

6. Závěr

Vlastnické právo je jedním ze základních lidských práv, přičemž je-li jeho předmětem pozemek, můžeme u něj oproti vlastnickému právu k jiným statkům sledovat určité odlišnosti. Tyto rozdíly jsou přitom dány zvláštnostmi půdy, mezi něž patří její nerozmnožitelnost, nezničitelnost, polyfunkčnost a další. Důsledkem těchto specifik je pak jistá modifikace souboru vlastnických oprávnění, kdy některá jsou pojmově vyloučena (např. oprávnění věc zničit), u dalších dochází ke změně jejich rozsahu (oprávnění věc užívat). Nikoli jen dílčí vlastnická oprávnění, ale i samotné právní formy vzniku vlastnického práva k pozemkům, mezi něž lze zařadit zejména smluvní převody, dědění, vydržení, rozhodnutí státního orgánu a vznik ze zákona, vykazují určité odlišnosti.

Jedna ze základních a nejdůležitějších forem, kterou je vznik vlastnického práva na základě smlouvy, je nad rámec obecné úpravy smluv svázána poměrně specifickými požadavky na podobu předmětného právního úkonu. Smlouva, ať už kupní, darovací nebo směnná, kterou se převádí vlastnické právo k pozemku, musí mít totiž vždy v souladu s ustanovením § 46 občanského zákoníku písemnou formu a projevy jejích účastníků musí být na téže listině. Při smluvních převodech je obecně potřeba předmět smlouvy dostatečně určitě specifikovat, jinak je smlouva neplatná. Tento požadavek pochopitelně platí i pro smlouvy o převodu pozemků, resp. parcel, zvláštností však je, že ty musí být individualizovány výhradně pomocí závazně stanovených údajů. Těmi jsou název obce, katastrálního území a číslo parcely (v katastrálních územích s pozemky vedenými ve dvou číselných řadách též údaj o tom, zda se jedná o pozemkovou či stavební parcelu). Požadavek na individualizaci pozemků shora uvedenými údaji se však nevztahuje jen na smlouvy, ale též na veškeré další listiny, které mají sloužit jako podklad pro zápis do katastru nemovitostí. Právě s katastrem nemovitostí

souvisí další dosti výrazný znak nabývaní vlastnického práva k pozemkům prostřednictvím smlouvy. V případech smluvních převodů se totiž nabyvatel stává v souladu s ustanovením § 133 odst. 2 občanského zákoníku ve spojení s ustanoveními § 2 odst. 2 a 3 zápisového zákona vlastníkem až vkladem do katastru nemovitostí, přičemž právní účinky vkladu se váží ke dni podání návrhu. Jedná se o projev tzv. intabulačního principu.

Další důležitou formou vzniku vlastnického práva nejen k pozemkům je dědění. Dědické právo je ovládáno dvojicí principů, a to konkrétně principem delace, tzn. že dědictví se nabývá již smrtí zůstavitele, a principem univerzální sukcese, který vyjadřuje zásadu, že dědic vstupuje do majetkoprávních poměrů zůstavitele v celé jejich šíři. K tomu, aby došlo k nabytí dědictví, musí být přitom splněn celý řetězec předpokladů, který celkem pochopitelně začíná smrtí zůstavitele. Dále musí existovat dědictví, tzn. musí být co dědit, a způsobilý dědic. Dalším předpokladem je existence právního důvodu dědění. Tím může být buď zákon, nebo závěť. Konečně je potřeba výslovný projev vůle nebo právně relevantní chování dědice týkající se přijetí nebo odmítnutí dědictví. Děděním ze zákona nabývají majetek zůstavitele osoby vymezené v jednotlivých dědických skupinách, zatímco při dědění ze závěti mohou být k dědictví povolány i osoby jiné.

Vydržení je právní institut umožňující osobě, která není vlastníkem určité věci, se jím za splnění zákonem stanovených podmínek stát. Praktický význam daného institutu spočívá především v jeho schopnosti napravit důsledky vad či nedostatku nabývacího titulu. Dojde-li totiž k situaci, kdy je např. kupní smlouva neplatná pro vadu, o které kupující nemohl vědět, a tento bude se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu pozemek patří, stane se oprávněným držitelem a při splnění desetileté vydržecí doby pozemek vydrží.

Ke vzniku vlastnického práva k pozemkům může dojít také na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu. Rozhodnutím soudu způsobujícím vznik vlastnického práva k pozemku může být rozhodnutí o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, rozhodnutí o vypořádání společného jmění manželů, usnesení o příklepu při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti či rozhodnutí v trestních věcech o uložení trestu propadnutí věci nebo majetku. Na druhé straně rozhodnutím správního úřadu může dojít ke vzniku pozemkového vlastnictví např. rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu podle zákona o vyvlastnění nebo rozhodnutím pozemkového úřadu v rámci provádění pozemkových úprav. Společným znakem obou uvedených skupin rozhodnutí je přitom to, že vlastnické právo se na jejich základě podle ustanovení § 132 odst. 2 občanského zákoníku nabývá originárně dnem uvedeným v rozhodnutí, a není-li určen, dnem právní moci rozhodnutí.

Konečně ke vzniku vlastnického práva může výjimečně dojít též ze zákona. Zákon v takovém případě sám vytváří právo, aniž by jeho vznik vázal na nějakou další podmínku.

Poměrně specifickou je otázka pozemků opuštěných a pozemků bez vlastníka. Zatímco u opuštění pozemku se jedná spíše o teoretickou záležitost, nikoli však nezajímavou, u pozemků bez vlastníka se naopak v praxi setkáváme s mnohými reálnými důsledky tohoto stavu. Společným rysem obou právě uvedených témat je pak bezpochyby potřeba přijetí právní úpravy, jež by danou problematiku jednoznačně řešila.

Vlastnická a další práva k pozemkům se evidují v katastru nemovitostí. Jak již bylo uvedeno výše, při smluvních převodech pozemků se vlastnické právo zapisuje vkladem, který má konstitutivní účinky. Naopak u ostatních forem vzniku dochází k zápisu již existujícího vlastnického práva deklaratorně záznamem. Některé další skutečnosti týkající se pozemků, jako např. informace o podaném návrhu

na výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti či návrhu na určení vlastnického práva k nemovitosti, se zapisují poznámkou.

Jelikož občanský zákoník nezná věc bez pána (*res nullius*) a pozemek nelze zničit, nepřipadá v úvahu absolutní zánik pozemkového vlastnictví. Vznik vlastnického práva k pozemkům jednoho subjektu tak navazuje na jeho zánik u subjektu druhého a záleží jen na tom, z jaké strany budeme na daný proces nahlížet.

V této práci podaný výklad nám poměrně jasně naznačil několik věcí. Jistě se nelze domnívat, že majetkoprávní vztahy k pozemkům vznikají a fungují bezchybně, a stejně tak se nelze domnívat, že právní předpisy týkající se pozemkového vlastnictví jsou dokonalé. Pozitivním se jeví především fakt, že mnohé nedostatky, které byly u jednotlivých forem vzniku vlastnického práva k pozemkům označeny, by měly být odstraněny navrhovaným občanským zákoníkem. Ten totiž celkem logicky vychází z nedostatků svého předchůdce. Zásadním způsobem má být upravena problematika věcných práv, má být rozšířena úprava držby a vydržení a také oblast práva dědického. Na druhou stranu je nutno přiznat, že rozsahem dosti neskromný návrh (2885 paragrafů) zachází někdy až do přílišných detailů a nebezpečně se přibližuje hranici kazuistiky.

Dalším z výkladu vplynuvším poznatkem je, že i v běžné právní praxi je potřeba mít na paměti na první pohled ryze teoreticko-právní záležitosti. Tak jsme mohli vidět, že je třeba být si vědom rozdílu mezi primárním a sekundárním předmětem smlouvy, stejně tak rozdílu mezi vznikem vlastnického práva ze zákona a na základě zákona.

Úpravě pozemkového vlastnictví obecně by mohly být ku prospěchu dvě koncepční změny, obě také předkládané navrhovaným občanským zákoníkem. Jednoznačně kladně lze hodnotit návrh na obnovení tradiční zásady *superficies solo cedit*. Stavby jsou totiž stejně převážně ve vlastnictví subjektu vlastníčího i pozemek pod nimi

a kde tomu tak není, zpravidla vznikají potíže. Nahlíženo z ryze praktického hlediska tato zásada usnadní specifikaci nemovitostí v příslušných listinách. Odpadne např. potřeba v kupní smlouvě zvlášť vymezovat budovy na pozemku postavené a pozemek samotný. V dnešní době totiž může dojít k situaci, že je omylem uzavřena smlouva pouze ohledně pozemku a nikoli již ohledně budovy na něm stojící.

Další pozitivní změnou je návrh na zavedení materiální publicity katastru nemovitostí. Za současného stavu totiž, koupí-li někdo nemovitost od osoby, která je zapsána v katastru nemovitostí jako vlastník, byť jím ve skutečnosti není, je nabyvatel chráněn jen velmi omezeně. Podle § 11 zápisového zákona je takový nabyvatel, jednal-li v dobré víře, pouze oprávněným držitelem a může vlastnické právo k nemovitosti vydržet až po deseti letech. Naproti tomu navrhovaný občanský zákoník by měl chránit poctivé nabyvatele tím, že pokud v dobré víře koupí nemovitost od osoby zapsané jako vlastník v katastru nemovitostí, stane se vlastníkem ihned, bez ohledu na to, zda zápis v katastru odpovídá skutečnosti.

Princip materiální publicity by však měl být doplňován takovým stavem evidence v katastru nemovitostí, který co nejvíce odpovídá skutečnosti. Tak tomu bohužel v dnešní době často není a katastr nemovitostí za realitou „pokulhává“. Způsobem, jak jeho důvěryhodnost zvýšit, by bylo rozšíření intabulačního principu vtěleného do vkladového řízení na úkor pouhé evidence prováděné prostřednictvím záznamu.¹⁰⁸ Katastrální úřady by měly větší kontrolu nad zapisovanými údaji a stav zápisu by více zrcadlil stav skutečný.

Co se týče nuceného odnětí vlastnického práva k pozemkům, budí současná právní úprava pochyby o své efektivitě. V posledních letech

¹⁰⁸ V době platnosti obecného zákoníku občanského se vkladem zapisoval mj. i vznik vlastnického práva na základě soudního rozhodnutí. Viz ustanovení § 436: „*Má-li býti převedeno vlastnictví nemovitých věcí nebo stavby podle právoplatného rozsudku, soudního rozdělení nebo odevzdání pozůstalosti, je rovněž potřebí vkladu.*“

jsme se mohli setkat hned se dvěma výraznými (možná až modelovými) případy, kdy zřejmě mělo nastoupit vyvlastnění, a to sice případy pozemků potřebných pro stavbu dálnice D11 a stavbu paralelní přistávací a odletové dráhy na mezinárodním letišti v Praze Ruzyni.¹⁰⁹ Podle všeho byly v těchto situacích splněny požadavky pro zahájení vyvlastňovacího řízení, stát k němu však ani v jedné z nich nepřistoupil a dlouhá léta se snažil s vlastníky dohodnout. Lze se důvodně domnívat, že tak neučinil v obavě, že celá záležitost by se v takovém případě táhla ještě déle. Pokud by se totiž vlastníci začali bránit všemi dostupnými prostředky, cíl vyvlastnění by se zřejmě ztrácel kdesi v nedohlednu. Otázkou však je, jak by se systém vyvlastnění dal zefektivnit. Odnětí vlastnického práva je totiž obzvlášť s naším historickým odkazem otázkou velmi citlivou. Řešením by snad mohlo být vytvoření určité speciální struktury orgánů, které by o vyvlastnění rozhodovaly, a orgánů, které by rozhodovaly o opravných prostředcích, společně se stanovením krátkých procesních lhůt – to vše samozřejmě při zachování všech standardů právního státu. Kdyby takováto speciální struktura byla vytvořena výhradně pro účely vyvlastnění, nebyla by zatěžována jinou agendou (jako např. obecné soudy) a celý proces by se zrychlil, aniž by utrpěla práva na ochranu zájmů vlastníka jakoukoli újmu.

Úplným závěrem této práce nechť je vyjádřeno přání, aby pozemkové vlastnictví bylo v našem státě ctěno a chráněno co nejúčinnějším způsobem a aby právo vlastnit půdu již nikdy nebylo potlačováno tak jako v minulosti.

¹⁰⁹ Bez zajímavosti jistě není, že v souvislosti s paralelní dráhou na ruzyňském letišti byl dokonce přijat zákon č. 544/2005 Sb., o výstavbě vzletové a přistávací dráhy 06R – 24L letiště Praha Ruzyně, který mj. stanovil, že realizace předmětného projektu je ve veřejném zájmu. Tento zákon byl však celkem očekávaně a v plném souladu s předchozím rozhodnutím v obdobné věci (viz náleží Ústavního soudu ČR spis. zn. Pl. ÚS 24/04 ze dne 28. června 2005 – jezy na Labi, publikovaný ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu č. 37/2005) Ústavním soudem ČR zrušen. Odůvodnění dosud nepublikovaného náleží spis. zn. Pl. ÚS 24/08 ze dne 26. března 2009 spočívá na třech hlavních argumentech: porušení principu dělby moci, faktická nemožnost soudního a správního přezkumu a nerovná ochrana vlastnického práva. Nutno podotknout, že toto rozhodnutí přišlo v době, kdy byla již uzavřena dohoda o koupi klíčových pozemků.