ze dne 9. 12. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1980/2020 uzavřel, že: *„Nabytí práva podle § 984 ObčZ je vyloučeno v případě absolutně neplatného nabývacího právního jednání. V případě nabývání vlastnického práva zákonem požadovaná dobrá víra nabyvatele pokrývá toliko nedostatek vlastnického práva převodce, nevztahuje se však na jiné vady právního jednání, způsobující jeho neplatnost.“*

Vyjma platnosti vyžaduje občanský zákoník pro naplnění podmínek nabytí vlastnického práva od neoprávněného taktéž, aby se jednalo o právní jednání úplatné. V souvislosti s touto podmínkou L. Vrzalová uvádí, že: *„Zákonodárce vychází z předpokladu, že k prolomení ochrany práva skutečného vlastníka musí být dán skutečný věcný důvod. Tím pak není dobrá víra nabyvatele ve stav zápisů ve veřejném seznamu sama o sobě, nýbrž až to, že nabyvatel by svým jednáním v této dobré víře měl být poškozen. K újmě na straně nabyvatele – zmenšení jeho majetku oproti stavu, který zde byl před právním jednáním učiněným v dobré víře, však nedojde, pokud ze strany nabyvatele práva nebylo v dané souvislosti poskytnuto žádné plnění.“* ²⁶⁵ Otázka, zda je právní jednání úplatné či nikoliv je otázkou právní, k jejímuž vyřešení je příslušný soud. Při posuzování plnění této podmínky, je zapotřebí zohlednit veškeré okolnosti daného případu, když úplata může být realizována i jinak než v penězích. Nelze tak bez znalosti všech relevantních skutečností uzavřít, že kupní smlouva je vždy, za všech okolností, právním jednáním úplatným a darovací smlouva právním jednáním neúplatným. Ohledně hledisek posuzování úplatnosti smlouvy existuje rozsáhlá judikatura Nejvyššího soudu ČR, kterou lze aplikovat taktéž na případy právních jednání posuzovaných v případě nabytí vlastnického práva od nevlastníka ²⁶⁶.

²⁶⁴ SPÁČIL, J. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2021, s. 36.

²⁶⁵ SPÁČIL, J. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2021, s. 36.

²⁶⁶ Viz například Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2769/2018, dle kterého: *„Úplatnost jednání obecně tedy může spočívat v poskytnutí ekvivalentu nejen v penězích, ale i v jiném*

Další podmínka nabytí od neoprávněného je existence dobré víry na straně nabyvatele ohledně správnosti údajů zapsaných v katastru nemovitostí. Obecně svědčí dobrá víra osobě, která nevěděla a při obvyklé míře opatrnosti vědět ani nemohla, že osoba zapsaná v katastru nemovitostí jako vlastník tímto ve skutečnosti není²⁶⁷. Právě obvyklá míra opatrnosti je, jako neurčitý právní pojem, v praxi často diskutována (a to nejen ve vztahu k nabytí vlastnického práva k nemovité věci od neoprávněného, ale taktéž například ve vztahu ke splnění podmínek vydržení). V této souvislosti Nejvyšší soud ČR shrnul ve svém Rozsudku ze dne 25. 6. 2019, sp. zn. 21 Cdo 4540/2018, požadavek dobré víry v zápis ve veřejném seznamu takto: *„Existenci dobré víry je nutno zkoumat v časové souvislosti s okamžikem, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, posuzuje se dobrá víra se zřetelem k době, kdy byl podán návrh na zápis práva do tohoto seznamu. Dobrá víra je – obecně vzato – vnitřní přesvědčení osoby, že nejedná bezprávně. Jde o psychický stav jednající osoby, který sám o sobě nemůže být předmětem dokazování. Na dobrou víru lze usuzovat z konkrétních vnějších skutečností, jejichž prostřednictvím se toto vnitřní přesvědčení projevuje navenek a které dokazovány být mohou. Otázku dobré víry je třeba posuzovat nejen ze subjektivního hlediska (osobního přesvědčení) smluvní strany, ale především se zřetelem k objektivním okolnostem. Při hodnocení dobré víry nabyvatele věcného práva v soulad zápisu ve veřejném seznamu se skutečným právním stavem je vždy třeba brát v úvahu, zda smluvní strana při běžné (obvyklé) opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu po každém požadovat (od každého očekávat), neměla, popř. nemohla mít důvodné pochybnosti o tom, že údaje uvedené ve veřejném seznamu (v katastru nemovitostí) odpovídají skutečnému právnímu stavu, tedy i o tom, že osoba zapsaná jako vlastník v katastru nemovitostí je skutečným vlastníkem věci. Běžná (obvyklá) opatrnost smluvní strany při nabývání věcného práva zásadně nezahrnuje její povinnost činit aktivní kroky (šetření) směřující k tomu, aby se ujistila, že stav zápisů ve veřejném seznamu, o němž se přesvědčila nahlédnutím do něj, je vskutku v souladu se skutečným právním stavem a že nedošlo ke změně oprávněné osoby, aniž by se tato změna promítla ve veřejném seznamu. Uvedené však neplatí, jsou-li tu objektivní okolnosti*

plnění (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 4. 2012, sp. zn. 30 Cdo 885/2012). Z odůvodnění napadeného rozhodnutí ostatně nevyplývá opak. Není žádný důvod pro odlišné pojetí úplatnosti pro účely § 984 odst. 1 o. z.“

²⁶⁷ Jak je uvedeno v souvislosti s nabytím vlastnického práva k pozemku přestavkem v kapitole 4.2.8 této práce, dobrá víra se ve smyslu ustanovení § 7 občanského zákoníku presumuje.

vzbuzující pochybnosti o souladu mezi stavem zapsaným ve veřejném seznamu a skutečným právním stavem. V takovém případě naopak je na nabývajících osobě, aby si ověřila (aktivně zjišťovala), zda zápis ve veřejném seznamu je v souladu se skutečným stavem. Objektivním důvodem vzbuzujícím pochybnost o souladu skutečného právního stavu a stavu zapsaného ve veřejném seznamu mohou být i informace vyplývající z katastru nemovitostí – poznámka spornosti zápisu zapsaná do katastru nemovitostí na žádost osoby, jejíž věcné právo je zápisem dotčeno, která se domáhá odstranění nesouladu mezi stavem zapsaným v katastru nemovitostí a skutečným právním stavem a která prokáže, že své právo uplatnila u soudu, nebo vyznačená informace (plomba), že probíhá řízení o zápisu takové poznámky. Zápis poznámky spornosti (vyznačení plomby) o probíhajícím řízení o odstranění nesouladu mezi stavem zapsaným v katastru nemovitostí a skutečným právním stavem (např. řízení o určení vlastnického práva k zapsaným nemovitostem) vyvolává objektivně odůvodněné pochybnosti o tom, zda stav zapsaný v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému právnímu stavu.“

Ochrana nabyvatele ve smyslu ustanovení § 984 občanského zákoníku přichází v úvahu pouze v případech, kdy k nabytí vlastnického práva dochází od osoby zapsané ve veřejném seznamu. Tento závěr vyplývá taktéž z judikatury Nejvyššího soudu ČR, který v této souvislosti ve svém Rozsudku ze dne 30. 10. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2379/2019, uvedl, že: *„Nabytí vlastnické právo k nemovitosti od neoprávněného v poměrech občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., ani podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., není možné, jestliže převodce nebyl jako vlastník evidován v katastru nemovitostí, a to ani v případě, že nabyvatel jednal v dobré víře o jeho vlastnictví, vyvolané státním orgánem.“*

Stávající právní úprava tedy, na rozdíl od právní úpravy jí předcházející²⁶⁸, dle které se nabyvatel v případě nesouladu zápisu v katastru se skutečným stavem stal pouze oprávněným držitelem, který mohl nabýt vlastnické právo k pozemku vydržením²⁶⁹, umožňuje, aby se nabyvatel stal vlastníkem dotčeného pozemku již okamžikem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí v jeho prospěch, jako by tomu bylo v rámci standardního převodu pozemku. To vše samozřejmě za předpokladu splnění shora

²⁶⁸ Viz ustanovení § 11 zákona o zápisech, které stanovilo: *„Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru 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.“*

²⁶⁹ Pokud se svého práva nedomohl skutečný vlastník pozemku a byly-li splněny požadavky stanovené v ustanovení § 134 občanského zákoníku z roku 1964.

uvedených zákonných podmínek a za předpokladu, že skutečný vlastník neuplatní své právo prostřednictvím zápisu poznámky rozeprě či spornosti do katastru nemovitostí.

O zápis poznámky rozeprě do katastru nemovitostí a o odstranění nesouladu zápisu v katastru nemovitostí se skutečným stavem, je oprávněna žádat osoba, jejíž věcné právo je dotčeno takovýmto zápisem v katastru nemovitostí, a to za předpokladu, že prokáže, že své právo uplatnila u soudu (zpravidla žalobou na určení vlastnického práva). Poznámku rozeprě lze do katastru nemovitostí zapsat v případech, kdy je nesoulad zápisu se skutečným stavem dán odpadnutím právního důvodu nabytí vlastnického práva zapsané osoby (zejména odstoupením od smlouvy²⁷⁰), či kdy zapsané vlastnické právo tzv. mimo knihovně zaniklo za současného mimoknihovního nabytí vlastnického práva ze strany jiné osoby²⁷¹. Uplatnění ochrany vlastníka prostřednictvím poznámky rozeprě není, na rozdíl od ochrany prostřednictvím poznámky spornosti, časově omezeno. Zapsaná poznámka rozeprě působí do budoucna, tedy vůči všem osobám, jejichž právo bylo do katastru nemovitostí zapsáno poté, co bylo požádáno o její zápis.

Žádat o zápis poznámky spornosti a domáhat se výmazu zápisu, který je v rozporu se skutečným stavem, je oprávněna osoba, která je takovýmto zápisem dotčena, za předpokladu, že o to požádá do jednoho měsíce ode dne, kdy se o rozporném zápisu dozvěděla. Poznámku spornosti lze do katastru nemovitostí zapsat pouze v případech, kdy je nesoulad zápisu v katastru nemovitostí se skutečným stavem dán zápisem bez právního důvodu (například vklad na základě absolutně neplatné smlouvy či na základě falzifikátu vkladové listiny apod.). Nedoloží-li osoba, která požádala o zápis poznámky spornosti ve lhůtě do dvou měsíců od doručení žádosti, že své právo uplatnila u soudu (zpravidla žalobou o určení vlastnického práva), katastrální úřad zapsanou poznámku spornosti vymaže. Pro úplnost je zapotřebí uvést, že zápis poznámky spornosti lze žádat i po uplynutí lhůty jednoho měsíce poté, co se osoba dozvěděla o nesouladu zápisu se

²⁷⁰ K problematice důsledků odstoupení od smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku viz kapitola 4.1.10.3 a násl. této práce.

²⁷¹ Mimoknihovním vznikem a zánikem vlastnického práva se rozumí takový vznik a tomu odpovídající zánik vlastnického práva, ke kterému dochází bez ohledu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí (vklad vlastnického práva má pouze deklaratorní charakter, účinky nabytí vlastnického práva nastávají na základě jiné skutečnosti). Viz blíže kapitola 4.2 této práce týkající se přechodu vlastnického práva k pozemkům. Nesoulad mezi skutečným a zapsaným stavem vzniká v rámci mimoknihovních zápisů již z jejich podstaty, neboť vždy, když dojde k takovému převodu vlastnického práva je mezi okamžikem nabytí vlastnického práva a promítnutím této skutečnosti do katastru nemovitostí jistá časová prodleva.

skutečným stavem. V takovém případě však poznámka spornosti *působí pouze do budoucna, vůči osobám, které nebyly v dobré víře*²⁷². Naproti tomu zápis poznámky spornosti na základě žádosti podané ve stanovené lhůtě působí nejen do budoucna, ale taktéž i do minulosti a proti všem.

Vyhoví-li soud žalobě, o které je zapsána poznámka spornosti či rozepře zápisu, vymaže katastrální úřad ve smyslu ustanovení § 24 katastrálního zákona všechny zápisy, vůči nimž tato poznámka působí.

Stávající právní úprava občanského zákoníku a pojetí katastru nemovitostí jako takové tak poskytuje, na rozdíl od úpravy občanského zákoníku z roku 1964, vyšší míru právní jistoty nabyvatelů pozemků od osoby zapsané v katastru nemovitostí jako vlastník, již toto právo ve skutečnosti nesvědčí. Dle stávající právní úpravy se tito nabyvatelé stanou, za předpokladu splnění shora uvedených podmínek, vlastníky dotčených pozemků. I přes to, že stávající koncepci je možno hodnotit jako pozitivní posun, lze každému jen doporučit, aby v souvislosti se zamýšleným nabytím vlastnického práva k pozemku prověřil, zda je osoba zapsaná v katastru nemovitostí skutečně jeho vlastníkem, a to všemi dostupnými způsoby. Zejména nahlédnutím do sbírky listin příslušného katastrálního úřadu a právním posouzením nabývacích titulů předchozích vlastníků, a to tři roky zpětně²⁷³. Jenom tak co možná nejvíce eliminuje možné budoucí úspěšné uplatnění práva ze strany třetí osoby, jež se cítí být vlastníkem předmětného pozemku. Na druhou stranu tato právní úprava zároveň počítá s aktivním přístupem vlastníkem nemovitostí ke kontrolám zápisů v katastru nemovitostí, když stojí na principu *vigilantibus iura scripta sunt* (práva svědčí bdělým).

4.2.6 Nabytí vlastnického práva k pozemkům jejich opuštěním

Jako další ze způsobů nabytí vlastnického práva k pozemkům uvádí občanský zákoník jejich opuštění. Výslovné zakotvení práva vlastníka opustit pozemek ve svém vlastnictví,

²⁷² Franková, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva, 1. vydání, Beroun, Eva Rozkotová, 2014, s. 170.

²⁷³ Ve smyslu ustanovení § 986 odst. 2 občanského zákoníku.

jako projev výkonu jeho vlastnického práva, ukončilo odborné diskuze o tom, zda je vlastník k opuštění pozemku ve svém vlastnictví vůbec oprávněn. Občanský zákoník z roku 1964 podobnou úpravu neobsahoval a možnost opuštění nemovitosti byla dovozována pouze judikaturou.

Ustanovení § 1045 odst. 2 občanského zákoníku stanoví, že: „*Opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví státu.*“ Ustanovení § 1050 odst. 2 občanského zákoníku dále stanoví vyvratitelnou domněnku, dle které se nemovitá věc považuje za opuštěnou, nevykonává-li vlastník vlastnické právo k ní po dobu deseti let. Opuštěním pozemku nabývá vlastnické právo k němu stát.

Ani shora uvedenou výslovnou úpravou oprávnění vlastníka opustit svůj pozemek však nedošlo k zodpovězení veškerých otázek s touto problematikou souvisejících, a to zejména ve vztahu ke způsobu, jakým může k opuštění pozemku dojít a jeho právním účinkům.

Z dikce shora citovaných ustanovení občanského zákoníku vyplývá, že zákon výslovně hovoří o opuštění pozemku v důsledku nekonání vlastníka (uplynutím doby a nevykonáváním vlastnického práva), když, na rozdíl od právní úpravy opuštění movitých věcí, oprávnění vlastníka opustit pozemek konáním, tedy svým aktivním jednáním, nikterak neupravuje²⁷⁴.

Nabytí vlastnického práva k nemovitostem (pro potřeby této práce k pozemkům) opuštěním v důsledku konání jejich vlastníka se opětovně stalo předmětem odborných diskuzí, když se lze setkat se zcela protichůdnými názory. Světlo do předmětné problematiky vnesl Nejvyšší soud ČR, když uzavřel, že: „*Opuštění věci je jednostranné, neadresné právní jednání, jímž vlastník věci jednoznačně, bez jakýchkoliv pochybností, dává navenek najevo, že věc opouští a že ji nadále nehodlá vlastnit, a to také fyzicky učíní. Může tak učinit jakoukoliv srozumitelnou a určitou formou, včetně konkludentního jednání. Ustanovení § 560 o. z. se pro případ derelikce nemovité věci neuplatní, neboť nejde o právní jednání, jímž se převádí věcné právo k nemovitosti, ani se takové právo nemění ani neruší. Přejedání vlastnického práva na stát je totiž zákonným důsledkem*

²⁷⁴ Srovnej ustanovení § 1045 odst. 1 občanského zákoníku: „*Věc, která nikomu nepatří, si každý může přivlastnit, nebrání-li tomu zákon nebo právo jiného na přivlastnění věci. Movitá věc, kterou vlastník opustil, protože ji nechce jako svou držet, nikomu nepatří.*“

derelikce a vlastník tak své právo na stát nepřevádí a samozřejmě toto právo ani nezaniká. Právní účinky derelikce nastávají v okamžiku, kdy vlastník takto platně projeví svoji vůli, tedy věc opustí, bez ohledu na to, zda stát s tímto souhlasí či nikoliv.“, čímž výslovně připustil taktéž možnost aktivního opuštění nemovitosti dle právní úpravy občanského zákoníku²⁷⁵.

4.2.6.1 Opuštění pozemku konáním

Opuštění pozemku konáním tedy spočívá v jednostranném právním jednání vlastníka pozemku, jímž vyjadřuje svou vůli dotčený pozemek již nadále nevlastnit. S ohledem na absenci výslovně úpravy aktivního opuštění pozemku v českém právním řádu, není zákonem stanovena žádná forma, kterou má toto právní jednání mít, a to nad rámec náležitostí požadovaných občanským zákoníkem po každém právním jednání²⁷⁶. Takové právní jednání může mít, jak vyplývá ze shora citovaného rozsudku Nejvyššího soudu ČR, například podobu notářského zápisu, kterým bude osvědčeno prohlášení osoby dle ustanovení § 80 notářského řádu, či jednostranného prohlášení o opuštění nemovité věci²⁷⁷. Projev vůle vlastníka v rámci aktivního opuštění pozemku tedy obecně nečiní v praxi větší potíže.

4.2.6.2 Opuštění pozemku nekonáním

V případě opuštění nemovitosti nevykonáváním vlastnického práva, není podoba právního jednání vlastníka spočívajícího v nekonání tak jednoznačná. Obecně se uvádí, že pozemek, který nikdo neužívá, nikdo se o něj nestará a neplatí daň z nemovitosti lze po deseti letech považovat za opuštěný²⁷⁸. Závěr, že vlastník pozemek nevykonáváním vlastnického práva opustil, však spočívá na komplexním posouzení všech okolností daného případu. Nelze tedy, pouze na základě skutečnosti, že vlastník pozemek neužívá

²⁷⁵ Blíže viz Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 2. 2019, sp. zn. 21 Cdo 2257/2018.

²⁷⁶ Na tomto závěru nemění nic ani ustanovení § 66 katastrální vyhlášky, které stanoví, na základě kterých listin provede katastrální úřad zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí. Viz taktéž Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 2. 2019, sp. zn. 21 Cdo 2257/2018.

²⁷⁷ Srovnej Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 8. 2019, sp. zn. 24 Cdo 3337/2018.

²⁷⁸ Adamová, H. a kol. Pozemkové vlastnictví. Praha: Wolters Kluwer, 2020, s. 106.

či neplatí daň z nemovitosti, bez dalšího uzavřít, že se jedná o konkludentní projev vůle vlastníka jej opustit. I konkludentní jednání musí vyjadřovat vůli vlastníka tak, aby, zřetelem ke všem okolnostem případu, nezanechávalo pochybnosti o tom, že jde o jeho projev vůle pozemek opustit²⁷⁹. Vždy je tedy zapotřebí vzít v potaz například to, zda užívání pozemku není vlastníku objektivně znemožněno²⁸⁰ či zda daň nehradí z důvodu své platební neschopnosti a podobně.

4.2.6.3 Opuštění pozemku z hlediska dobrých mravů

Jak z výše uvedeného vyplývá, opuštění pozemku, ať již konáním či nekonáním, je právním jednáním. Aby bylo možné považovat právní jednání za platné, musí splňovat náležitosti stanovené občanským zákoníkem²⁸¹. Vyjma obecných náležitostí právního jednání stanoví občanský zákoník v ustanovení § 580 a § 588 požadavek souladu právního jednání s dobrými mravy. Ve smyslu uvedeného ustanovení občanského zákoníku je právní jednání, které se přičí dobrým mravům, absolutně neplatné.

Dobré mravy jsou jedním z tzv. neurčitých právních pojmů, které nejsou právním řádem výslovně definovány. Dle Ústavního soudu ČR jsou dobré mravy vykládány jako „*souhrn etických, obecně zachovávaných a uznávaných zásad, jejichž dodržování je mnohdy zajišťováno i právními normami tak, aby každé jednání bylo v souladu s obecnými morálními zásadami demokratické společnosti. Tento obecný horizont, který vývojem společnosti rozvíjí i svůj morální obsah v prostoru a čase, musí být posuzován z hlediska konkrétního případu také právě v daném čase, na daném místě a ve vzájemném jednání účastníků právního vztahu*“²⁸².

Typickým příkladem opuštění pozemku, které je v rozporu s dobrými mravy, je opuštění pozemku s úložištěm odpadu či pozemku, jehož součástí je zříčená stavba apod.

²⁷⁹ Srovnej Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 10. 1. 2002, sp. zn. III. ÚS 572/01.

²⁸⁰ Srovnej Nález Ústavního soudu ze dne 3. 1. 2006, sp. zn. I. ÚS 185/05: „*Samotné neužívání věci, zejména za situace, kdy je způsobeno objektivní překážkou na straně vlastníka v podobě nemoci či jiného fyzického omezení, nelze s takovým projevem vůle zaměňovat, a to ani v případě, měl-li vlastník zákonnou povinnost nemovitost osobně obdělávat, neboť z nesplnění této povinnosti zánik vlastnictví bez dalšího nebylo možné dovodit.*“

²⁸¹ Zejména musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně.

²⁸² Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 26. 2. 1998, sp. zn. II.ÚS 249/97.

V rámci posouzení, zda je konkrétní jednání vlastníka pozemku směřující k jeho opuštění v souladu s dobrými mravy, je zapotřebí zkoumat nejen faktický a právní stav pozemku, ale taktéž zátěž, a to nejen finanční, která bude nabytím vlastnického práva k němu na stát, jako nabyvatele, přenesena.

4.2.6.4 Právní účinky opuštění pozemku

Jako velmi problematická se v případě opuštění pozemku jeví otázka okamžiku přechodu vlastnického práva k dotčenému pozemku ve prospěch státu a následný zápis této skutečnosti do katastru nemovitostí, když tato otázka není zákonem nikterak upravena. Občanský zákoník stanoví *intabulační princip pouze pro případ převodu vlastnického práva k věci evidované ve veřejném seznamu*²⁸³. S ohledem na skutečnost, že nabytí vlastnického práva opuštěním nemovitosti je přechodem vlastnického práva, a to i přesto, že k němu dochází na základě právního jednání vlastníka, intabulační princip se na něj nevztahuje. K přechodu vlastnického práva k pozemku tak dochází samotným opuštěním pozemku a zápis do katastru tak má pouze deklaratorní povahu. V souvislosti s určením okamžiku nabytí vlastnického práva k opuštěnému pozemku ze strany státu je tedy zapotřebí stanovit, kdy dochází k právním účinkům právního jednání spočívajícího v jeho opuštění.

Z hlediska účinků se právní jednání dělí na adresná a neadresná. Rozlišování adresných a neadresných jednání je významné z hlediska určení okamžiku, od kterého právní jednání působí právní následky. Adresná právní jednání působí právní účinky okamžikem oznámení adresátu. Neadresná právní jednání působí účinky okamžikem, kdy jsou učiněny, a to bez ohledu na to, zda dojde k oznámení adresátu či nikoliv. Opuštění pozemku konáním je dle ustálené soudní praxe považováno za neadresné právní jednání²⁸⁴ a jako takové působí právní účinky okamžikem, kdy k němu dojde (např. podpis prohlášení vlastníka o opuštění nemovitosti). Stát se tedy, jako osoba, jež k témuž okamžiku nabyde vlastnické právo k pozemku v důsledku jeho opuštění konáním, o této skutečnosti dozví zpravidla až v rámci řízení před katastrálním úřadem. Časový odstup, se kterým se stát dozví, že nabyl vlastnické právo k pozemku dozví, může být značný, s

²⁸³ Franková, M. Několik poznámek k problematice opuštění nemovitosti. Časopis pro právní vědu a praxi, 2014, č. 2, s. 111 - 112.

²⁸⁴ Viz například Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2019, sp. zn. 21 Cdo 2257/2018.

tím, že práva a povinnosti na něj přešly ale již ke dni, ve kterém původní vlastník pozemek opustil. Stát se tak může dostat do prodlení s jejich plněním.

Pro úplnost je zapotřebí uvést, že například M. Franková²⁸⁵ v minulosti připouštěla možnost, že posouzení opuštění pozemku konáním jako právního jednání adresného, které působí právní následky až od okamžiku, kdy je oznámeno adresátu (státu). Závěr o možné aplikaci ustanovení § 570 občanského zákoníku na případy opuštění nemovitosti konáním odůvodnila M. Franková zejména eliminací nežádoucí prodlevy mezi okamžikem nabytí vlastnického práva k pozemku ze strany státu a okamžikem, kdy se o tomto stát dozví. V důsledku toho by bylo umožněno státu začít vykonávat práva a povinnosti, které na něj přešly, tedy ujmout se svého vlastnického práva, již k okamžiku, kdy se opuštěný pozemek stal předmětem jeho vlastnického práva. Z hlediska shora uvedeného se takovéto pojetí opuštění pozemku konáním jeví přípustnější než stávající doktrína. Nynější pojetí opuštění pozemku v důsledku konání jako právní jednání neadresného působí právní nejistotu na straně státu. Za současné situace není státu, až do okamžiku zahájení řízení před katastrálním úřadem, vůbec známo, že do jeho vlastnictví přešel pozemek, kdy k tomuto došlo a ani to, v jakém rozsahu na něj přešly práva a povinnosti. Což je podstatné zejména s ohledem na odpovědnost vlastníka za stav nemovitosti a na určení, v jakém stavu se pozemek nacházel v době, kdy vlastnické právo k němu přešlo na stát, a to zejména s ohledem na z této nejistoty pramenící možné spory mezi původním vlastníkem a státem.

I přes shora uvedené argumenty, které jsou opřeny zejména o praktickou stránku opuštění pozemku, se však soudní praxe dlouhodobě přiklání k tomu, že opuštění pozemku konáním je právním jednáním neadresným, jak vyplývá například z Rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 8. 2019, sp. zn. 24 Cdo 3337/2018 a z Rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 2. 2019 sp. zn. 21 Cdo 2257/2018 tak jak jsou shora citovány.

Právní účinky opuštění pozemku nekonáním nejsou, obdobně, jako v případě opuštění pozemku konáním, zákonem nikterak upraveny. Ve smyslu ustanovení § 1050 občanského zákoníku dochází k opuštění pozemku nevykonáváním vlastnického práva k

²⁸⁵ Franková, M. Několik poznámek k problematice opuštění nemovitosti. Časopis pro právní vědu a praxi, 2014, č. 2, s. 109.

němu po dobu deseti let. Přechodné ustanovení § 3067 občanského zákoníku pak dále stanoví, že je-li opuštěna nemovitá věc, počne běžet desetiletá doba ode dne nabytí účinnosti občanského zákoníku. Za současného legislativního stavu tedy může být pozemek opuštěn nekonáním nejdříve ke dni 1. 1. 2024, a to i za předpokladu, že byl opuštěn před účinností občanského zákoníku. Z tohoto důvodu nebyla otázka právních účinků opuštění pozemku nekonáním v praxi de facto ještě řešena.

Lze však uzavřít, že obdobně, jako v případě opuštění pozemku konáním, pro opuštění pozemku nekonáním platí: „*Právní účinky derelikce nastávají v okamžiku, kdy vlastník takto platně projeví svoji vůli, tedy věc opustí, bez ohledu na to, zda stát s tímto souhlasí či nikoliv.*“²⁸⁶ Otázkou však zůstává praktické využití tohoto institutu. Lze předpokládat, že vlastník pozemku, jenž se rozhodne nevykonávat vlastnické právo k němu po dobu zákonem stanovenou, nebude po jejím uplynutím ten, kdo podá návrh na zápis vlastnického práva k předmětnému pozemku do katastru ve prospěch státu. Dosavadní vlastník by v takovém případě ani nedisponoval vkladovou listinou, na základě které by vůbec mohl být zápis do katastru nemovitostí povolen. Požadovat po vlastníkově v takovém případě předložení listiny prokazující přechod vlastnického práva (např. prohlášení o tom, že došlo z jeho strany ke konkludentnímu opuštění pozemku) se jeví jako absurdní. Opuštění pozemku nekonáním by tak zcela ztratilo význam, když by bylo po splnění zákonem požadovaných podmínek, *de facto* nahrazeno opuštěním v důsledku konání dosavadního vlastníka pozemku. V minulosti byla v praxi otázka konkludentního opuštění pozemku řešena pouze jako otázka předběžná v rámci řízení o určení vlastnického práva zahájeného ze strany státu, jako osoby, v jejíž prospěch mělo dojít k přechodu vlastnického práva, když výsledkem takového řízení bylo rozhodnutí soudu, které bylo zároveň titulem nabytí vlastnického práva a zároveň vkladovou listinou pro potřeby řízení před příslušným katastrálním úřadem.

V této souvislosti je zapotřebí uvést taktéž roli Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových ve smyslu ustanovení § 65 katastrálního zákona, které má předcházet vzniku těchto sporů, a to pro jejich potenciální množství²⁸⁷ a jejich značnou

²⁸⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2019, sp. zn. 21 Cdo 2257/2018.

²⁸⁷ Dle brožury Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. Nedostatečně identifikovaní vlastníci. Dostupné na <https://www.uzsvm.cz/nedostatecne-identifikovani-vlastnici> se nedostatečná identifikace vlastníka ke dni 1. 8. 2018 dotýkala 190 855 pozemků, 6 077 staveb a 147 061 osob.

složitost. Předmětné ustanovení dopadá na případy dohledávání nedostatečně označených osob v katastru nemovitostí v důsledku převzetí zápisů z pozemkových knih (neúplné zápisy o vlastnících). K nemovitostem, u nichž je neúplný zápis o vlastníku, se „*zpravidla dlouhodobě nikdo nehlásí, neplatí z nich daně, nepečuje o ně, a tak lze předpokládat, že tyto osoby nevykonávají vlastnické právo ke svým nemovitostem ve smyslu § 1050 odst. 2 ObčZ.*“²⁸⁸ Nepodaří-li se vlastníka zjistit a uplyne-li marně desetiletá lhůta stanovená shora uvedeným ustanovením občanského zákoníku, má se ve smyslu ustanovení § 65 odst. 9 katastrálního zákona za to, že je pozemek opuštěn. S ohledem na skutečnost, že v praxi dojde k použití předmětného ustanovení až po uplynutí shora uvedené doby, tj. až po 1. 1. 2024, a zákon následný proces vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí nikterak neupravuje, není zřejmé, jakým způsobem bude v případech pozemků, jež nemají dostatečně identifikovaného vlastníka postupováno. Lze předpokládat, že se po uplynutí stanovené lhůty obrátí Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových na katastrální úřad s návrhy na vklad vlastnického práva k těmto pozemkům ve prospěch státu. Katastrální zákon však, stejně tak jako katastrální vyhláška, na uvedené nikterak nepamatuje, když nestanoví, na základě jaké vkladové listiny má být vklad v případě opuštění pozemku nekonáním proveden.

Jak z výše uvedeného vyplývá, stávající právní úprava opuštění pozemku (respektive nemovitostí obecně) se jeví jako nedostatečná. *De lege ferenda* lze doporučit přijetí úpravy, která jednoznačně stanoví okamžik, od kterého opuštění nemovitosti působí účinky, a to zejména vůči státu, jako jejího nabyvatele, tak, aby byla zajištěna co největší ochrana jeho práv. Takovým řešením by bylo například výslovné stanovení konstitutivnosti zápisu vlastnického práva k opuštěné nemovitosti do katastru nemovitostí podobně, jako je tomu v případě převodu vlastnického práva na základě smluv.

Obdobně je zapotřebí vyřešit otázku vkladové listiny ve věci opuštění pozemku nekonáním, a to ve lhůtě do 1. 1. 2024, kdy začne být tato problematika aktuální. V této souvislosti se nabízí připuštění nového druhu vkladové listiny v podobě jednostranného prohlášení osoby, jejíž vlastnické právo vzniklo (státu), o tom, že k této skutečnosti ve smyslu ustanovení § 65 katastrálního zákona ve spojení s ustanovením § 1050 odst. 2 došlo. Nelze totiž připustit, a to zejména s ohledem na účel přijaté právní úpravy²⁸⁹, aby

²⁸⁸ Baudyš, P. Katastrální zákon. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 190.

²⁸⁹ Jak je uvedeno shora v souvislosti s ustanovením § 65 katastrálního zákona.

se stát po splnění podmínek jí stanovených v každém jednotlivém případě domáhal ještě soudního určení vlastnického práva k těmto pozemkům ve svůj prospěch.

4.2.7 Nabytí vlastnického práva k pozemkům přírůstkem

Občanský zákoník dále, jako další ze způsobů nabytí vlastnického práva k pozemku, výslovně upravuje problematiku přírůstků pozemku. Činí tak na rozdíl od občanského zákoníku z roku 1964, v rámci jehož účinnosti se tento způsob nabytí vlastnického práva pouze dovozoval výkladem ustanovení § 135a²⁹⁰. Stávající právní úprava přírůstků pozemků vychází z právní úpravy v obecném zákoníku občanském, kterou de facto přejímá.

Přírůstkem se obecně rozumí vše, co přibude k vlastníkově věci, tedy typicky plody a užitky. Za přírůstky pozemků se dle občanského zákoníku, z hlediska problematiky nabývání vlastnického práva k nim, považují taktéž naplaveniny, strže a ostrov²⁹¹, a to za předpokladu, že se vytvoří působením přirozeně tekoucí vody, tedy ne v rámci rybníku, jezera apod.²⁹²

4.2.7.1 Naplavenina a strž

Naplaveninou se ve smyslu ustanovení § 1068 občanského zákoníku rozumí zemina, která je naplavena či jiným působením přírodních sil (například větrem) přemístěna na břeh pobřežního pozemku. Vlastnické právo k naplavenině svědčí vlastníku pobřežního pozemku.

Dikce shora uvedeného ustanovení směřuje k tomu, že naplaveninou je zemina nejen naplavená na povrch pobřežního pozemku, ale taktéž zemina připravená ke břehu

²⁹⁰ Dle ustanovení § 135a občanského zákoníku z roku 1964 náleží vlastníku věci i její přírůstky, i když byly odděleny od věci hlavní.

²⁹¹ Ve smyslu ustanovení § 1066 občanského zákoníku se za přírůstky pozemku považují také plody. Plodem pozemku je vše, co pozemek vydá sám od sebe, aniž by byl obděláván. Typicky se jedná o travu, houby, byliny apod. S ohledem na zaměření této práce nebude problematika plodů nemovitých věcí již dále rozebírána, když je z hlediska nabývání vlastnického práva k pozemkům irelevantní.

²⁹² Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2013, s. 286.

pobřežního pozemku, která de facto rozšiřuje plochu tohoto pobřežního pozemku. To má za následek, že současně s faktickým zvětšením pobřežního pozemku v důsledku naplaveniny dochází k faktickému zmenšení sousedního pozemku, který je tvořen vodním korytem. V této souvislosti se nabízí otázka náhrady vlastníku vodního koryta, kterou však občanský zákoník nikterak neupravuje.

V případě naplavenin dochází k nabytí vlastnického práva faktickou změnou, když následný vklad do katastru nemovitostí má deklaratorní povahu.

Dojde-li k odplavení velké a rozeznatelné části pozemku k břehu pobřežního pozemku jiného vlastníka, stává se tato část pozemku ve smyslu ustanovení § 1069 občanského zákoníku součástí tohoto pozemku. Takto odplavená část pozemku jiného vlastníka se součástí pobřežního pozemku, ke kterému byla připravena, nestane, uplatní-li k ní vlastnické právo vlastník původního pozemku od něhož byla odtržena, a to ve lhůtě jednoho roku.

Občanský zákoník v této souvislosti v ustanovení § 1071 mimo jiné stanoví, že vodní koryto vzniklé strží se stává vlastnictvím vlastníka původního koryta. I přes to, že občanský zákoník pojem strže nikterak nedefinuje, dopadá uvedené ustanovení právě na případy, kdy dojde v důsledku odplavení velké a rozpoznatelné části pozemku jednoho vlastníka ke břehu pobřežního pozemku jiného vlastníka ke změně vodního toku ve vlastnictví třetí osoby. Takovýmto odplavením zpravidla dochází k rozšíření koryta vodního toku na místě odplavení části pozemku a k jeho zúžení na místě připravení k jinému pobřežnímu pozemku. Uvedená trvalá změna podoby koryta je pokládána za vodní koryto vzniklé strží, které se dle platné právní úpravy stává předmětem vlastnického práva vlastníka původního koryta²⁹³. Obdobně jako v případě naplavenin dle ustanovení § 1068 občanského zákoníku, dochází k nabytí vlastnického práva faktickou změnou. Následný vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní charakter.

²⁹³ Srovnej Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2013. K ustanovení § 1071 občanského zákoníku.

Shora uvedené ustanovení § 1069 občanského zákoníku je odbornou veřejností vnímáno jako v praxi těžko využitelné²⁹⁴. Problematický je již samotný předpoklad, že dojde k odplavení velké a rozeznatelné části pozemku, tedy kompaktního kusu zeminy, který bude možné identifikovat natolik, že bude možné přesně určit, k jakému pozemku byl připraven tak, aby k němu původní vlastník byl schopen úspěšně uplatnit vlastnické právo. S ohledem na skutečnost, že se předpokládaný pohyb části pozemku děje působením vodního toku, a to ještě zpravidla jeho rozvodněním, lze, s ohledem na vlastnosti půdy, spíše předpokládat jeho rozmělnění a nerovnoměrné usazení jak ve vlastním korytu vodního toku, tak na březích pobřežních pozemků. Lze si tak jen velmi těžko představit, jakým způsobem by se vlastník pozemku, jehož část byla odplavena, domáhal určení, že zemina, která byla připravena k břehu pobřežního pozemku jiného vlastníka, je v jeho vlastnictví, když předpokladem úspěchu v řízení před soudem je unesení nejen břemena tvrzení, ale také břemena důkazního.

Taktéž lze považovat za problematické ustanovení § 1071 občanského zákoníku, a to v souvislosti s důsledky ustanovení § 1069 občanského zákoníku pro vlastníka vodního koryta. Uvedené ustanovení hovoří o vzniku koryta vodního toku, avšak je vykládáno tak, že dopadá i na případy trvalých změn koryta vodního toku v důsledku působení přírodních sil, jak je uvedeno výše. Předmětná právní úprava však nikterak nereflektuje skutečnost, že problematika vzniku nového vodního koryta v důsledku opuštění přirozeného koryta vodním tokem při povodni je již tradičně řešena ustanovením § 45 zákona o vodách, a to navrácením vodního toku do původního koryta či poskytnutím odškodnění vlastníkům dotčených pozemků.

4.2.7.2 Ostrov

Ostrovem se ve smyslu ustanovení § 1070 odst. 1 občanského zákoníku rozumí část pozemku, kterou od zbytku původního pozemku oddělil vodní tok. Vlastníkem takto vzniklého ostrova je vlastník původního pozemku. Uvedené ustanovení tedy dopadá pouze na případy, kdy vodní tok opustí své koryto a vytvořením koryta nového ve smyslu

²⁹⁴ Viz například Pekárek, M. Pozemek jako objekt právních vztahů z pohledu nového občanského zákoníku - několik poznámek. Sborník Dny práva 2012 – Days of Law 2012. Část XI. - Pozemek v právních vztazích, s. 2389.

ustanovení § 1071 občanského zákoníku oddělí část břehového pozemku, která se nespojí s jiným břehovým pozemkem.

Naproti tomu odst. 2 téhož ustanovení občanského zákoníku upravuje právní poměry ostrova vytvořeného v rámci koryta vodního toku nánosy zeminy apod. Takto vzniklý ostrov se stává vlastnictvím vlastníka vodního toku, tedy zpravidla státu.

Obdobně, jako v případě naplaveniny a strže nestanoví občanský zákoník ani v případě ostrova žádný systém poskytování náhrad vlastníkům dotčených pozemků.

Z hlediska vzniku vlastnického práva k pozemkům je otázka nabytí vlastnického práva k ostrovům taktéž spíše problematická, když k ní dochází faktickou změnou charakteru pozemku²⁹⁵. Obdobně, jako v případě naplavenin či strží má následný zápis do katastru nemovitostí či případné soudní rozhodnutí v případě řízení o určení vlastnického práva deklaratorní povahu.

I přesto, že v důsledku přirozeného působení vodního toku dochází v praxi ke vzniku naplavenin, strží a ostrovů, je právní úprava přírůstků pozemků využívána minimálně, a to zejména ve vztahu k uplatňování práv vlastníka k nim ve smyslu ustanovení § 1069 občanského zákoníku. Byť tedy dochází k nabytí vlastnického práva k pozemkům přírůstkem, zpravidla již nedochází k promítnutí tohoto nového stavu do katastru nemovitostí²⁹⁶. To má za následek faktickou absenci judikatury a přetrvávání výkladových nejasností při případné aplikaci předmětné právní úpravy. Uvedené platí i pro období účinnosti obecného zákoníku občanského. Problematické je taktéž zavedení právní úpravy otázky již řešené vodním zákonem bez toho, aniž by byl jakkoliv vyjasněn vztah těchto právních předpisů, či absence systému náhrad vlastníkům pozemků dotčených naplaveninou, strží či vznikem ostrova.

²⁹⁵ Franková, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva, 1. vydání, Beroun, Eva Rozkotová, 2014, s. 76.

²⁹⁶ Podoba pozemku dotčeného přírůstkem zapsaného v katastru nemovitostí se tak může diametrálně lišit od faktického stavu.

4.2.8 Nabytí vlastnického práva k pozemkům přestavkem

Institut přestavku byl do českého právního řádu zaveden s účinností občanského zákoníku, když občanský zákoník 1964 podobnou úpravu neobsahoval.

Přestavkem se rozumí *zvláštní případ neoprávněné stavby, kdy pouze nepatrná část trvalé stavby (tzn. té, která je součástí pozemku), jinak zřízené na vlastním pozemku, přesahuje na pozemek cizí*²⁹⁷.

V důsledku přestavku dochází k nabytí vlastnického práva k části cizího pozemku, na který z vedlejšího pozemku přesahuje stavba na tomto pozemku zřízená, a to za předpokladu splnění podmínek stanovených v ustanovení § 1087 občanského zákoníku. Uvedené podmínky musí být naplněny již v okamžiku, kdy došlo ke vzniku stavby. Nedojde-li ke splnění požadavků stanovených občanským zákoníkem, nelze hovořit o přestavku ve smyslu shora uvedeného ustanovení. Na takový případ budou aplikována ustanovení právních předpisů týkající se neoprávněné stavby.

Podmínkou nabytí vlastnického práva k cizímu pozemku přestavkem je skutečnost, že stavba přesahuje malou částí na malou část tohoto pozemku a že ke zřízení stavby tímto způsobem došlo v dobré víře jejího vlastníka.

Jak velkou částí, respektive jak malou částí, musí být cizí pozemek zastavěn stavbou, aby se jednalo o přestavek, zákon nestanoví. Stejně tak zákon nestanoví, o jak malou část stavby se musí jednat. Přípustná míra zastavění cizího pozemku a velikost přesahující části stavby ve vztahu k celkové její velikosti tak, aby se jednalo o přestavek tedy závisí na posouzení všech okolností daného případu, ke kterému bude zpravidla docházet v řízení před soudem. Při stanovení kritérií určení míry zastavěnosti a velikosti přesahující části stavby nelze, s ohledem na skutečnost, že institut přestavku byl do českého právního řádu zaveden teprve před 6 lety, prozatím vycházet z rozhodovací praxe českých soudů, a to pro její faktickou absenci. Určité vodítko může poskytnout rakouská judikatura, dle které je přípustná míra stanovená ve výši 7 (či 15 ve výjimečných

²⁹⁷ Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2013, s. 309.

případech) % jak vzhledem k celku cizího zastavěného pozemku, tak k celku stavby jako takové²⁹⁸.

Druhou podmínkou, jež musí být splněna, aby mohlo dojít k nabytí vlastnického práva k pozemku přestavkem, je existence dobré víry na straně stavebníka, že staví na svém vlastním pozemku. Otázka existence dobré víry na straně stavebníka již byla v rámci rozhodovací praxe Nejvyššího soudu ČR řešena²⁹⁹. Stavebník není v dobré víře, jestliže měl k vystavění stavby na cizím pozemku právní titul, který později odpadl. Obdobně není stavebník v dobré víře, jestliže původně vystavěl stavbu na pozemku ve svém vlastnictví, avšak tato se následně stala stavbou na cizím pozemku.³⁰⁰

Dobrá víra se ve smyslu ustanovení § 7 občanského zákoníku presumuje. V případě sporu je tak na vlastníku pozemku z části zastavěného, aby absenci dobré víry vlastníku stavby v případě sporu prokázal.

Došlo-li dle ustanovení § 1087 odst. 1 občanského zákoníku k nabytí vlastnického práva k pozemku přestavkem, má vlastník původního pozemku dle odst. 2 téhož ustanovení nárok na peněžitou náhradu ve výši odpovídající obvyklé ceně nabyté části pozemku.

Přestavkem dochází, za předpokladu splnění shora uvedených podmínek, k nabytí vlastnického práva okamžikem, kdy dojde k zastavění cizího pozemku. Případné následné rozhodnutí soudu a vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní charakter.

Pro úplnost je zapotřebí uvést, že ve smyslu ustanovení § 3059 věta druhá občanského zákoníku se ustanovení § 1087 občanského zákoníku použije taktéž na stavby zřízené před účinností občanského zákoníku.

²⁹⁸ Srovnej Adamová, H. a kol. Pozemkové vlastnictví. Praha: Wolters Kluwer, 2020, s. 122.

²⁹⁹ Například Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.01.2017, sp. zn. 22 Cdo 4925/2016, Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.06.2019, sp. zn. 22 Cdo 1771/2019 či Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18.04.2017, sp. zn. 22 Cdo 4572/2015.

³⁰⁰ Viz Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18.04.2017, sp. zn. 22 Cdo 4572/2015.

5 Závěr

Pozemky, jako individualizované části zemského povrchu, hrají významnou roli v životě člověka. Odehrává se na nich veškerá lidská činnost a jejich prostřednictvím dochází k uspokojování potřeb nejen jednotlivců, ale taktéž společnosti jako celku. Právě v návaznosti na proměňující se požadavky společnosti a jednotlivců, dochází v souvislosti s pozemky v podstatě nepřetržitě ke změnám, a to nejen ve vztahu k jejich uspořádání, způsobům využití apod., ale taktéž ve vztahu k osobám jejich vlastníků a jim svědčícímu vlastnickému právu. Každodenně tedy dochází k nabytí vlastnického práva k pozemkům, a to nejrůznějšími způsoby a za nejrůznějších skutkových okolností. Rozmanitost těchto případů s sebou nese nejen otázky aplikace právních norem na konkrétní vztahy, ale taktéž otázky vyžadující posouzení soudem již ze své podstaty (zejména naplnění zákonem stanovených podmínek prostřednictvím neurčitých právních pojmů - např. dobrá víra, hledisko veřejného zájmu apod.) či otázky dosud nezodpovězené. Tím spíše, že dne 1. 1. 2014 došlo k účinnosti občanského zákoníku, který přinesl v souvislosti s nabýváním vlastnického práva k pozemkům *de facto* novou právní úpravu, na kterou není možné v plném rozsahu a bez dalšího aplikovat závěry vyplývající nejen z dosavadní soudní praxe.

Cílem předkládané práce bylo zhodnotit stávající právní úpravu problematiky nabývání vlastnického práva k pozemkům a upozornit na vybrané sporné otázky, které jsou předmětem odborných diskuzí, a to jak v souvislosti s otázkami tradičními, tak v souvislosti s otázkami, které vyvstaly v důsledku rekodifikace občanského práva jako otázky nové.

Ke zhodnocení stávající právní úpravy a vybraných otázek týkajících se nabytí vlastnického práva k pozemku bylo v rámci předkládané práce přistoupeno nejen prostřednictvím výkladu jednotlivých právních norem základními metodami, jako je výklad gramatický, teleologický a logický apod., ale taktéž prostřednictvím závěrů aktuální rozhodovací praxe soudů a komparace právní úpravy občanského zákoníku z roku 1964 a posouzení použitelnosti dosavadních judikatorních závěrů z něj vyplývajících.

Účinností občanského zákoníku došlo v rámci českého právního řádu k nahrazení stávající nevyhovující právní úpravy institutu vlastnického práva obsažené v občanském zákoníku z roku 1964, která byla po roce 1989 přijata jako právní úprava provizorní a překlenovací, novou právní úpravou občanského zákoníku navazující na kontinentální právní kulturu a právní tradice na našem území do roku 1948 inspirovanou vládním návrhem občanského zákoníku z roku 1937 vycházejícím z obecného zákoníku občanského.

Příklon k původní právní tradici na našem území se velmi výrazně projevuje nejen ve vztahu k pojetí vlastnického práva, ale taktéž k vymezení pozemku jako nemovité věci včetně stanovení jeho součástí.

Jednou z nejdůležitějších změn, kterou v souvislosti s pozemky přinesl občanský zákoník, je znovuzavedení zásady *superficies solo cedit*. V důsledku toho se účinností občanského zákoníku staly všechny stavby, jejichž vlastník byl totožný s vlastníkem pozemků, na kterých byly tyto stavby postaveny, součástí těchto pozemků. S ohledem na skutečnost, že součást věci sdílí právní osud věci hlavní, dochází nabytím vlastnického práva k pozemku, jehož součástí je stavba, taktéž k nabytí vlastnického práva k této stavbě.

I přes to, že stávající vymezení vlastnického práva *de facto* nenavazuje na pojetí vlastnického práva dle občanského zákoníku z roku 1964, nedošlo v pojetí tohoto institutu v podstatě k žádné změně. Osoba, jíž svědčí vlastnické právo k pozemku má právo s tímto pozemkem v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Taktéž jí je zakázáno nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.

Naopak právní úprava problematiky nabývání vlastnického práva k pozemkům seznala v důsledku rekodifikace soukromého práva značných změn, a to nejen ve vztahu k jejímu rozsahu (stávající právní úprava je podrobnější a zahrnuje výslovnou úpravu některých institutů, které byly za účinnosti právní úpravy občanského zákoníku z roku 1964 dovozovány pouze soudní praxí), ale taktéž ve vztahu k jejímu obsahu, kdy došlo k faktické změně pojetí některých institutů.

S ohledem na skutečnost, že pozemek je nemovitou věcí evidovanou ve veřejném seznamu, souvisí s problematikou nabytí vlastnického práva k němu, taktéž otázka promítnutí této skutečnosti do katastru nemovitostí. Přijetím nové právní úpravy došlo k zakotvení zásady materiální publicity v ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku. To vedlo k posílení právního postavení třetích osob jednajících v důvěře v zápis v katastru nemovitostí. Současně došlo, a to bez interpretačních potíží, ke koncepční změně forem zápisů práv do katastru nemovitostí, když se, mimo jiné, od 1. 1. 2014 veškerá věcná práva zapisují do katastru vkladem, a to bez ohledu na to, zda k jejich nabytí, změně nebo zániku došlo převodem či přechodem vlastnického práva. Vklad vlastnického práva tak může mít nejen konstitutivní účinky, jako tomu bylo dle právní úpravy účinné do přijetí občanského zákoníku, ale taktéž účinky deklaratorní, jako je tomu v zpravidla v případech přechodu vlastnického práva k pozemku.

Převodem vlastnického práva k pozemku se rozumí nabytí vlastnického práva k pozemku na základě smlouvy (zpravidla kupní, darovací či směnné). Pro převod vlastnického práva k pozemku smlouvou je typická dvoufázovost. Samotné uzavření smlouvy tedy nepůsobí zamýšlený účel, když k nabytí vlastnického práva k pozemku dochází až po přistoupení další skutečnosti – provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí (intabulační princip), a to po jejím přezkumu z hledisek stanovených katastrálním zákonem. S převodem vlastnického práva k pozemku úzce souvisí otázka odstoupení od smlouvy a jeho důsledků, a to nejen ve smyslu věcněprávních účinků, ale taktéž ve smyslu důsledků pro práva třetích osob. Občanský zákoník postavil definitivně na jisto, že práva třetích osob nabytá v dobré víře nejsou odstoupením od smlouvy dotčena, když tuto skutečnost výslovně upravil. Reagoval tak na rozsáhlé diskuze odborné veřejnosti a také rozpory v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu ČR a Ústavního soudu ČR, které byly této souvislosti vedeny za účinnosti občanského zákoníku z roku 1964. Naproti tomu právní úprava věcněprávních účinků odstoupení od smlouvy v občanském zákoníku nadále zakotvena není. I přes to je však lze, za pomoci výkladu a ustálené judikatury, odstoupení od smlouvy přiznat. Odstoupením od smlouvy tedy dochází ke zrušení závazku *ex tunc* s tím, že se obnovuje původní stav - vlastnické právo k pozemku původního vlastníka. Následný zápis práva do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní povahu.

Přechodem vlastnického práva k pozemku se rozumí nabytí vlastnického práva způsoby odlišnými od nabytí smlouvou. Tedy děděním, z rozhodnutí orgánu veřejné moci, ze zákona, vydržením, nabytím od neoprávněného, opuštěním, přírůstkem a přestavkem. Právě právní úprava přechodu vlastnického práva k pozemku doznala v důsledku přijetí občanského zákoníku největších změn.

Děděním dochází k nabytí vlastnického práva zpětně ke dni úmrtí zůstavitele, a to na základě usnesení o dědictví vydaného v rámci projednání dědictví notářem jako soudním komisařem. Následný vklad práva dle usnesení o dědictví má již jen deklaratorní účinky. Občanský zákoník v souvislosti s děděním částečně navazuje na dosavadní právní úpravu, když rozlišuje nabytí na základě závěti a v rámci zákonné posloupnosti. Zároveň však zavádí možnost uzavření dědické smlouvy mezi zůstavitelem a osobou, která se v důsledku jeho úmrtí stane dědicem. Právě ve spojitosti s dědickou smlouvou vyvstávají některé otázky, jejichž řešení je nejednoznačné, a to nejen z důvodu jejich formulace, ale také z důvodu úplné absence související judikatury, a to zejména ve vztahu k převodem vlastnického práva k pozemkům na základě dědické smlouvy ještě za života zůstavitele ve smyslu ustanovení § 1589 občanského zákoníku. Občanský zákoník dále v souvislosti s děděním zavádí institut odkazu, který má ze své povahy specifický režim. Pozemek, jenž je předmětem odkazu, není považován za součást dědictví a není tak k nabytí vlastnického práva k němu zapotřebí usnesení o projednání dědictví. Vlastnické právo tak odkazovník nabývá ke dni smrti zůstavitele, a to bez nutnosti provedení vkladu do katastru nemovitostí.

Občanský zákoník, obdobně jako úprava přecházející umožňuje vznik vlastnického práva k pozemku na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, a to soudu anebo správního úřadu. Právní úprava nabytí vlastnického práva k pozemku z rozhodnutí orgánu veřejné moci nezaznamenala téměř žádnou změnu. V případě soudní rozhodovací praxe dochází k nabývání vlastnického práva k pozemku typicky v rámci občanskoprávních řízení, jejichž předmětem je stanovení dosud nezjistitelné hranice mezi pozemky, a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Řízení, v rámci nichž dochází k vydání rozhodnutí správního orgánu, v důsledku kterých dochází k nabytí vlastnického práva k pozemku, jsou ze své povahy řízeními správními a jako takové probíhají dle zvláštních právních předpisů za subsidiárního použití správního řádu. Typickými

příklady nabytí vlastnického práva k pozemku rozhodnutím správního orgánu je nabytí v důsledku vyvlastnění dle zákona o vyvlastnění, v důsledku pozemkových úprav dle zákon a o pozemkových úpravách či v důsledku restitucí dle zákona o půdě či zákona o církevních restitucích. Jak v případě rozhodnutí soudu, tak v případě rozhodnutí správního orgánu dochází k nabytí vlastnického práva ke dni právní moci daného rozhodnutí či ke dni v rozhodnutí uvedenému. Následný vklad práva do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní charakter. Výjimku z tohoto pravidla tvoří dohoda o vydání nezemědělského majetku dle zákona o církevních restitucích, která se pro potřeby nabytí vlastnického práva k pozemku považuje za soukromoprávní smlouvu o převodu vlastnického práva k pozemku. K nabytí vlastnického práva podle ní je tedy zapotřebí intabulace.

Dalším ze způsobů nabytí vlastnického práva k pozemku je jeho nabytí na základě konkrétního zákonného ustanovení obsaženého ve zvláštním zákoně, tj. ze zákona. S ohledem na skutečnost, že nabytí vlastnického práva ze zákona bývá zpravidla spojeno s nějakou významnou společenskou změnou, neexistuje v současné době v našem právním řádu žádná úprava, která by umožnila nabytí vlastnického práva k pozemku. Nabytí vlastnického práva ze zákona je tak za stávající situace možností spíše teoretickou.

Naproti tomu nabytí vlastnického práva vydržením je způsobem stále velmi aktuálním. V rámci stávající právní úpravy občanský zákoník zcela opustil koncepci vydržení dle občanského zákoníku z roku 1964, což působí poměrně značné výkladové potíže, a to zejména v souvislosti s použitelností dosavadní judikatury. Dle občanského zákoníku se rozlišují dva druhy vydržení, a to vydržení řádné a mimořádné. Nabytí vlastnického práva k pozemku v důsledku řádného vydržení je možné za předpokladu, že je dána tzv. kvalifikovaná držba, tedy držba, která je pravá a poctivá a která se zakládá na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou, a že došlo k uplynutí zákonem stanovené 10leté vydržecí doby. Mimořádné vydržení vlastnického práva k pozemku je možné za předpokladu, že držitel nemá nepoctivý úmysl a že uplynula zákonem stanovené 20letá vydržecí doba. Důsledkem nového pojetí institutu vydržení, jakožto i způsobu jeho formulace prostřednictvím neurčitých právních pojmů, je vznik mnohých výkladových nejasností. Tyto jsou prohloubeny faktickou neexistencí judikatury týkající

se nové právní úpravy a částečnou nepoužitelností judikatury vycházející z právní úpravy občanského zákoníku z roku 1964. Typickou problematickou otázkou, jež je v souvislosti s nabytím vlastnického práva k pozemku vydržení zapotřebí soudně vyřešit, je otázka možného vydržení části sousedního pozemku. Za stávající situace lze uzavřít, že dle občanského zákoníku přichází v úvahu v takovém případě pouze vydržení mimořádné a nikoliv řádné. To lze považovat za zásadní změnu právní úpravy, když na jednu stranu dochází ke zmírnění zákonných požadavků na držbu a na její právní důvod, na druhou stranu však k prodloužení vydržecí doby. Dle úpravy občanského zákoníku je tedy možné vydržet vlastnické právo k části sousedního pozemku až po uplynutí 20 let. S ohledem na skutečnost, že občanský zákoník umožňuje započítat do vydržecí doby i dobu, po kterou měl držitel či jeho právní předchůdce část sousedního pozemku nepřetržitě v držení před jeho účinností, a to v maximálním rozsahu 15 let, připadá mimořádné vydržení části sousedního pozemku (stejně tak jako i pozemku jako celku) v úvahu teprve ode dne 1. 1. 2019. Z tohoto důvodu je v době uzavření rukopisu této práce dána faktická absence aktuální judikatury, a to i přesto, že vydržení vlastnického práva k část pozemku je v praxi jedním z nejčastějších předmětů vydržení.

Občanský zákoník dále výslovně umožňuje nabytí vlastnického práva k pozemku od neoprávněného, a to v případech rozporu zápisu v katastru nemovitostí a skutečného právního stavu a za předpokladu splnění dalších zákonných požadavků. Byť občanský zákoník z roku 1964 tuto právní úpravu neobsahoval, nejedná se o zcela nový institut, když možnost nabytí vlastnického práva od neoprávněné osoby byla do 1. 1. 2014 dovozována ustálenou soudní praxí. I přes to je však použitelnost dosavadní judikatury sporná, když stávající právní úprava stojí na jiných principech, a to zejména na základě principu materiální publicity veřejných seznamů. Výklad předmětné právní úpravy je tedy úkolem pro budoucí rozhodovací praxi soudů. V současnosti se již začínají objevovat rozhodnutí, která se vypořádávají s některými jejími výkladovými nejasnostmi.

Obdobně občanský zákoník zavádí nabytí vlastnického práva k pozemku jeho opuštěním. Taktéž v případě tohoto institutu neobsahoval občanský zákoník z roku 1964 žádnou právní úpravu, a možnost jeho využití byla dovozována soudní praxí. Opuštěním, jako jednostranným neadresným právním jednáním, které může spočívat jak v konání, tak v nekonání, kterým vlastník vyjádří svou vůli pozemek již nevlastnit, dochází k nabytí

vlastnického práva k pozemku na straně státu. Výklad institutu opuštění jako neadresného právního jednání však působí, spolu se skutečností, že k nabytí vlastnického práva k pozemku dochází okamžikem opuštění, a nikoliv v návaznosti na vklad práva do katastru nemovitostí, jehož provedení není běžně opouštějícími vlastníky ani iniciováno, v praxi značné potíže, když dochází k tomu, že stát nabývá vlastnické právo k pozemku, aniž by o takové skutečnosti vůbec věděl. Právě doba mezi opuštěním pozemku a zjištěním na straně státu, že k nabytí vlastnického práva k pozemku z jeho strany došlo, má negativní vliv nejen na výkon práv, ale taktéž na plnění povinností z jeho strany, což není žádoucí. Zůstává tedy otázkou, zda by de lege ferenda nebylo v rámci eliminace těchto nežádoucích důsledků vhodnější považovat opuštění pozemku za právní jednání adresné.

Občanský zákoník dále výslovně umožňuje nabytí vlastnického práva k pozemku jeho přírůstkem, pod který subsumuje případy vzniku naplaveniny, strže a ostrova. Obdobně, jako v případě nabytí vlastnického práva opuštěním k tomu dochází bez přímé návaznosti na právní úpravu občanského zákoníku z roku 1964. Taktéž problematika přírůstku jako způsobu nabytí vlastnického práva k pozemku byla v minulosti dovozována pouze velmi omezenou judikaturou. Zcela minimální rozsah soudních rozhodnutí je dán zejména skutečností, že byť tato právní úprava reaguje na působení přírodních sil, ke kterému běžně dochází, je tento stav ze strany dotčených vlastníků zpravidla nerozporován. I přes to však z jejich strany není zpravidla iniciováno uvedení zápisu v katastru nemovitostí do souladu se skutečným stavem. Z těchto důvodů je zapotřebí považovat nabytí vlastnického práva k pozemku jeho přírůstkem spíše za teoretickou možnost bez přílišného faktického uplatnění.

Jako poslední způsob nabytí vlastnického práva k pozemku, jež je předmětem předkládané práce, je přechod vlastnického práva k pozemku v důsledku přestavku. Přestavkem se rozumí případ, kdy nepatrná část stavby, která je součástí pozemku, přesahuje na sousední pozemek, a to bez právního důvodu. Dle stávající právní úpravy se tak vlastník pozemku, za předpokladu splnění zákonem stanovených podmínek v okamžiku vzniku takové stavby (spočívajících mimo jiné v dobré víře na straně vlastníka pozemku a v míře v jaké, vzhledem k celku stavby a celku sousedního pozemku, stavba přesahuje na tento pozemek), stane okamžikem zastavění části sousedního pozemku vlastníkem této části pozemku, a to bez dalšího. Následný vklad práva do

katastru nemovitostí má pouze deklaratorní charakter. S ohledem na skutečnost, že se jedná o zcela novou právní úpravu, v podstatě, až na výjimky, neexistuje relevantní judikatura, která by se vyslovila zejména k problematice míry zastavěnosti sousedního pozemku cizí stavbou, která je pro nabytí vlastnického práva k části sousedního pozemku zcela zásadní. Dosud tak zůstává právní úprava nabytí vlastnického práva přestavkem institutem spíše teoretickým a neurčitým.

Jak z výše uvedeného vyplývá, již sedm let po účinnosti občanského zákoníku lze uzavřít, že v některých případech, kdy došlo k úplnému odklonu od právní úpravy občanského zákoníku z roku 1964 (například institut vydržení), či k zavedení nových, byť v minulosti na našem území tradičních institutů (například přestavek, přírůstek, opuštění apod.), přetrvávají výkladové potíže z důvodu nedostatku aktuální judikatury, které však nelze překlenout dosavadní judikaturou dle občanského zákoníku z roku 1964, a to pro její nepřiléhavost.

Taktéž převzetí některých tradičních institutů existujících v rámci kontinentální právní kultury se nejeví jako příliš šťastné, když se jedná o instituty nejasné a de facto nevyužívané i v zemích jejich původu (zejména převod vlastnického práva k pozemkům na základě dědické smlouvy ještě za života zůstavitele ve smyslu ustanovení § 1589 občanského zákoníku).

Teprve až ustálená soudní praxe zhodnotí, zda je stávající právní úprava ve věci nabytí vlastnického práva k pozemkům krokem vpřed či jsou zapotřebí její další úpravy, a to nejen ve vztahu k novelizacím, ale taktéž ve vztahu k jejich faktické využitelnosti. Závěrem je však v této souvislosti zapotřebí uvést, že vytvoření konstantní judikatury není otázkou jednotek let, ale spíš desetiletí. Nicméně, již po uplynutí sedmi let ode dne účinnosti občanského zákoníku lze, s ohledem na četnost soudních rozhodnutí v souvislosti s některými instituty, jež jsou blíže rozebírány v této práci, učinit závěr o jejich pravděpodobném významu pro praxi, a to tak, jak je shora uvedeno.

Seznam použitých zkratek

devizový zákon	zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon
energetický zákon	zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)
exekuční řád	zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů
horní zákon	zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)
katastrální zákon	zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
katastrální zákon z roku 1992	zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky
krajské zřízení	zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení)
liniový zákon	zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací
Listina základních práv a svobod	Usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod
lesní zákon	zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon)
notářský řád	zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád)
občanský soudní řád	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
občanský zákoník	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
občanský zákoník z roku 1964	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
obecní zřízení	zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)
obecný zákoník občanský	zákon č. 946/1811 Sb., obecný zákoník občanský

obchodní zákoník	zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
prováděcí vyhláška	vyhláška č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav.
soudní řád správní	zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
stavební zákon z roku 1976	zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
telekomunikační zákon	zákon č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích a o změně dalších zákonů
trestní zákoník	zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník
vodní zákon	zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)
zákon o církevních restitucích	zákon č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů (zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi)
zákon o civilním letectví	zákon o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon)
zákon o drahách	zákon č. 266/1994 Sb., o drahách
zákon o majetku ČR	zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích
zákon o oceňování majetku	zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (zákon o oceňování majetku)
zákon o odpovědnosti státu za škodu	zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady
zákon o ochraně přírody a krajiny	zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

zákon o ověřování	zákon č. 21/2006 Sb., o ověřování shody opisu nebo kopie s listinou a o ověřování pravosti podpisu a o změně některých zákonů (zákon o ověřování)
zákon o památkové péči	zákon č. 20/1987 Sb., o památkové péči
zákon o pozemkových úpravách	zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů
zákon o půdě	zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku
zákon o registru smluv	zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv)
zákon o rybářství	zákon č. 99/2004 Sb., o rybníkářství, výkonu rybářského práva, rybářské strážní, ochraně mořských rybolovných zdrojů a o změně některých zákonů (zákon o rybářství)
zákon o státním podniku	zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku
zákon o Státním pozemkovém úřadu	zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu
zákon o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku	zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku
zákon o vyvlastnění	zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)
zákon o zajišťování obrany ČR	zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky
zákon o zápisech	zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem ve znění účinném po 1. 1. 1993

Seznam použité literatury

Monografie

1. Hendrych, D. a kol. Právní slovník, 3. vydání, Praha, C. H. Beck, 2009
2. Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné, 4. vydání, Praha, ASPI, 2005
3. Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 3. vydání, IFEC, Praha, 2010
4. Pekárek, M. a kol.: Pozemkové právo, 1. vydání, Brno, Masarykova univerzita, 2012
5. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník I. § 1–459. Komentář, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2008
6. Bělohlávek, A. J.: Nový občanský zákoník: srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících, 1. vydání, Plzeň, Aleš Čeněk, 2012
7. Baudyš, P.: Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2014
8. Lavický, P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2014
9. Petr, B.: Nabývání vlastnictví originálním způsobem. 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2011
10. Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2013
11. Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2021
12. Franková, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva, 1. vydání, Beroun, Eva Rozkotová, 2014
13. Novotný, P.: Nový občanský zákoník, 1. vydání, Praha, Grada, 2014
14. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M., a kol.: Občanský zákoník: komentář. 2. vydání, Praha, C. H. Beck, 2009
15. Hurdík, J. a kol.: Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva, Plzeň, Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013
16. Wagnerová, E., Šimíček, V., Langášek, T., Pospíšl, I. a kol.: Listina základních práv a svobod: komentář, 1. vydání, Praha, Wolters, 2012

17. Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha, C. H. Beck, 2014
18. Tichý, L., Pipková P. J., Balarin, J.: Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha, C. H. Beck, 2014
19. Adamová, H. a kol. Pozemkové vlastnictví. Praha: Wolters Kluwer, 2020
20. Raban, P. Občanské právo hmotné: relativní majetková práva. Brno: Václav Klemm Vydavatelství a nakladatelství, 2013
21. Fiala, R. a kol.: Občanský zákoník IV. Dědické právo (§ 1475-1720). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2015, s. 279.)
22. Svoboda, J., Klička, O. Dědické právo v praxi. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014
23. Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. (eds.). Občanský zákoník. Komentář. Svazek IV (§ 1475 až 1720). Wolters Kluwer: Praha 2014
24. Hrušáková, M., Králíčková, Z., Westphalová, L. a kol.: Občanský zákoník II. Rodinné právo (§ 655–975). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014
25. Vlachová, B., Zákon o vyvlastnění. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2018
26. Macháčková, J. a kol.: Stavební zákon. 3. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2018
27. Baudyš, P. Katastr a nemovitosti. 2.vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2010
28. Melzer, F.: Občanský zákoník: velký komentář. III. svazek. § 419-654 Věci a právní skutečnosti. Praha: Leges, 2013
29. Petr, B.: Vydržení v českém právu. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2008
30. Šikl, H.: Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém. Podle spisů a přednášek Dra. Antonína Randy zpracoval Dr. Heřman Šikl. Praha: Tiskem a nákl. J. Otty, 1890. Dostupné na <https://digi.law.muni.cz/handle/digilaw/1089>
31. Barešová, E., Baudyš, P. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. 4. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2007
32. Janků, Petra. Nový katastrální zákon: poznámkové vydání s vybranou judikaturou. Praha: Linde Praha, 2014
33. Potěšil, L. a kol.: Zákon o obcích. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2019

Odborné články a jiné zdroje

1. Vaněk, J.: Nabytí vlastnického práva od neoprávněného podle nového občanského zákoníku, Právní rozhledy č. 2/2014
2. Eliáš, K.: Návrh českého občanského zákoníku: Obrat paradigmat, Právní rádce, č. 1/2010
3. Baudyš P.: Intabulační princip, Právní rozhledy č. 3/2006
4. Kraft, M.: Právo nemovitostí po rekodifikaci – materiální publicita zápisů v katastru nemovitostí. Právní rozhledy. 2014, č. 15-16, s. 546-549
5. Vícha, O.: Ložiska nevyhrazených nerostů jako součást pozemku, Sborník z konference Dny práva 2012 - Days of law 2012 (sekce Pozemek v právních vztazích), Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity, řada teoretická - ACTA UNIVERSITATIS BRUNENSIS – IURIDICA, No 442, Masarykova univerzita, Brno, 1. vydání, 2013. Dostupné na: "http://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/sbornik.html"
6. Spáčil, Jiří. Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby. Právní rozhledy. 2006, č. 18, s. 669 - 671
7. Spáčil, Jiří. Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby: opět polojasno?. Právní rozhledy. 2008, č. 9, s. 329 - 331
8. Pjajčíková, Pavla. „Ne“ jednomu stanovisku Nejvyššího soudu. Právní rozhledy. 2006, č. 22, s. 828 - 829
9. Mikeš, J., Švestka, J. Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby: jasno?. Právní rozhledy. 2009, č. 8, s. 291-293
10. Plašil, F. O převodu majetku na smluvního dědice za zůstavitelova života podle § 1589 OZ. 21. 04. 2017. Dostupné na: "https://www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39_486-o-prevodu-majetku-na-smluvniho-dedice-za-zustavitelova-zivota-podle-s-1589-oz"
11. Státní pozemkový úřad ČR. Komplexní pozemková úprava v katastrálním území VŠERADICE - podklad pro úvodní jednání. 11. 5. 2015. Dostupné na <https://slideplayer.cz/slide/11183374/>

12. Státní pozemkový úřad ČR. Metodický návod k provádění pozemkových úprav. Změna č. 4. Účinnost ke dni 1. 3. 2020. Dostupné na <https://www.spucr.cz/uzsk/pozemkove-upravy/pravni-predpisy-a-metodiky/metodicky-navod-k-provadeni-pozemkovych-uprav-a-technicky-standard-planu-spolecnych-zarizeni/metodicky-navod-k-provadeni-pozemkovych-uprav-a-technicky-standard-planu-spolecnych-zarizeni.html>
13. Franková, M. Několik poznámek k problematice opuštění nemovitosti. Časopis pro právní vědu a praxi, 2014, č. 2, s. 109
14. Baudyš, Petr. Opuštěná nemovitost. Právní rozhledy. 2005, č. 15
15. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. Nedostatečně identifikovaní vlastníci. Dostupné na <https://www.uzsvm.cz/nedostatecne-identifikovani-vlastnici>
16. Pekárek, M. Pozemek jako objekt právních vztahů z pohledu nového občanského zákoníku - několik poznámek. Sborník Dny práva 2012 – Days of Law 2012. Část XI. - Pozemek v právních vztazích. Dostupné na https://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/files/uzsk/uzsk.pdf
17. Spáčil, J. Stavba na cizím pozemku – nová judikatura a nové problémy. Soudní rozhledy. 2017, č. 7-8, s. 218-225
18. Spáčil, J. Poctivá držba v novém občanském zákoníku. Právní rozhledy. 2013, č. 2, s. 63-70
19. Petr, B. Významný posun v judikatuře o vydržení zejména jako důsledek existence mimořádného vydržení v novém občanském zákoníku. Právní rozhledy. 2020, č. 13-14, s. 498-501
20. Lavický, P. Význam domněnky dobré víry pro rozdělení důkazního břemena v civilním řízení soudním. Právní rozhledy, 2017, č. 13-14, s. 464-470
21. Šustrová, D. Praktické zkušenosti s novým katastrem nemovitostí. Bulletin advokacie. 11.12.2015. Dostupné na <http://www.bulletin-advokacie.cz/prakticke-zkusenosti-s-novym-katastrem-nemovitosti?browser=mobi>
22. Brabec, S. Přezkumná činnost katastrálního úřadu. Právní rádce. 29. 8. 2007. Dostupné na <https://pravnihradce.ihned.cz/c1-21912760-prezkumna-cinnost-katastralniho-uradu>
23. Vala, M. Flagrantní případ nemístně přepjatého formalismu při interpretaci a aplikaci jednoduchého práva. Bulletin advokacie. 20.10.2017. Dostupný

- na <http://www.bulletin-advokacie.cz/flagrantni-pripad-nemistne-prepjateho-formalismu-pri-interpretaci-a-aplikaci-jednoducheho-prava>
24. Barešová, E. Nový zákon o registru smluv a katastr nemovitostí. *epravo.cz*. 9. 9. 2016. Dostupné na <https://www.epravo.cz/top/aktualne/novy-zakon-o-registru-smluv-a-katastr-nemovitosti-103011.html>
 25. Zuklínová, M. Zdánlivé právní jednání. *Právní prostor*. 15. 7. 2015. Dostupné na <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/zdanlive-pravni-jednani>
 26. Ruban, R., Koukal, P. Několik poznámek k otázce nicotnosti v občanském právu. *Právní rozhledy*, 2011, č. 23, s. 857-864
 27. Lebeda, M. Relativní neúčinnost v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*, 2013, č. 6, s. 222-223
 28. Ministerstvo financí ČR. Metodický materiál pro organizační složky státu a vybrané státní organizace s účinností od 1. července 2020 (aktualizace metodického materiálu č.j. MF-1341/2018/72-15) ze dne 12. 6. 2020, č. j. MF-16778/2020/7202-1. Dostupné na <https://www.uzsvm.cz/informace-krajum-a-obcim>
 29. Spáčil, J. Ještě k žalobě na určení hranice mezi pozemky. *Soudní rozhledy*, 2016, č. 3
 30. Dvořák, B. Je stanovení hranice podle § 1028 ObčZ pouze provizorní?. *Soudní rozhledy*, 2016, č. 7-8

Elektronické zdroje

1. <http://www.epravo.cz/>
2. <http://www.nsoud.cz/>
3. <http://nalis.usoud.cz/>
4. <http://obcanskyzakonik.justice.cz/>
5. <http://www.psp.cz/>
6. <http://www.beck-online.cz/>
7. <http://law.muni.cz/>
8. <https://www.nkcr.cz/>
9. <https://slideplayer.cz/>
10. <https://www.law.muni.cz/>

11. <https://pravniciradce.ihned.cz/archiv/>

Judikatura

1. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 9. 2002, sp. zn. 22 Cdo 539/2001
2. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 837/98
3. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006
4. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 1. 2001, sp. zn. 20 Cdo 20/99
5. Nález Ústavního soudu ČR ze dne 19.3.1997, sp. zn. II. ÚS 82/95
6. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 12. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1000/2010
7. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 3. 2012, sp. zn. 30 Cdo 4314/2011
8. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 3. 2011, sp. zn. 30 Cdo 3991/2010
9. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 1. 2009, sp. zn. 30 Cdo 1230/2007
10. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 3. 2018, sp. zn. 21 Cdo 3066/2017
11. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 9. 2019, č. j. 24 Cdo 183/2019-II
12. Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 25. 7. 2002, č. j. 35 Ca 39/2001-17
13. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne ze dne 20. 4. 1998, sp. zn. 33 Ca 96/97
14. Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 22. 6. 2001, č. j. 35 Ca 1/2001–22
15. Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 19. 5. 2000, sp. zn. 35 Ca 58/99
16. Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 25. 7. 2002, č. j. 35 Ca 39/2001-17
17. Unesení Ústavního soudu ČR ze dne 8. 7. 1999, sp. zn. Pl. ÚS 11/99
18. Nálezu Ústavního soudu ČR ze dne 16. 9. 1998, sp. zn. II.ÚS 91/98
19. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2010, sp. zn. 30 Cdo 2027/2008
20. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 2. 2001, sp. zn. 25 Cdo 368/99
21. Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 15. 3. 2001, č. j. 45 Ca 180/2000–24
22. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 11.12.2007, sp. zn. 30 Cdo 1182/2006
23. Stanovisko Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 6. 2000, sp. zn. Cpjn 38/98
24. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 7. 2002, sp. zn. 22 Cdo 919/2001
25. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 4. 2018, sp. zn. 21 Cdo 5879/2017
26. Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 6. 1. 1998, sp. zn. 30 Ca 206/97
27. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 1118/2005

28. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 2. 2012, sp. zn. 33 Cdo 3925/2010
29. Rozsudek Nejvyššího soud ČR ze dne 9. 10. 2018, sp. zn. 21 Cdo 867/2018
30. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 6. 2001, sp. zn. 21 Cdo 2285/2000
31. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 1. 2017, sp. zn. 21 Cdo 3914/2016
32. Rozsudek Vrchního soudu v Olomouci ze dne 5. 12. 2019, č. j. 44 ICm 3275/2017
33. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 2. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1513/2007
34. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 3. 1998, sp. zn. 1 Odon 26/97
35. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 1186/98
36. Nález Ústavního soudu ČR ze dne 23. 1. 2001, sp. zn. ÚS, II. ÚS 77/2000
37. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 6. 2006, sp. zn. 31 Cdo 2808/2004
38. Stanovisko občanskoprávního kolegia a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. dubna 2006 k výkladu ustanovení § 48 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů ze dne 19. 4. 2006, sp. zn. Cpjn 201/2005
39. Nález Ústavního soudu ČR ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06
40. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 1. 2008, sp. zn. 31 Cdo 3177/2005
41. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 8. 2009, sp. zn. 33 Cdo 797/2008
42. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 3. 8. 2011, sp. zn. 30 Cdo 2315/2011
43. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 7. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1442/2004
44. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 848/97
45. Rozsudek Krajského soudu v Praze, ze dne 27. 9. 2018, č. j. 45 A 11/2017-194
46. Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 5. 2013, č. j. 6 As 65/2012-161
47. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 5. 2005, sp. zn. 33 Odo 489/2004
48. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4127/2016
49. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 3. 5. 2007, sp. zn. 22 Cdo 1640/2006
50. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 10. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1399/2004
51. Nález Ústavního soudu ČR ze dne 22. 11. 1999, sp. zn. I. ÚS 353/98
52. Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 14. 9. 2017, sp. zn. 5 As 191/2016
53. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27.02.2019, sp. zn. 22 Cdo 880/2018
54. Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 29. 8. 2017, sp. zn. 8 As 187/2016
55. Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 7. 4. 2016, sp. zn. 9 As 89/2015
56. Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 15. 6. 2016, sp. zn. 6 As 28/2016

57. Nález ze dne Ústavního soudu ČR ze dne 23. 10. 2003, sp. zn. I. ÚS 754/01
58. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. 12. 2017, sp. zn. 28 Cdo 4447/2017
59. Nález Ústavního soudu ČR ze dne 13. 12. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 6/05
60. Nález Ústavního soudu ČR ze dne ze dne 19. 06. 2018, sp. zn. Pl. ÚS 35/17
61. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 4. 2013, sp. zn. 33 Cdo 768/2011
62. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 12. 2005, sp. zn. 28 Cdo 367/2004
63. Nález Ústavního soudu ČR ze dne 22. 6. 2020, sp. zn. III. ÚS 4121/18
64. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 11. 2020, sp. zn. 28 Cdo 1484/2020
65. Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 14. 11. 2006, sp. zn. I.ÚS 360/06
66. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 10. 2015, sp. zn. 22 Cdo 2119/2015
67. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 4. 1997, sp. zn. 2 Cdon 1178/96
68. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 5. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1843/2000
69. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 6. 2019, sp. zn. 22 Cdo 4547/2018
70. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 11. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1568/2004
71. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 12. 2005, sp. zn. Cdo 367/2004
72. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 2. 2019, sp. zn. 21 Cdo 2257/2018
73. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 8. 2019, sp. zn. 24 Cdo 3337/2018
74. Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 10. 1. 2002, sp. zn. III. ÚS 572/01
75. Nález Ústavního soudu ČR ze dne 3. 1. 2006, sp. zn. I. ÚS 185/05
76. Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 26. 2. 1998, sp. zn. II.ÚS 249/97
77. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18.04.2017, sp. zn. 22 Cdo 4572/2015
78. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31.01.2017, sp. zn. 22 Cdo 4925/2016
79. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.06.2019, sp. zn. 22 Cdo 1771/2019
80. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. 9. 2018, sp. zn. 22 Cdo 3431/2016
81. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1231/1996
82. Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26. 11. 2019, č. j. 50 Af 22/2018-65
83. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. 12. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1980/2020
84. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2769/2018
85. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 6. 2019, sp. zn. 21 Cdo 4540/2018
86. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 10. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2379/2019
87. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 8. 1987, sp. zn. 3 Cz 42/87

88. Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 3. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3135/2016
89. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19.12.2019, č.j. 25 Cdo 909/2019-175

Příloha č. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2013 11:35:02

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod Obec: 568651 Habry
Kat.území: 600806 Zboží List vlastnictví: 167
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 45/8	515	zastavěná plocha a nádvoří		
1068	308	zahrada		zemědělský půdní fond
Stavby				
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
	Zboží, č.p. 60	bydlení		St. 45/8

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky do výše 1.600.000,- Kč

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Vinohradská 1632/180, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 60197609	Stavba: Zboží, č.p. 60 Parcela: St. 45/8 Parcela: 1068	V-6409/2007-601 V-6409/2007-601 V-6409/2007-601
--	--	---

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.12.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.12.2007.

V-6409/2007-601

o Zástavní právo smluvní

k zajištění budoucích pohledávek do výše 960.000,- Kč do 31.12.2037

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Vinohradská 1632/180, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 60197609	Stavba: Zboží, č.p. 60 Parcela: St. 45/8 Parcela: 1068	V-6409/2007-601 V-6409/2007-601 V-6409/2007-601
--	--	---

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.12.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.12.2007.

V-6409/2007-601

o Nařízení exekuce

Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, Usnesení Okresního soudu v Havlíčkově Brodě o nařízení exekuce čj. 27 Nc 328/2009-3 ze dne 29.4.2009

Beranová Iveta, Zboží 60, 58291 Habry, RČ/IČO: 735713/0495

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Havlíčkově Brodě 27 Nc-328/2009 -3 ze dne 29.04.2009. Právní moc ke dni 17.06.2009.; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-6679/2009-601

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Beranová Iveta, Zboží 60, 58291 Habry, RČ/IČO: 735713/0495

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.
strana 1

Výpis z katastru nemovitostí týkající se pozemku parc. č. st. 45/8, na kterém je postavená budova č. p. 60. Zápis v katastru odpovídá občanskému zákoníku z roku 1964.

Příloha č. 2



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 15.10.2020 14:15:03

Vytvořeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod Obec: 568651 Habry
Kat.území: 600806 Zboží List vlastnictví: 167
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	45/8		515 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Zboží, č.p. 60, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 45/8					
	1068		308 zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- dluhů odpovídajících pohledávkám na splacení jistiny úvěru ve výši 650.000,- Kč s příslušenstvím
- budoucích dluhů do výše 682.500,- Kč vzniklých do 15.08.2037
- budoucích dluhů do výše 84.500,- Kč vzniklých do 15.08.2037

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: St. 45/8, Parcela: 1068

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000547413 ze dne 07.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2015 15:58:21. Zápis proveden dne 04.11.2015; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

V-7850/2015-601

Pořadí k 07.10.2015 15:58

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000547413 ze dne 07.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2015 15:58:21. Zápis proveden dne 04.11.2015; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

V-7850/2015-601

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000547413 ze dne 07.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2015 15:58:21. Zápis proveden dne 04.11.2015; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

V-7850/2015-601

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.
strana 1

Výpis z katastru týkající se pozemku parc. č. st. 45/8, jehož součástí se v důsledku zavedení zásady super ficies solo cedit stala budova č. p. 60, a to účinností občanského zákoníku.

Příloha č. 3



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.10.2020 14:15:03

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0633 Pelhřimov Obec: 561797 Vystřkov
 Kat.území: 668869 Vystřkov u Humpolce List vlastnictví: 152
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Příslušnost hospodařit s majetkem státu
 Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4 65993390

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
745	26847	ostatní plocha	dálnice	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Fojtová, Pražská 1156, Pelhřimov
 Povinnost k

Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 65993390

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce čj. 049 EX-00318/2014 -006 ze dne 28.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2014 11:26:00. Zápis proveden dne 05.08.2014; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-3061/2014-304

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Jiná listina číslo 10478/1983.

POLVZ:17/1984

Z-26000017/1984-304

Pro: Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4

RČ/IČO: 65993390

o Jiná listina číslo 10476/1983.

POLVZ:19/1984

Z-26000019/1984-304

Pro: Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4

RČ/IČO: 65993390

o Hospodářská smlouva 37/1983.

POLVZ:25/1984

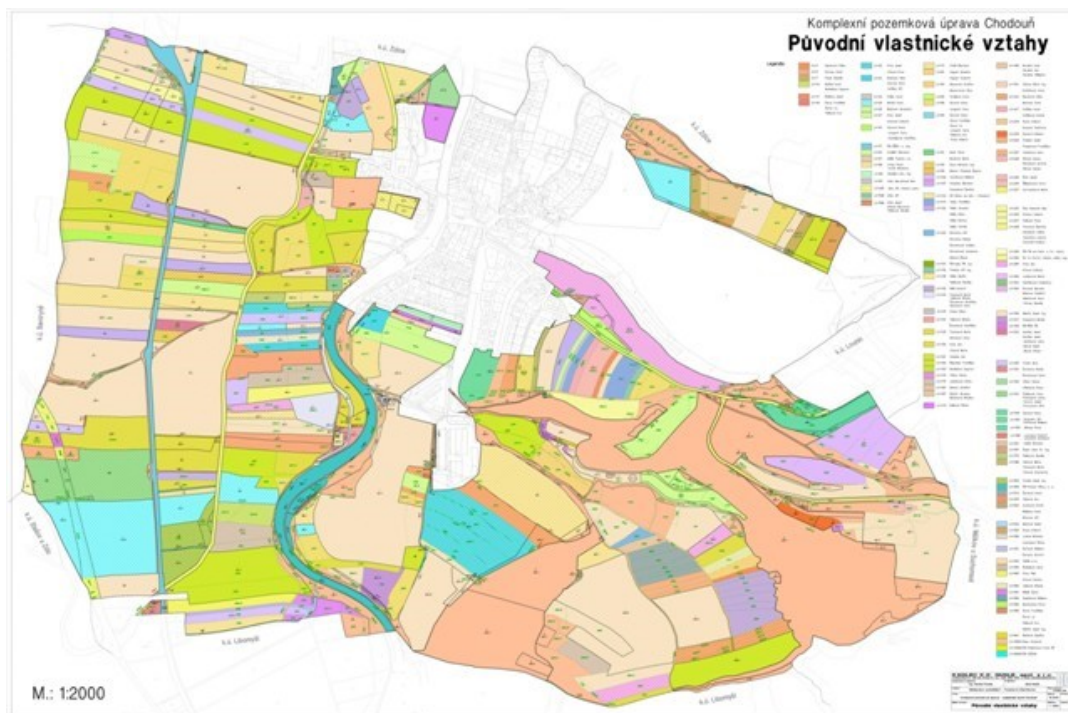
Z-26000025/1984-304

Pro:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.
 strana 1

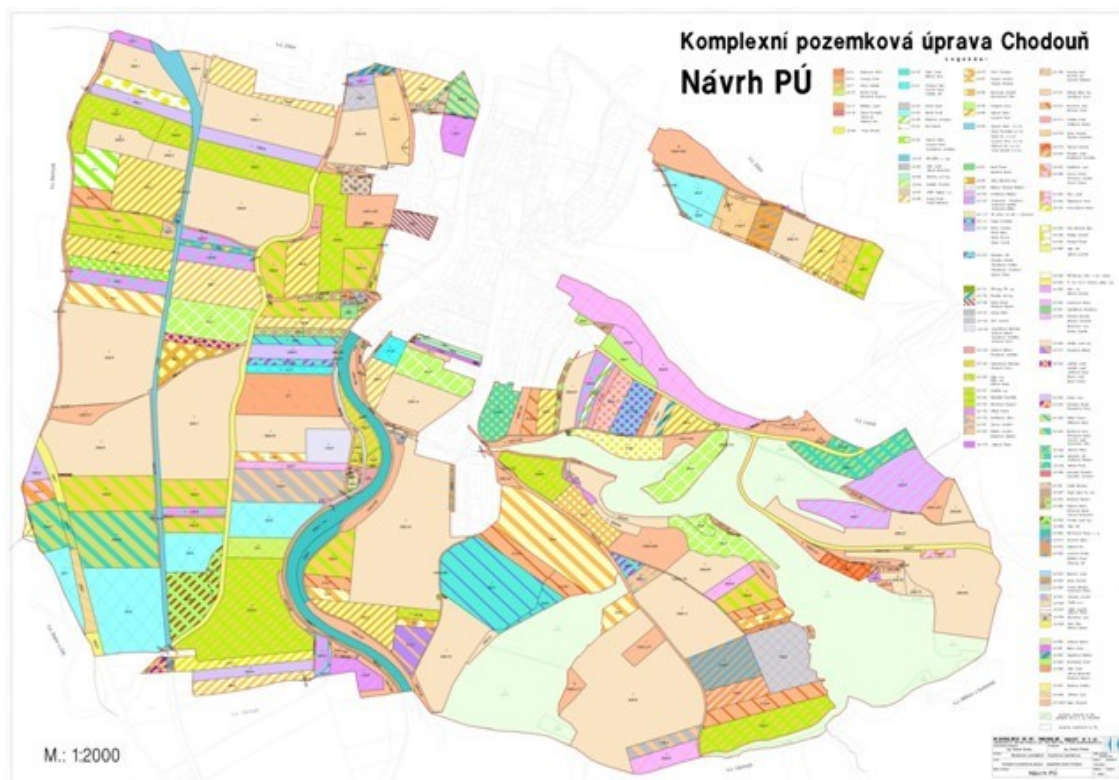
Výpis z katastru nemovitostí týkající se pozemku ve vlastnictví státu, kde je kromě údaje o vlastníku zapsán taktéž údaj o tom, který subjekt je příslušný k hospodařením s tímto majetkem.

Příloha č. 4



Příklad uspořádání pozemků v katastrálním území Vseradice před provedením plánovaných pozemkových úprav³⁰¹

³⁰¹ Státní pozemkový úřad ČR. Komplexní pozemková úprava v katastrálním území VŠERADICE. 11. 5. 2015. Dostupné na <https://slideplayer.cz/slide/11183374/>, slide 28.



Návrh uspořádání pozemků v katastrálním území Všeradice po provedení plánovaných pozemkových úprav³⁰²

³⁰² Státní pozemkový úřad ČR. Komplexní pozemková úprava v katastrálním území VŠERADICE. 11. 5. 2015. Dostupné na <https://slideplayer.cz/slide/11183374/>, slide 29.

Nabývání vlastnického práva k pozemkům

Abstrakt

Tématem rigorózní práce je problematika nabývání vlastnického práva k pozemkům. Práce je členěna do čtyř kapitol, které jsou dále členěny do podkapitol. První z nich se zaměřuje na vymezení základních pojmů významných z hlediska tématu práce, a to půda, pozemek, parcela a vlastnické právo. Druhá kapitola se věnuje specifikům vlastnického práva k pozemkům, a to mimo jiné prostřednictvím jeho základních znaků - předmět, obsah a subjekt. Třetí a čtvrtá kapitola tvoří samotné těžiště práce. Třetí kapitola se zabývá převodem vlastnického práva k pozemku, vymezením základních typů smluv o převodu vlastnického práva (kupní, darovací a směnná smlouva), problematikou neplatnosti, zdánlivosti a relativní neúčinnosti smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku, odstoupení od smlouvy a jeho důsledků a problematikou přezkumné činnosti v rámci vkladového řízení vedeného katastrálními úřady. Čtvrtá kapitola se věnuje problematice přechodu vlastnického práva k pozemku a vymezuje jednotlivé způsoby nabytí vlastnického práva v kontextu právní úpravy občanského zákoníku z roku 1964 a související judikatury a platné právní úpravy občanského zákoníku. Práce se zaměřuje na dědění, nabytí vlastnického práva rozhodnutím orgánu veřejné moci, nabytí vlastnického práva ze zákona, vydržení, nabytí vlastnického práva od neoprávněného, opuštění, přírůstek a přestavek. V souvislosti s jednotlivými způsoby přechodu vlastnického práva k pozemkům práce upozorňuje na sporné otázky vyplývající ze stávající právní úpravy.

Cílem této práce je zhodnotit stávající právní úpravu problematiky nabývání vlastnického práva k pozemkům a upozornit na některé, stále přetrvávající či nově nastolené sporné otázky, jež jsou předmětem odborných diskuzí. To vše s přihlédnutím k právní úpravě platné před přijetím občanského zákoníku tam, kde je to účelné, a k aktuální judikatuře, respektive použitelnosti judikatury přijaté dle občanského zákoníku z roku 1964 na stávající právní úpravu.

Klíčová slova: pozemek, pozemkové vlastnictví, nabývání vlastnického práva

Acquisition of ownership right to plots

Abstract

The topic of this thesis is the problematics of acquisition of the right of ownership of lands. The work is divided into four chapters, which are further divided into subchapters. The first of them focuses on the definition of basic concepts related to the topic of the work, namely land, plot and property rights. The second chapter deals with the specifics of land ownership, among other things through its basic features - subject matter, content and subject. The third and fourth chapters form the very focus of the work. The third chapter deals with the transfer of ownership of land, the definition of basic types of contracts for the transfer of ownership (contract of sale, donation contract and contract of exchange), the problematics of invalidity, putativeness and relative ineffectiveness of the contract on transfer of ownership of land, withdrawal from the contract and its consequences and problematics of review activities within the registration in a Cadastre of Real Estate by cadastral office. The fourth chapter deals with the problematics of the transition of ownership of land and defines the various ways of acquiring ownership in the context of the Civil Code of 1964 and related case law and applicable law of the Civil Code. The work focuses on inheritance, acquisition of ownership by decision of a public authority, acquisition of ownership by law, acquisitive prescription, acquisition of the right of ownership from a non-entitled person, abandonment, accession and property encroachment. In connection with the individual ways of transition of ownership of land, the work draws attention to controversial issues arising from the current legislation.

The aim of this work is to evaluate the current legislation on the acquisition of ownership of land and to draw attention to some, still persistent or newly raised issues that are the subject of professional discussions. All this taking into account the legislation in force before the adoption of the Civil Code, where appropriate, and the current case law, or the applicability of case law adopted under the Civil Code of 1964 to existing legislation.

Key words: land, land ownership, acquisition of the right of ownership