

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Kateřina Kubátová

NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKŮM

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: Doc. JUDr. Jaroslav Drobník, DrSc.

Katedra: Katedra práva životního prostředí

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 30. dubna 2011

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracovala samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 30. dubna 2011

Kateřina Kubátová

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala panu Doc. JUDr. Jaroslavu Drobníkovi, CSc., vedoucímu mé diplomové práce, za vstřícný přístup, odborné rady a cenné připomínky při zpracovávání této práce.

Obsah

Úvod	5
1. Obecná charakteristika pozemkového vlastnictví	7
1.1 Základní pojmy pozemkového vlastnictví	7
1.1.1 Půda	7
1.1.2 Pozemek.....	8
1.1.3 Parcela.....	9
1.1.4 Vlastnické právo	9
1.2 Pozemkové vlastnictví – objekt, subjekt, obsah.....	12
2. Vývoj pozemkového vlastnictví na území České republiky	15
2.1 Období po vzniku samostatného Československa – období tzv. první pozemkové reformy	15
2.2 Období 1945-1948 – tzv. druhá pozemková reforma	16
2.3 Období pozemkového vlastnictví po únoru 1948 – budování reálného socialismu	17
2.4 Období po roce 1989 – restituce a privatizace pozemkového vlastnictví	18
2.5 Současný stav pozemkového vlastnictví v České republice	22
3. Vznik a zánik vlastnického práva k pozemkům podle platné právní úpravy. 23	
3.1 Původní (originární) způsoby vzniku pozemkového vlastnictví.....	24
3.1.1 Nabytí vlastnického práva k pozemkům děděním	25
3.1.2 Nabytí vlastnického práva k pozemkům rozhodnutím státního orgánu ...	25
3.1.3 Nabytí vlastnického práva k pozemkům přímo ze zákona	30
3.1.4 Nabytí vlastnického práva k pozemkům vydržením.....	32
3.2 Odvozené (derivátní) způsoby vzniku pozemkového vlastnictví - smluvní převody	35
3.2.1 Vznik vlastnického práva na základě kupní smlouvy.....	37
3.2.2 Vznik vlastnického práva na základě darovací smlouvy	39
3.2.3 Vznik vlastnického práva na základě směnné smlouvy.....	41
3.2.4 Vznik vlastnického práva na základě ostatních smluv	42
3.3 Zánik vlastnického práva k pozemkům.....	43
3.4 Specifické případy vlastnictví pozemků	44
3.4.1 Pozemek, jehož vlastník není znám.....	44
3.4.2 Nabývání nemovitostí v České republice devizovými cizozemci	48
4. Evidence pozemkového vlastnictví	51
4.1 Katastr nemovitostí	51
4.1.1 Zásady uplatňované při vedení KN	52
4.1.2 Intabulační princip	53
4.2 Zápisy právních vztahů do katastru nemovitostí.....	54
4.1.3 Předmět zápisů v KN	54
4.1.4 Formy zápisů v KN.....	55
4.1.5 Vkladové řízení.....	58
4.1.6 Duplicitní zápisy	59
5. Základní srovnání české a anglické úpravy pozemkového práva	61
5.1 Obecně o pozemkovém právu Anglie a Walesu	61
5.2 Převod vlastnického práva k nemovitostem podle anglické úpravy	62

5.3 Komparace české a anglické úpravy pozemkového práva.....	64
Seznam použité literatury	68
Abstract.....	74
Abstrakt	76
Seznam klíčových slov / Keywords.....	78

Seznam použitých zkratk

Všechny platné právní předpisy, není-li stanoveno jinak, byly použity ve znění platném ke dni 30. dubna 2011.

DZ	zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon
KN	katastr nemovitostí České republiky
KP	katastrální pracoviště
KÚ	katastrální úřad
KZ	zákon č. 344/1992, o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
LPA 1989	Law of Property Act z roku 1989
LRA 2002	Land Registration Act z roku 2002
LZPS	ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod (Listina)
Návrh	návrh občanského zákoníku předložený vládě počátkem roku 2009
NS	Nejvyšší soud České republiky
NSS	Nejvyšší správní soud České republiky
OZ	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
OSŘ	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
SOZ	střední občanský zákoník, tj. zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
SŘ	zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
ÚS	Ústavní soud České republiky
ZáPrNe	zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

Úvod

Právo je považováno za jeden ze základních regulativů společenských vztahů v mnoha oblastech existence společnosti. Významným faktorem je regulace společenských vztahů v oblasti majetkových práv. Právo vlastnit majetek je jedním ze základních lidských práv a zároveň nejdůležitějším právem věčným. Právní úprava pozemkového vlastnictví má z povahy věci dlouhou tradici. Půda se vyznačuje specifickými vlastnostmi, kterými se odlišuje od ostatních věcí, totiž faktickou nezničitelností, nerozmnožitelností, neopotřebovatelností a nepřenositelností. Zvolené téma je významné pro teorii i praxi s ohledem na, v současné době rozvíjející se, trh s nemovitostmi.

Téma nabývání vlastnického práva k pozemkům si autorka vybrala vedle zájmu o pozemkové právo také z toho důvodu, že problematika pozemkového vlastnictví je společensky a ekonomicky významná a v praxi přináší množství rozmanitých situací. Zároveň se jedná o aktuální problematiku vzhledem k přípravě nového občanského zákoníku, který v projednávané oblasti přináší poměrně mnoho změn.

Cílem této diplomové práce bude přiblížení obecné problematiky nabývání vlastnického práva k pozemkům podle platné právní úpravy s přihlédnutím k úpravě minulé a s uvedením navrhované úpravy budoucí. Práce podá základní informace o daném tématu s důrazem na specifické oblasti, které v praxi činí potíže. Stručně také popíše předmětnou problematiku podle anglické právní úpravy. Kladené otázky autorka rozčlení do několika kapitol a u každé bude postupovat od obecného ke specifickému.

V práci se odkazuje kromě vědecké literatury a judikatury též na množství odborných článků publikovaných v různých periodikách zaměřených na právní oblast. Zákonná úprava bude doplňována rozhodnutími Nejvyššího soudu ČR a Ústavního soudu ČR, které v mnohých oblastech pozemkového vlastnictví překlenují výkladové potíže, když zákon nepodává konkrétní odpověď na praktické otázky.

Po dohodě s vedoucím diplomové práce zaměří autorka svoji pozornost v úvodu práce na otázky vlastnického práva jako takového, charakter a specifika půdy, vymezení základních pojmů a základních prvků vlastnického práva, jakož i zvláštnosti pozemkového vlastnictví související s povahou půdy. Druhá část této práce pojedná o vývoji pozemkového vlastnictví od vzniku Československé republiky do současnosti.

Následující, tj. třetí a čtvrtou část lze považovat za těžiště práce, jelikož se věnují platné právní úpravě vzniku a zániku vlastnického práva k pozemkům a jejich evidenci katastrům nemovitostí jakož centrální evidenci vlastnických práv k pozemkům na našem území. Cílem této části bude poskytnout čtenáři ucelený přehled způsobů nabývání vlastnického práva k pozemkům, původních i odvozených. V mnohých případech se autorka bude zabývat rovněž úpravou navrhovanou občanským zákoníkem. Po výkladu způsobů nabývání vlastnického práva k pozemkům bude přiblížena problematika zápisů do katastru nemovitostí formou vkladu, záznamu a poznámky. V souvislosti s nejfrekventovanějšími smluvními převody bude pozornost věnována vkladovému řízení, jeho průběhu a úskalími s ním spojenými. Záměrem bude upozornit na specifika řízení a na problémy, které mohou nastat.

Předkládaná práce v poslední kapitole přiblíží základní pozemkovou úpravu a nabývání vlastnictví k půdě podle anglického práva v komparaci s českým právem. V případě anglické úpravy autorka čerpala ze zahraniční literatury a z významných soudních rozhodnutí dostupných během studia na Cardiff University ve Velké Británii.

Při zpracování této práce bude použito metody deskriptivní, komparativní a právně hermeneutických metod výkladu právních předpisů, zejména logické a jazykové a okrajově též historické.

1. Obecná charakteristika pozemkového vlastnictví

Úvodní kapitola čtenáři přináší obecnější poznatky a východiska pozemkového vlastnictví. Přibližuje význam pozemkového vlastnictví, věnuje se půdě, pozemkům a souvisejícím pojmům pozemkového práva. Vysvětluje důležitost půdy v životě člověka a obhájí její specifický význam. Na podkapitolu věnující se charakteristice vlastnictví obecně navazuje další, která pojednává o pozemkovém vlastnictví, jejíž součástí je pojednání o objektu, obsahu a subjektu vztahu pozemkového vlastnictví.

1.1 Základní pojmy pozemkového vlastnictví

1.1.1 Půda

Půda jako pojem není v žádném právním předpisu definována, ale mnoho předpisů upravuje její ochranu. „Výrazu půda je 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 přisuzována. Většinou se však půdou rozumí zemský povrch, s nímž právo spojuje i hmotný substrát Země.“¹ Půda plní mnohé nezastupitelné ekonomické a ekologické funkce a má určité zvláštnosti, které způsobují její jedinečnost a které z půdy činí nejcennější přírodní bohatství. Ačkoliv OZ považuje půdu za věc, v mnohém se odlišuje od ostatních věcí. Z toho důvodu musí zákonodárce k těmto zvláštnostem při regulaci společenských vztahů týkajících se půdy přihlížet.

Jedním ze specifíků je naprostá nepostradatelnost půdy, jelikož je hlavním výrobním prostředkem a produkčním činitelem a předpokladem pro jakoukoliv lidskou

¹ Drobník, J., Základy pozemkového práva. 3. aktualizované a doplněné vydání. Nakladatelství Eva Rozkotová Publishing, Praha 2010, s. 9

aktivitu. Je rovněž jednou ze základních složek životního prostředí. Půda je dynamický, stále se vyvíjející živý systém.

Půda má omezenou rozlohu, je nerozmnožitelná a nenahraditelná a jako nemovitost i nepřenositelná. Plocha zemského povrchu je konečná, proto člověk nemůže vytvořit svou činností další pozemky. Půda jako zemský povrch se užíváním neopotřebovává a nelze zničit. Lze pouze měnit vlastnosti půdy, ale podstatu půdy lidskou činností změnit nelze.

Právní vztahy týkající se pozemku se vztahují i na prostor nad i pod povrchem, omezen je jen právy jiných osob (např. případ těžby nerostů)

1.1.2 Pozemek

Pozemek jako stěžejní pojem pozemkového práva je velmi dobře zpracován a právní řád přímo uvádí jeho definici. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen KZ) definuje v § 27 písm. a) pozemek tak, že je to „*část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.*“ Pozemkem je tedy přirozená část zemského povrchu². Každý pozemek je unikátní svým konkrétním označením a polohou. Na rozdíl od výrazu půda je pozemek jen určitá část plochy zemského povrchu, s níž jsou pak spojena též určitá oprávnění a povinnosti.

Práva a povinnosti se váží kromě povrchu také k prostoru pod i nad zemským povrchem. Rozsah tohoto prostoru je právně zásadně omezen, přičemž limitu zde tvoří zvláštní zákony.³ Součástí pozemků jsou porosty a neoddělené plody, naopak součástí nejsou stavby, které jsou považovány za samostatné věci bez rozdílu, zda jde o stavby movité nebo nemovité, nebo o stavby umístěné na pozemku dočasně či trvale.⁴ Všechny pozemky na území České republiky jsou evidovány v KN. Pozemky, které jsou důležité z hlediska obrany státu, vnitřního pořádku a bezpečnosti, podléhají zvláštnímu režimu.

² Průchová, I. Základní pojmy a instituty pozemkového práva. Brno: Masarykova univerzita, 1996, s. 14

³ Pekárek, M., Průchová, I. *Pozemkové právo*. Brno: Masarykova univerzita, 2003, s. 60

⁴ Drobník, J., *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Nakladatelství Eva Rozkotová Publishing, Praha 2010, s. 9

Do užívání pozemků může zasahovat stát formou omezení práv, prováděním územního plánování, nebo prováděním činností, které z důvodu veřejného zájmu převažují nad jinými.

Pozemky se dají rozčlenit podle své funkce do dvou velkých skupin, a to na pozemky zemědělské a nezemědělské. Do zemědělských patří např. orná půda, louky, zahrady a další. Do nezemědělských se řadí lesní, vodní, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní pozemky. Vymezený druh pozemku je zapsán v KN a zásadně nelze měnit bez rozhodnutí příslušného státního orgánu.

1.1.3 Parcela

Parcela vzniká jejím zaměřením. Pozemky jsou v KN evidovány v podobě parcel, které jsou zobrazeny v katastrální mapě. Parcela, jak ji upravuje ustanovení §27 písm. b) KZ, je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. „*Parcela je nejpřesněji a nejspolehlivěji vymezený pozemek, neboť její hranice jsou určeny geometrickým zaměřením a údaje o ní jsou zachyceny v operátu KN.*“⁵ Jedná se o jedinou definici pojmu parcela v českém právním řádu.⁶ V současné době se v katastrální mapě odráží celé území státu a jejich evidenci vede KN. Vlastnické právo se váže pouze k pozemkům, které jsou parcelami. Konkrétní majtkové vztahy se vztahují právě k parcelám jako specifickým jednotkám.

1.1.4 Vlastnické právo

Při definování vlastnického práva se potvrzuje poznatek obsažený již v Digestech: „*Každý obecný pojem (definice) v občanském právu je nebezpečný, neboť jen zřídka se stává, že by nemohl být vyvrácen.*“⁷ O vlastnickém právu platí, podobně jako o držbě a pojmu věcná práva vůbec, že je nsnadné je definovat, ačkoliv legislativa, právní praxe i odborná literatura s ním bez větších potíží pracují. Věcná

⁵ Drobník, J., Základy pozemkového práva. 3. aktualizované a doplněné vydání. Nakladatelství Eva Rozkotová Publishing, Praha 2010, s. 7

⁶ Pekárek, M., Průchová, I. Pozemkové právo. Brno: Masarykova univerzita, 2003, s. 14

⁷ Knapp, V. Vědecká propedeutika pro právníky. Praha: Eurolex Bohemia, 2003, str. 176

práva a vlastnické právo OZ upravuje v části druhé, avšak definici věcných práv v tomto předpise nenajdeme. Věcná práva jsou „práva nad věcí“ (práva absolutní). Vlastnické právo je trvalé. Nezaniká, pokud nenastal důvod zániku vlastnictví, a to ani, pokud vlastník pozbyl všechna oprávnění (tento stav se nazývá *nuda proprietas* nebo *dominium nudum*, holé vlastnictví).

Vlastnické právo je základním právem věcným. Věcná práva poskytují oprávněnému subjektu přímé právní panství nad věcí. Ustanovení § 123 OZ vymezuje vlastnické právo tak, že se jedná o právo věc ovládat, tj. zejména ji **držet** (*ius possidendi*), **užívat a požívat její plody a užitky**, (*ius utendi et fruendi*), tj. brát z ní plody a jiné užitky a **nakládat s ní** (*ius disponendi*), zejména věc převést na jiného nebo pronajmout, věc neužívat nebo zničit a to svou mocí, tj. mocí nezávislou na současné existenci moci kohokoliv jiného k téže věci⁸. Pochopitelně za předpokladu, že nejsou tato jeho práva omezena právním řádem, resp. právním úkonem. Tato definice však nesplňuje kritéria vyžadovaná pro definici, neboť neplatí plně; vlastníkem může být i ten, kdo žádné z uvedených práv nemá. V naší odborné literatuře byl učiněn pokus překlenout tuto skutečnost výkladem, podle kterého vlastník i v případě tzv. holého vlastnictví (např. byla-li na věc uvalena národní správa podle předpisů z poloviny 40. let minulého století) má nadále moc nad věcí, avšak platné právo odnímá vlastníkově vůli právní relevanci a nahrazuje ji vůlí jiné osoby. Kromě oprávnění stanovených v § 123 OZ má vlastník dále právo bránit se proti neoprávněným zásahům ostatních subjektů do jeho práva a dále věc měnit a zničit, případně opustit, pokud to zákon nevyklučuje. Oprávnění vlastníka věc měnit a zničit (*ius abutendi*), případně věc opustit (*ius dereliquendi*) lze považovat za součást oprávnění s věcí nakládat. Právo vlastnické je charakterizováno tím, že vlastník vykonává oprávnění svou mocí, tedy mocí nezávislou na současné existenci moci kohokoliv jiného k téže věci. Rovněž právo věc **zcizit** (*ius alienandi*) lze podle některých autorů⁹ považovat za charakteristický rys vlastnictví „vyššího řádu“.¹⁰

Vlastnické právo (v subjektivním slova smyslu) je jedním ze základních subjektivních práv občanských a lidských. Z toho důvodu je vlastnické právo zakotveno

⁸ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I, II. 2. vydání, Praha 2009, s. 680

⁹ P. Havlan, V. Knapp

¹⁰ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I, II. 2. vydání, Praha 2009, s. 681

v samotných právních základech našeho společenského systému a právního řádu, a to v **čl. 11 odst. 1 Listiny**: „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.“ Obdobně vlastnické právo obsahuje ustanovení § 124 OZ, který všem vlastníkům zaručuje stejná práva a povinnosti a poskytuje jim stejnou právní ochranu. Ochrana, k níž se stát v Ústavě zavázal, náleží stejnou měrou všem vlastníkům. Judikatura Evropského soudu pro lidská práva zakotvuje ochranu vlastnického práva, kterou stanoví článek 1 prvního Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, zakotvující ochranu vlastnictví. Česká justice sice není judikaturou Evropského soudu pro lidská práva bezprostředně vázána, ale je jí vázán stát jako subjekt mezinárodního práva a je povinen se jí řídit. Evropský soud stanovil, že do vlastnického práva lze zasáhnout či je omezit, popř. odejmout jen a pouze na základě zákona a v jeho mezích.¹¹ Podobně zakotvují ochranu vlastnického práva i další mezinárodní úmluvy na ochranu lidských práv.

Vlastnictví, i když se navenek projevuje jako vztah člověka (fyzické nebo právnické osoby) k určitému objektu (věci), je vždy vztahem mezi lidmi- vztahem společenským. Pro věcná práva, tedy i pro právo vlastnické, však je typické mj. právě i to, že jejich objektem je věc. Je-li touto věcí půda, přesněji řečeno určitá parcela, hovoříme o pozemkovém vlastnictví. Právní úkony týkající se pozemkového vlastnictví musí vždy směřovat k určité přesně identifikované konkrétní parcele.¹²

Mezi charakteristické znaky vlastnického práva se řadí trvalost. To znamená, že vlastnické právo jednou nabyté nezaniká tím, že vlastník pozbyl některé ze svých oprávnění nebo všech svých oprávnění a má tedy pouze tzv. holé vlastnictví. Vlastnické právo zaniká, jak bude podrobněji vysvětleno níže, pouze pokud nastane právní důvod zániku vlastnictví. Dalším znakem vlastnického práva je elasticita. To znamená, že pokud odpadne některý z důvodů, pro který vlastník nemohl dočasně vykonávat některé své oprávnění, automaticky dojde k obnovení vlastnických oprávnění v původním rozsahu.

Pojmu vlastnictví, jakož i pojmu vlastnického práva se v právních předpisech užívá jako synonym. Navrhovaný občanský zákoník (dále jen Návrh) úpravu mění, když rozlišuje vlastnické právo v objektivním smyslu, vlastnické právo v subjektivním

¹¹ Papamichalopoulos v. Řecko, 1993; Loizidou v. Turecko, 1996

¹² Pekárek, M., Průchová, I., Pozemkové právo. Masarykova Univerzita Brno 2004, s. 14

smyslu a vlastnictví jako předmět vlastnického práva v objektivním smyslu, jak uvádí důvodová zpráva.

1.2 Pozemkové vlastnictví – objekt, subjekt, obsah

Je třeba rozlišovat vlastnictví jako ekonomickou kategorii, a na druhé straně vlastnictví v právním smyslu, které se označuje jako **vlastnické právo**.

Vlastnické právo v subjektivním smyslu¹³ představuje jedno ze základních subjektivních práv občanských a lidských. V právním řádu České republiky je vlastnictví regulováno především v Listině základních práv a svobod a v občanském zákoníku. Listina v čl. 11 odst. 1 zakotvuje ochranu vlastnického práva, prohlašuje právo každého vlastnit majetek za základní občanské právo. Listina tímto reflektuje čl. 17 Všeobecné deklarace lidských práv, který stanoví: „**Každý má právo vlastnit majetek jak sám, tak spolu s jinými. Nikdo nesmí být svévolně svého majetku zbaven.**“ Stejný princip zakotvuje ustanovení § 124 OZ. Výjimku z obecného pravidla představuje druhý odstavec čl. 11 Listiny spočívající v zákonném omezení vlastnického práva.¹⁴ Vlastnické právo je absolutním právem, které působí *erga omnes*.

Vlastnictví s sebou nese i povinnosti vlastníka samotného, jakož i povinnost ostatních subjektů respektovat postavení a práva vlastníka. Východisko úpravy lze spatřovat v tzv. Hedemanově koncepci vlastnického práva, jež je vyjádřena dikcí, že **vlastnictví zavazuje**, obsažená v Listině. Čl. 11 odst. 3 Listiny určuje, že vlastnické právo má své limity. Především je nutno respektovat zákaz zneužití vlastnického práva na újmu práv druhých nebo zákaz jeho rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Výkon vlastnického práva nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. D. Hendrych poznamenává, že „*princip v sobě zahrnuje zákaz zneužití vlastnictví, současně naznačuje, že vlastník nemá jen práva, ale*

¹³ Vlastnické právo v subjektivním smyslu se dá definovat jako právo nebo možnost jednotlivce určitou věc v mezích stanovených právním řádem držet, užívat a nakládat s ní svou mocí nezávislou na moci jiného, podle své vůle a zájmu.

¹⁴ Čl. 11 odst. 2 Listiny: Zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob; zákon může také stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v České a Slovenské Federativní republice.

má i povinnosti (povinnosti vyplývající mu přímo ze zákona). Vlastnictví proto není neomezeným panstvím nad věcí, nýbrž má svoje určité limity.“¹⁵

Pozemkové vlastnictví lze rozlišovat ve smyslu objektivním a subjektivním. Pokud jde o objektivní smysl, pozemkové vlastnictví zahrnuje soubor právních norem, které upravují oprávnění a povinnosti vlastníka pozemku, tedy vznik, zánik, obsah a rozsah oprávnění a povinností vlastníka pozemku. Naopak pozemkové právo v subjektivním smyslu znamená možnost způsobilého subjektu pozemek v mezích objektivního práva držet, užívat, brát z něj užitky a nakládat s ním na základě své svobodné vůle.

Pozemkové vlastnictví v sobě zahrnuje objekt, subjekt a obsah.

Objektem se rozumí konkrétní část půdy, tedy pozemek, resp. parcela. Objektem však není pouze povrch země, ale také prostor nacházející se nad a pod pozemkem. Právo nevymezuje výšku ani hloubku tohoto prostoru v délkových jednotkách. Pokud tedy vlastníkově nebrání zvláštní předpis¹⁶, může své právo vykonávat v neomezeném prostoru nad a pod pozemkem. Porosty jsou součástí pozemku, tudíž vždy sdílí i její vlastnický režim, pokud zákon nestanoví jinak. Platnou právní úpravu součástí věci obsahuje § 120 OZ a úpravu příslušenství věci § 121 OZ. Ustanovení § 120 OZ stanoví, že stavba není nikdy součástí pozemku. O superficiální zásadě více viz kapitola čtvrtá této práce. Výše uvedené skutečnosti činí z pozemku věc výjimečnou a nezastupitelnou, odlišnou od ostatních věcí a pro společnost patřičně významnou.

Subjektem pozemkového vlastnictví může být každý, tedy fyzická nebo právnická osoba nebo stát (například v případě pozemků v územích určených pro účely obrany státu, pozemky v národních parcích apod.). Stát se dle ustanovení § 21 OZ považuje za právnickou osobu, pokud je účastníkem občanskoprávních vztahů. Klíčovým pojmem je právní způsobilost. Rozlišuje se způsobilost mít subjektivní práva a právní povinnosti (právní subjektivita) a způsobilost k právním úkonům (způsobilost brát na sebe práva a povinnosti vlastními právními úkony).

¹⁵ Hendrych, D. a kolektiv, Právní slovník, 3. vydání, 2009

¹⁶ Omezujícím předpisem je např. zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, zákon č. 114/1992, o ochraně přírody a krajiny, zákon č. 44/1988 Sb., horní zákon, a další.

Právní řád připouští spoluvlastnictví, které se rozlišuje na podílové a bezpodílové, jež je však připouštěno pouze mezi manželi. OZ po novele v roce 2000 upravuje bezpodílové spoluvlastnictví jako součást institutu společného jmění manželů, ale tato forma spoluvlastnictví v našem právním řádu stále existuje. Rozdíl oproti podílovému vlastnictví spočívá v tom, že u bezpodílového spoluvlastnictví je každý ze spoluvlastníků vlastníkem určité věci v celém rozsahu. Možnost půdu vlastnit může omezit jen zákon, nebo sám subjekt svým projevem vůle.

Obsah pozemkového vlastnictví tvoří práva a povinnosti, které vůči sobě mají subjekty tohoto vztahu. Jedná se o oprávnění plynoucí z ustanovení § 123 občanského zákoníku, tedy oprávnění vlastníka v mezích zákona předmět svého vlastnictví držet, užívat, přisvojovat si užitky a nakládat s nimi. Vlastník má taktéž právo na ochranu státem a jeho orgány proti neoprávněným zásahům. S oprávněními koresponduje *povinnost všech ostatních subjektů, představujících druhou stranu vlastnického vztahu, toto postavení vlastníka a jeho oprávnění váží se k předmětu vlastnictví respektovat.*¹⁷ Povinností vlastníka je vykonávat svá práva způsobem, který není na újmu práv a chráněných zájmů jiných subjektů. K oprávněním vlastníka patří dispoziční oprávnění, tedy pozemek přenechat jinému subjektu oprávnění pro sebe pozemek dočasně nebo trvale užívat. S omezením vlastníka ze strany státu se lze v současné právní úpravě setkat v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v zákoně č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky, v zákoně č. 95/1999 Sb., o převodech zemědělských pozemků a některých lesních pozemků nebo v zákoně č. 222/1999 Sb., o obraně státu. Podstatou omezení je povinnost vlastníka pozemku něčeho se zdržet, něco strpět nebo něco konat ve prospěch vlastníka jiného pozemku nebo jiné osoby nebo ve veřejném zájmu. Zvláštní omezení představuje omezení ze sousedských vztahů a z věcných břemen.

¹⁷ Pekárek, M. a kolektiv Pozemkové právo. Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., Plzeň 2010. s. 30

2. Vývoj pozemkového vlastnictví na území České republiky

Tato kapitola poskytuje přehled vývoje pozemkového vlastnictví na našem území od vzniku samostatného Československa. Autorka kapitolu člení na 4 podkapitoly, ve kterých uvede nejpodstatnější události významné pro jednotlivá období.

Pozemkové vlastnictví v průběhu 20. století prošlo několika významnými obdobími, během kterých došlo ke změnám v jak v užívání a držbě půdy, tak v samotném vlastnickém právu. První významné změny započaly již jako po vzniku samostatného Československa, tak i o několik desetiletí později v období po druhé světové válce. V té době docházelo ke konfiskaci majetku Němců, Maďarů, kolaborantů a zrádců. Vzhledem k politickým ideálům zastávaným po únoru 1949, bylo soukromé pozemkové vlastnictví oslabováno a vedlo k postupnému soustředění veškeré půdy do vlastnictví státu. K restauraci soukromého pozemkového vlastnictví mohlo dojít až po návratu k demokratickému režimu, kdy docházelo k privatizaci půdy, která byla dříve násilně soukromníkům zabírána. K tomu dodává J. Drobník: „*V celém tomto historickém období od roku 1918 došlo k tak rozsáhlým zásahům do vlastnických vztahů, že by se na našem území našlo jen málo pozemků, kterých se některá z těchto změn nijak nedotkla.*“¹⁸

2.1 Období po vzniku samostatného Československa – období tzv. první pozemkové reformy

V období po roce 1918, tedy po vzniku samostatného Československého státu, až do roku 1935 probíhala na území našeho státu tzv. první pozemková reforma. Ta vedla v návaznosti na ukončení 1. světové války ke konfiskaci majetku šlechtických rodů a zabránění velkostatků. Období bylo započato vydáním prvních zákonů této pozemkové reformy, a skončilo zastavením provádění reformy. Mezi nejvýznamnější

¹⁸ Drobník, J., Základy pozemkového práva. 3. aktualizované a doplněné vydání. Nakladatelství Eva Rozkotová Publishing, Praha 2010, s. 46

prameny právní úpravy bezesporu patří trojice předpisů, a to zákon označovaný jako záborový zákon¹⁹, přidělový zákon²⁰ a náhradový zákon²¹. Záborový zákon určoval rozsah majetku pro účely reformy, přidělový zákon stanovil, že o přidělu a způsobu, jakým se uskutečnil, rozhodoval Pozemkový úřad²², který též mohl s vlastníky zabraného majetku uzavírat dohody o odložení převzetí majetku státem až o 20-30 let. Podle J. Drobníka,²³ „přidělovaná půda měla vytvořit pro přidělce a jeho rodinu soběstačný zemědělský celek o výměře 6 až 10 ha, případně až 15 ha půdy podle její kvality.“ Postup při přebírání zabraného majetku a stanovení ceny převzatých nemovitostí upravoval tzv. náhradový zákon.

První pozemková reforma byla přerušena a fakticky skončila v roce 1935, kdy bylo odloženo další provádění reformy z důvodu nedostatku kvalifikovaných zájemců o přiděl.

2.2 Období 1945-1948 – tzv. druhá pozemková reforma

Bezprostředně po skončení 2. světové války, až do období 50. let 20. století, probíhala v Československu druhá pozemková reforma. Toto období se dá rozdělit do tří etap. V první etapě došlo na základě dekretů prezidenta republiky ke konfiskaci a rozdělení majetku Němců, Maďarů, kolaborantů a zrádců. Zásah měl právní zakotvení především v dekretch prezidenta republiky dr. E. Beneše. Prvním byl dekret č. 5/1945 Sb., o neplatnosti některých majetkově právních ujednání z doby nesvobody a o národní správě majetkových hodnot Němců, Maďarů, zrádců a kolaborantů a některých organizací a ústavů. Druhým byl dekret č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa. Tento předpis představoval zahájení pozemkové reformy, jelikož s okamžitou platností *ex lege* konfiskoval Němcům, Maďarům, zrádcům a

¹⁹ Zákon č. 215/1919 Sb., o zabrání velkého majetku pozemkového

²⁰ Zákon č. 81/1920 Sb., o přidělu zabrané půdy a úpravě právních poměrů k ní

²¹ Zákon č. 329/1920 Sb., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový

²² Pozemkový úřad vytvořil zákon č. 330/1919 Sb., o Pozemkovém úřadě. Úřad byl vytvořen jako speciální orgán pro provádění pozemkové reformy. Zákon též vymezil působnost úřadu, tj. přebírání a přidělování zabraného majetku, určování výše náhrady rozhodování o vyloučení nebo o propuštění majetku ze záboru.

²³ Drobník, J., Základy pozemkového práva. 3. aktualizované a doplněné vydání. Nakladatelství Eva Rozkotová Publishing, Praha 2010, s. 47

kolaborantům zemědělský majetek, jehož podstatnou částí byly pozemky. Následoval dekret č. 28/1945 Sb., o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel českého a slovenského národa. „*Konfiskace se provedla bez náhrady, ale za pozemky a jiný majetek odevzdaný přídělcům byla požadována náhrada ve formě přidělové ceny*“.²⁴

Druhá etapa řešila otázky revize první pozemkové reformy. Právní základ představoval zákon č. 142/1947 Sb., o revizi první pozemkové reformy. Poslední, třetí období reprezentuje zákon č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě. Zákon ideově koresponduje s dobou, ve které byl přijat, a řídí se zásadou, že „půda patří těm, kdo na ní pracují.“

2.3 Období pozemkového vlastnictví po únoru 1948 – budování reálného socialismu

Zcela specifickým obdobím v historii pozemkového vlastnictví představuje období mezi léty 1948 a 1990. Po únoru 1948 byla v souladu s tehdejší politikou vyhlášena socializace zemědělství. Maximální hranice pozemkového vlastnictví u jedné osoby byla stanovena na 50 ha a vlastnictví bylo podmíněno skutečností, že vlastník musí sám na půdě pracovat. Zemědělská a pozemková politika se transformovala podle vzoru tehdejšího Sovětského svazu a řídila se principem zespolečňování. K naplnění tohoto principu pak sloužily k pozemkům v soukromém vlastnictví zejména tzv. zvláštní užívací instituty svědčící tehdejší socialistickým organizacím (družstevní užívání, užívání k zajištění zemědělské výroby, užívání k zajištění lesní výroby) a také omezení týkající se možnosti získat pozemky do individuálního soukromého vlastnictví. Legislativa tohoto období se stala základem pro změny vlastnických vztahů k půdě, které vedly k postupnému soustředování veškeré půdy do vlastnictví státu. Pozemkové vlastnictví charakterizovala dogmata nutnosti zespolečňování výrobních prostředků. Půda z individuálního vlastnictví přecházela do užívání jednotných zemědělských družstev, státních podniků, statků, lesů, popř. jiných státních podniků. Kontrastně k tomu byl převod pozemků z rukou státu do soukromého

²⁴ Drobek, J., Základy pozemkového práva. 3. aktualizované a doplněné vydání. Nakladatelství Eva Rozkotová Publishing, Praha 2010, s. 49

vlastnictví byl prakticky znemožněn. Vlastník byl vyloučen z možnosti své pozemky užívat, nemohl se domáhat jejich ochrany, výrazně byl omezen i v jejich dispozici, a navíc mu za tato omezení nepříslušela náhrada. K zániku těchto institutů pak mohlo dojít pouze přechodem nebo převodem pozemků do socialistického společenského vlastnictví.²⁵ Byly zaváděny různé formy a druhy vlastnictví, ze kterých se preferovalo vlastnictví státní, uznáváno bylo vlastnictví družstevní a osobní. Soukromé vlastnictví bylo nuceně omezováno až k postupnému zániku. Zákon č. 49/1959 Sb., o Jednotných zemědělských družstvech poprvé formuloval tzv. právo družstevního užívání pozemků. Družstva tímto získala užívací právo k pozemkům sdruženým jeho členy ke společnému hospodaření a mohla využívat i cizí pozemky.

Co tedy vlastníkově zbylo, bylo pouze oprávnění pozemek zcizit, aniž by tím nový vlastník získal užívací právo; zbylo mu pouze tzv. holé vlastnictví- *nudum proprietas*. Pokud vlastník prodával pozemek státu, tak za velmi nízkou cenu. V případě smluvních převodů pozemků v soukromém vlastnictví musel nejprve s převodem souhlasit okresní národní výbor.²⁶

Ačkoliv byla většina pozemků před pádem režimu soustředěna v rukou státu, výlučné státní vlastnictví k půdě se vytvořit nepodařilo. Význam soukromého pozemkového vlastnictví byl však výrazně potlačen a po roce 1989 nastala kapitola vyznačující se nesnadným pokusem o postupné odstranění křivd napáchaných v předchozích desetiletích.

2.4 Období po roce 1989 – restituce a privatizace pozemkového vlastnictví

Po roce 1989 došlo k znovunastolení právního stavu společnosti po čtyřicetiletém období násilných zásahů do občanských práv a vlastnické právo prodělalo zásadní změny. Dřívější omezení vlastnického práva nebylo v souladu s obecně uznávanými lidskými právy a svobodami, a tak náprava tohoto stavu byla jednou z prvních legislativních listopadových aktivit. Základem bylo přijetí ústavního

²⁵ Průchová I., Chyba, J., Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Acta Universitatis Brunensis Iuridica No 217, MU v Brně, 1998, s. 19

²⁶ Na základě zákona č. 65/1951 Sb., o převodech nemovitostí a pronájmech zemědělské lesní půdy

zákona číslo 100/1990 Sb., kterým se mění a doplňuje ústavní zákon číslo 100/1960 Sb., Ústava Československé federativní republiky, a ústavní zákon číslo 143/1968 Sb., o československé federaci, který v článku 7 zakotvil **princip rovnoprávného postavení všech druhů vlastnictví**. Tím se opustilo socialistické rozlišování několika druhů vlastnictví. Samotná Listina v čl. 11 odst. 1 stanoví, že „*Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.*“

Období charakterizuje vydávání restitučních a privatizačních zákonů, jejichž cílem bylo předat pozemkový majetek z vlastnictví státu zpět jejím původním vlastníkům (resp. jejich právním nástupcům) a půdu zprivatizovat. Právní úprava této oblasti je značně roztržitá a předpisy byly mnohokrát novelizovány. Hlavním právním předpisem je zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (dále jen **zákon o půdě**), na něj navazující zákon ČNR 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., a zákon č. 95/1999 Sb., o převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu. Toto období bylo až na ojedinělé případy již uzavřeno, hlavní cíl byl totiž splněn – podstatná část pozemkového majetku ve vlastnictví státu byla předána původním vlastníkům (resp. jejich právním nástupcům) a rovněž byla zprivatizována.

Restituci majetku se nejčastěji rozumí obnovení původního stavu nebo uvedení do předešlého stavu. Smyslem a cílem restituce bylo obnovit vlastnická práva k majetku osobám (resp. jejich právním nástupcům), kterým bylo toto právo během předchozího režimu odňato, případně jim poskytnout náhradu. Ústavní soud k otázce restituce uvedl, že: „*Restituce je odstraněním protiprávnosti při převodu vlastnictví, případně protiprávního zásahu do vlastnického práva, a to navrácením věci do původního stavu s účinky ex tunc. Důvodem restituce je výlučně protiprávnost*“.²⁷

Restituce majetku fyzických osob se uskutečňovala především na základě těchto zákonů: zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, a **zákon o půdě**, který měl na restituci pozemkového vlastnictví největší dopad, jelikož se týkal nemovitého

²⁷ Nález Ústavního soudu Pl. 16/93 ze dne 24. 5. 1994

zemědělského a lesného majetku. K provádění restitucí podle zákona o půdě byly pověřeny pozemkové úřady²⁸, které rozhodovaly o vznesených restitučních nárocích. Zákon o půdě byl hlavním nástrojem pro restituci pozemkového vlastnictví fyzických osob. Tento zákon v ustanovení § 1 vymezuje svoji působnost na půdu, která tvoří zemědělský půdní fond, obytné, hospodářské a jiné budovy a stavby, sloužící zemědělské a lesní výrobě nebo s ní souvisejícímu vodnímu hospodářství, jakož i jiný zemědělský majetek uvedený v § 20 téhož zákona. Oprávněnou osobou byla pouze osoba se státním občanstvím České republiky. Podle tohoto zákona **vlastnické právo vzniklo právní mocí rozhodnutí okresního pozemkového úřadu**, kterým byla oprávněná osoba prohlášena za vlastníka. Pozemkový úřad byl zřízen speciálně pro výkon restitucí podle zákona a půdě a měl postavení zvláštního orgánu u okresních úřadů. Pokud nedošlo mezi subjekty k dohodě, okresní pozemkový úřad podle zákona rozhodl o vlastnictví oprávněné osoby. Zápis do KN o této právní skutečnosti se provádí formou záznamu.

Navazující zákon č. 243/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související se zákonem č. 229/1991 Sb. (zákon o půdě) rozšířil restituční tituly i na majetek zabavený v období po 2. světové válce **na základě dekretů** prezidenta republiky E. Beneše. Vydáván byl majetek osobám, které se neprovinily proti tehdejšímu Československu. Nárok se uplatňoval u okresního pozemkového úřadu v místě, kde se nemovitost nacházela.

Určitý problém představovalo stanovení tzv. rozhodného období pro restituce. Původně stanovené datum 25. 2. 1948 bylo posunuto na 23. 6. 1945. Také okruh oprávněných osob byl později rozšířen, takže zahrnoval osoby, které pozbyly majetek v období již od 29. 9. 1938 do konce druhé světové války.

Pokud jde o majetek právnických osob, je třeba zmínit zákon č. 172/1991 Sb., o převodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, kterým přešlo vlastnické právo na obec přímo ze zákona ke dni jeho účinnosti, tj. 24. 5. 1991. Bez ohledu na fakt, že již krátce po revoluci v roce 1989 byl přijat zákon týkající se restituce majetku církví²⁹, úmysl navrátit církvím zemědělský majetek, nebyl dosud uskutečněn.

²⁸ Pozemkové úřady byly zvláštní orgány u okresních úřadů a u ministerstva zemědělství, dnes existují jako součást ministerstva zemědělství.

²⁹ Zákon č. 298/1990 Sb., o úpravě některých majetkových vztahů řeholních řádů a kongregací a arcibiskupství olomouckého

Privatizací pozemkového vlastnictví se rozumí „převod majetku státu, k němuž měly právo hospodaření státní podniky a další státní hospodářské organizace, na jiné fyzické a právnické osoby.“³⁰ Privatizací v širším slova smyslu lze rozumět „každý organizovaný způsob převodu majetku státu na jiné osoby s cílem aspoň zmenšit celkový rozsah veškerého a zvláště určitého majetku ve vlastnictví státu.“³¹ Jde tedy o převod věcí **z vlastnictví státu do vlastnictví osob**. Ačkoliv docházelo ke změnám v osobě vlastníka, k převodu nedocházelo na základě smlouvy.

Privatizaci upravily tři obecnější zákony, zákon č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby (tzv. **zákon o malé privatizaci**), který se s určitými výjimkami vztahoval na tzv. provozní jednotky. Těmi zákon rozumí movité a nemovité věci, které jsou ucelenou hospodářskou nebo majetkovou jednotkou. Převod se především uskutečňoval jejich prodejem ve veřejné dražbě. Druhým zákonem upravujícím privatizaci v užším smyslu je zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby (tzv. **zákon o velké privatizaci**), který měl privatizovat převážnou část ostatního státního majetku a který je, na rozdíl od privatizačních předpisů, stále aktuální předpis, neboť na jeho základě stále probíhá proces převodů státních pozemků do vlastnictví jiných osob. Tento předpis umožnil využití různých privatizačních metod, jakými jsou ve vztahu k zahraničním investorům zejména veřejná dražba, veřejná obchodní soutěž nebo přímý prodej.

Privatizace **zemědělského majetku** státních podniků byla upravena zákonem o velké privatizaci, který jasně specifikoval možné způsoby provedení privatizace. V úvahu připadaly dva způsoby privatizace – přímý prodej předem určenému subjektu, anebo prodej formou kupónové privatizace. Privatizace státních zemědělských družstev a obdobných státních podniků hospodařících na zemědělské půdě je v současné době již v zásadě ukončena. Nejrozšířenější metodou privatizace státních statků byl **přímý prodej předem určenému nabyvateli**. Druhou nejčastější metodou představoval bezúplatný převod následovaný přímým prodejem a veřejnou soutěží.³²

³⁰ Madar, Z. a kolektiv : Slovník českého práva. 3. vydání. Praha, Linde Praha a.s., 2002 s. 1145

³¹ Drobník, J., Základy pozemkového práva. 3. aktualizované a doplněné vydání. Nakladatelství Eva Rozkotová Publishing, Praha 2010, s. 58

³² Viz Zpráva o stavu zemědělství ČR za rok 2005: „Zelená zpráva“ Ministerstvo zemědělství ČR, Praha, 2006

Třetím zákonem byl zákon ČNR č. 172/1991 Sb., o přechodu majetku z České republiky do vlastnictví obcí. Pro nabytí vlastnického práva k nemovitostem se nevyžaduje jeho vklad do katastru nemovitostí, prováděn byl jen záznam okresním pozemkovým úřadem

Cílem restitučních a privatizačních předpisů bylo půdu vrátit a snad i najít lepší vlastníky, než byl stát, aby mohla být půda lépe využívána a přinášela větší prospěch.

2.5 Současný stav pozemkového vlastnictví v České republice

Základ právní úpravy představuje čl. 11 Listiny, ze kterého vyplývá právo každého vlastnit majetek a také ta skutečnost, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Hlavním právním předpisem je OZ, který má funkci obecného předpisu. Pozemkové právo je upraveno v mnoha zvláštních předpisech. Právě specifická vztahů pozemkového práva způsobuje tak četnou rozdrobenost právních předpisů v této oblasti.

Současný stav pozemkového vlastnictví představuje rehabilitaci tohoto právního odvětví. O specificích pozemkového práva ve smyslu nabývání jeho vlastnictví podle platné právní úpravy pojednávají následující kapitoly.

3. Vznik a zánik vlastnického práva k pozemkům podle platné právní úpravy

Následující kapitola čtenáři přiblíží jednotlivé způsoby vzniku vlastnického práva k pozemkům, pojedná rovněž o zániku, upozorní na problematiku vlastnictví pozemků, jejichž vlastník není znám, jakož i aktuální oblast práva nabývání vlastnictví devizovými cizinci. Kapitola se rovněž věnuje vyvlastnění pozemků.

Na úvod je třeba zopakovat skutečnost již zmíněnou, totiž že půdu nelze vyrobit a rozmnožit. Nabývání vlastnického práva je tedy z důvodu omezené rozlohy specifické a vyznačuje se určitými zvláštnostmi a odlišnostmi. M. Pekárek doplňuje, že *„je třeba si uvědomit, že vzhledem k tomu, že zemský povrch, jehož jednotlivé části označujeme jako pozemky, je konstantní, nabytí pozemku nebo jeho části do vlastnictví určitým subjektem současně znamená zánik vlastnictví k pozemku nebo k jeho části u subjektu jiného, který dosud vlastníkem byl.“*³³

K nabývání vlastnického práva může docházet na základě různých skutečností, které se nazývají **právní tituly**. Způsoby nabytí vlastnického práva se rozdělují na originární (původní) a derivátní (odvozené). *„Základem rozlišování nabývání vlastnictví těmito dvěma způsoby je skutečnost, zda nabyvatel odvozuje své vlastnické právo od předchozího vlastníka (derivátní nabytí) nebo zda vlastnické právo k věci vzniká poprvé (originární nabytí).“*³⁴ V první podkapitole autorka pojednává o originárních způsobech vzniku pozemkového vlastnictví, ve druhé potom o způsobech derivátních. Třetí se věnuje zániku vlastnického práva k pozemkům, a poslední kapitola je věnována specifickým případům pozemkového vlastnictví, a to vlastnictví pozemků, jejichž vlastník není znám, a nabývání vlastnického práva k pozemkům devizovými cizinci.

Kapitola rozebírá platnou právní úpravu. Základ představuje § 132 OZ, který stanoví, že vlastnictví věci lze nabýt kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem

³³ Pekárek, M. a kolektiv Pozemkové právo. Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., Plzeň 2010. s. 32

³⁴ Kratochvílová, H., Lutovská, M. Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů. Prospektrum, Vimperk 2000. s. 20

(odst. 1). Nabývá-li se vlastnictví rozhodnutím státního orgánu, nabývá se vlastnictví dnem v něm určeným, a není-li určen, dnem právní moci rozhodnutí (odst. 2).

Ke vzniku vlastnického práva může dojít jen za předpokladu, že jsou splněny všechny podmínky, které občanský zákoník nebo jiný zvláštní zákon k jeho vzniku vyžadují. Důkaz o jejich splnění je nezbytným předpokladem i pro zápis vlastnického práva do KN.³⁵

Lze rozlišovat převod a přechod vlastnického práva. Při **převodu** dochází k nabytí vlastnického práva na základě projevu vůle účastníků, tedy dosavadního vlastníka a budoucího vlastníka. Právním titulem je zde převodní smlouva. Při **přechodu** dochází k nabytí vlastnictví na základě jiných právních skutečností. Do této skupiny náleží nabytí pozemkového vlastnictví děděním, rozhodnutím státního orgánu, přímo ze zákona, nebo na základě jiné právní skutečnosti (vydržením a opuštěním pozemku). Při převodu vlastnického práva platí princip, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má. Vlastnické právo lze tedy nabýt pouze od vlastníka věci. S převodem zároveň přecházejí na nabyvatele i závady váznoucí na věci (např. věcná břemena).³⁶

3.1 Původní (originární) způsoby vzniku pozemkového vlastnictví

Základem odlišení originárního a derivátního způsobu nabytí vlastnictví je skutečnost, zda nabyvatel neodvozuje své vlastnické právo od předchozího vlastníka – buď proto, že je získává nezávisle na něm, nebo proto, že vlastnické právo k věci vzniká poprvé. Pokud nabyvatel vstupuje do práv a povinností svého předchůdce, takže odvozuje své právní postavení od předchozího vlastníka, jde o derivátní způsob nabytí. U originárních způsobů nabytí vlastnictví k pozemkům KN již nezkoumá zákonnost rozhodnutí. Zápis do KN má formu záznamu.

Za originární (původní, neodvozené od práva předchozího vlastníka) způsoby nabytí vlastnického práva lze považovat nabytí na základě jiného právního titulu, než je smlouva. Mezi originární způsoby se řadí dědění, vydržení, rozhodnutí státního orgánu,

³⁵Drobník, J., *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Nakladatelství Eva Rozkotová Publishing, Praha 2010, s. 62

³⁶Bradáč, A., Fiala, J. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované a doplněné vydání. Linde Praha 2007. s. 17

nabytí ze zákona a podle restitučních a privatizačních předpisů. Vlastnické právo v těchto případech není odvozeno od vlastnického práva předchozího pravého vlastníka věci.

3.1.1 Nabytí vlastnického práva k pozemkům děděním

Děděním se rozumí přechod práv a povinností po smrti fyzické osoby na dědice (právní nástupce) na základě dědické posloupnosti. Zákonné vymezení poskytuje ustanovení § 13 odst. 1 OZ³⁷. Stejně jako vlastnické právo k ostatním věcem, vlastnické právo k pozemkům se **nabývá ke dni smrti zůstavitele**³⁸. Tento princip se nazývá delatační. Český právní řád vymezuje dědění ze zákona, ze závěti, případně z obou uvedených důvodů. Dědictví ze závěti má přednost před nabytím ze zákona. Nenabudeli dědic dědictví ze závěti, postupuje se podle zákona. Vložení záznamu do katastru nemovitostí předchází potvrzení vlastnického práva soudem. V případě uzavření dohody o vypořádání dědictví, musí tuto dohodu schválit soud. Pokud dohoda uzavřena není, soud potvrdí nabytí dědictví podle dědických podílů. Hlava pátá OZ vypočítává tři možnosti, ve kterých soud rozhoduje o nabytí vlastnického práva. Soud potvrzuje nabytí vlastnictví samostatnému dědici, dále potvrzuje dohodu, ke které došlo mezi více dědici, a konečně potvrzuje nabytí dědictví osobám, jejichž dědické právo bylo prokázáno, tzn., že nedošlo k dohodě mezi dědici.

Návrh nového občanského zákoníku počítá se změnou v oblasti dědického práva. Navrhuje se rozšíření dědických titulů o dědickou smlouvu, která má být z hlediska právní síly nejsilnějším dědickým titulem. Rovněž se navrhuje posílení pozice závěti, tudíž by se dědění ze zákona posouvalo na podpůrný postup.

3.1.2 Nabytí vlastnického práva k pozemkům rozhodnutím státního orgánu

37 § 132 OZ: Vlastnictví věci lze nabýt kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem.

38 § 460 OZ: Dědictví se nabývá smrtí zůstavitele.

Státním orgánem pověřeným pravomocí rozhodovat o vlastnictví k pozemkům se rozumí soud a správní orgán (pozemkový úřad, stavební úřad aspod.). Vlastnictví se nabývá ke dni určenému v rozhodnutí tohoto orgánu. Pokud není určen, tak právní mocí rozhodnutí. Na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu o nabytí vlastnického práva dochází k zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí formou **záznamu**. Princip právní jistoty a zachování nezbytné autority státu vyžadují, aby pravomocné konstitutivní rozhodnutí soudu či správního orgánu, na jehož základě určitá osoba nabývá vlastnictví věci, bylo nezpochybnitelnou právní skutečností. Jak bylo výše uvedeno, vlastnictví nového vlastníka není odvozeno od vlastnictví předchozího pravého vlastníka věci.

Existuje několik případů, ve kterých **soud** rozhoduje o nabytí vlastnického práva. Soud například rozhoduje o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, o prodeji pozemku při výkonu rozhodnutí nebo při vydání pozemku v restituci. Oprávněné osoby nabývají práva pravomocným rozsudkem soudu o vydání věci dle zákona č. 403/1990, o zmírnění následků některých majetkových křivd, a zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, ve znění předpisů pozdějších. Podle ustanovení § 142 OZ postupuje soud v případě zrušení spoluvlastnictví a vypořádání na návrh některého spoluvlastníka. Ustanovení § 328b a násl. OSŘ upravuje postup při dražbě věci. *Soud udělí příklep dražiteli, který učiní nejvyšší podání.*³⁹

Příkladem nabytí vlastnického práva rozhodnutím **správního úřadu** je rozhodnutí vydané v řízení o vyvlastnění⁴⁰ vedeném vyvlastňovacími úřady (těmi jsou obecně úřady s rozšířenou působností, Magistrát města Prahy a magistráty územně členěných statutárních měst) na základě **zákona o vyvlastnění**, dále nabytí vlastnictví rozhodnutím pozemkového úřadu na základě ustanovení § 9 odst. 4 zákona o půdě, nebo při výměně pozemků při pozemkových úpravách.

Kromě vyvlastnění může dojít k nucenému převodu nebo přechodu vlastnického práva k pozemkům také v některých případech při **pozemkových úpravách**. Ty jsou upraveny ustanovením § 19 zákona č. 229/1991 Sb., o půdě. Tento zákon definuje pozemkové úpravy jako *změny v uspořádání pozemků v určitém území provedené za účelem vytvoření půdně ucelených hospodářských jednotek*. O přechodu vlastnických práv k dotčeným pozemkům rozhoduje pozemkový úřad na základě dohody vlastníků.

³⁹ § 329 odst. 3 OSŘ

⁴⁰ § 128 odst. 2 OZ

Pozemkový úřad rozhodne v případě, že se vlastníci nedohodnou. Při pozemkových úpravách dochází k prostorovému a funkčnímu uspořádání pozemků, ke scelování nebo dělení pozemků, k zabezpečení přístupnosti a v dalších. Jde vždy o řízení zahájené z úřední pravomoci. *„Návrh pozemkových úprav pozemkový úřad schválí tehdy, jestliže s ním souhlasí vlastníci alespoň tři čtvrtin výměry půdy pozemků, které jsou v rámci daných pozemkových úprav řešeny. Schválený návrh je závazným podkladem pro rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení úhrady, popřípadě o zřízení nebo zrušení věcného břemene. Vůči zbývajícím (nesouhlasícím) vlastníkům tedy pozemkové úpravy vedou k nucenému přechodu nebo k nucenému omezení jejich vlastnického práva.“⁴¹*

Vyvlastnění

Vyvlastnění (expropriace) představuje *„závažný krajní veřejnoprávní zásah do vlastnického práva, případně dalších majetkových práv.“⁴²* Jedná se o odnětí nebo omezení vlastnického práva na základě rozhodnutí státního orgánu, resp. správního orgánu. Je tedy spojeno s vydáním správního aktu, tedy s projevem vůle vykonavatele veřejné správy. Vyvlastnění slouží především k získávání pozemků (a práv k nim), pokud není možné ve veřejném zájmu získat pozemky jiným způsobem. Představuje tedy krajní nástroje na přerozdělování půdy. Cílem je realizovat zákonem stanovený účel prostřednictvím odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo zrušením věcného břemene.

Vyvlastnění je třeba *„odlišit od jiných zásahů státu do majetkových práv jako je rekvizice, exekuce, zábor, znárodnění či zestátnění a nacionalizace, jejichž uplatnění je spojeno s jinými důvody odnímání nebo omezování vlastnického práva, a které mají i svou vlastní specifickou právní úpravu.“⁴³*

V současné době je vyvlastnění v souladu se zněním zákona jen výjimečným jevem. Ústavním základem vyvlastnění je čl. 11 odst. 4 Listiny. Tento článek zakotvuje zásadu subsidiarity vyvlastnění, když stanoví, konkrétní podmínky, za kterých může k vyvlastnění dojít: *„Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve*

⁴¹ Hendrych, D. a kolektiv Správní právo, 7. Vydání, Praha, 2009, s. 350

⁴² Pekárek, M. Pozemkové právo. Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o. Plzeň : 2010. s. 83

⁴³ Drobník, J., Základy pozemkového práva. 3. aktualizované a doplněné vydání. Nakladatelství Eva Rozkotová Publishing, Praha 2010, s. 81

*veřejném zájmu*⁴⁴, a to *na základě zákona a za náhradu*. “ Obdobně podle ustanovení § 128 odst. 2 OZ, ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, **nelze-li dosáhnout účelu jinak**. Oproti úpravě v Listině je uvedena podmínka subsidiarity, kterou stanoví OZ.

Veřejný zájem, který je jednou ze základních podmínek vyvlastnění, musí být vždy prokázán způsobem, který určuje zákon. Potřebu, pro kterou se vyvlastňuje, musí výslovně uvádět zvláštní zákon. J. Hendrych k účelu vyvlastnění dodává, že: „*Dosud spíše převládal názor, že až na výjimky nejde při vyvlastnění o subjektivní práva exproprianta.*“⁴⁵ Na danou problematiku se různil názor judikatury. Oproti starším názorům soudu, že neexistuje subjektivní oprávnění na vyvlastnění cizího pozemku⁴⁶, z novějších vyplývá, že při splnění zákonem stanovených předpokladů je na pozitivní rozhodnutí právní nárok.⁴⁷

Problematika tohoto mocenského zásahu do vlastnického práva nebyla pojata nikdy zcela komplexně. Jak Listina, tak OZ předpokládá existenci dalšího zákona, který podmínky vyvlastnění stanoví. Současnou právní úpravu tvoří zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (dále jen **zákon o vyvlastnění**) a zákon č. 83/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen **stavební zákon**), ale i řada dalších právních předpisů.

Zákon o vyvlastnění je prvním samostatným vyvlastňovacím předpisem, ale je jen předpisem obecným. Zákon zastává funkci obecného vyvlastňovacího předpisu. Zvláštní zákon⁴⁸ potom stanoví účel vyvlastnění. Zákon o vyvlastnění obsahuje ustanovení, která umožňují správním úřadům rozhodovat o vlastnickém právu.

Část druhá zákona o vyvlastnění upravuje podmínky vyvlastnění, označované jako **principy vyvlastnění**. Těmito principy se rozumí preference dohody, podmínka přiměřenosti, soulad účelu vyvlastnění s cíli a úkoly územního plánování, provádění vyvlastnění výlučně za náhradu a další. Jedním z hlavních předpokladů vyvlastnění je prokázaný veřejný zájem, který musí převažovat nad zachováním dosavadních práv

⁴⁴ Veřejný zájem na vyvlastnění nelze spatřovat pouze v zájmu státu či státních institucí; může být dán i tehdy, je-li nutné umožnit užívání věci v soukromém vlastnictví. Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 20. 5. 1998, sp. zn. 10 Ca 65/98

⁴⁵ Hendrych, D. a kolektiv Správní právo, 7. Vydání, Praha, 2009, s. 348

⁴⁶ Podle S 53-SP 5/1994

⁴⁷ Podle S 479-SJS/1999

⁴⁸ Expropriační tituly dnes upravuje především. stavební zákon, zákon o ochraně veřejného zdraví, lázeňský zákon, zákon o pozemních komunikacích, zákon o ochraně přírody a krajiny a další.

vyvlastňovaného subjektu. Veřejný zájem se musí prokazovat při každém jednotlivém vyvlastnění *ad hoc*. Rozumí se jím zájem obecně prospěšný, resp. přínosný. *Vymezením, schválením a vyhlášením veřejného zájmu se zakládá vyvlastňovací titul.*⁴⁹

Principem vyvlastnění je **preference dohody** před vyvlastněním. Vyvlastnění má subsidiární povahu, takže vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem. Vlastníkovi předmětného pozemku musí být nejprve předložen návrh na uzavření smlouvy s lhůtou pro přijetí alespoň 60 dnů. Nejméně 6 měsíců by vyvlastňovaný měl znát účel vyvlastnění.

Další podmínkou vyvlastnění stanovenou zákonem je, že vyvlastnění se musí provádět pouze v **nezbytném rozsahu** a intenzitě zásahu do práv, nesmí být zasaženo do práv více, než je nezbytně nutné k dosažení cíle vyvlastnění.

Vyvlastňovací řízení lze zahájit jen na **žádost vyvlastnítele** (exproprianta). Při podávání této žádosti musí být přiloženými listinami prokázáno splnění podmínek, že byla vlastníkovi předložena dohoda a že byl vlastník s účelem vyvlastnění obeznámen po stanovenou dobu.

Princip, který předvídá i Listina, určuje, že vyvlastnění je ožné **vylučně za náhradu**. Náhrada za vyvlastnění musí vyrovnat majetkovou újmu vzniklou vyvlastňovanému v důsledku odnětí nebo omezení majetkového práva, musí být spravedlivá a přiměřená. Ustanovení § 10 zákona o vyvlastnění se poskytuje jednorázově v penězích ve výši obvyklé ceny pozemku. Při určování výše náhrady se užije zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Zákon o vyvlastnění umožňuje též poskytnutí tzv. naturální náhrady, tzn. poskytnutí jiného pozemku nebo stavby. Kromě těchto náhrad náleží vyvlastňovanému subjektu také náhrada stěhovacích nákladů, nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších účelně vynaložených nákladů.

Ustanovení § 26 zákona o vyvlastnění umožňuje **zrušení (revokaci) vyvlastnění**. Žádost o zrušení vyvlastnění může vyvlastňovaný uplatnit v případě, když vyvlastnitel nezaplatil vyvlastňovanému náhradu v zákonem stanovené lhůtě, nebo ve stanovené lhůtě nezahájil vyvlastnitel uskutečňování účelu, nebo pokud bylo zrušeno nebo pozbylo platnosti územní rozhodnutí určující využití pozemku. Na základě této

⁴⁹ Dudová, J., Pozemkové právo. KEY Publishing, Ostrava, 2007, s. 21

žádosti rozhodne vyvlastňovací úřad, že se provedené vyvlastnění zrušuje. Poté dochází k původnímu stavu před vyvlastněním.

Konkrétní účely a důvody vyvlastnění se nalézají v jiném předpise, než v zákoně o vyvlastnění. Ty stanovují zvláštní předpisy jako např. stavební zákon, horní zákon, zákon o ochraně přírody a krajiny a další. Předmětem vyvlastnění jsou podle **stavebního zákona** pozemky, stavby a práva k nemovitostem, pokud jsou potřebná k účelům stanoveným zákonem. Hlavním cílem je však získat pozemky a práva k nim pro zákonem stanovený účel (případně docílit omezení vlastnického práva nebo toto omezení zrušit). Pozemky jsou vzhledem k nenahraditelnosti a ke svým vlastnostem nejčastějším předmětem vyvlastnění. Bez možnosti vyvlastnění by v mnoha případech neexistovala možnost, jak uskutečnit realizaci veřejných zájmů. Stavby se vyvlastňují zpravidla jen proto, že se nacházejí na pozemcích, které nebylo možné získat jiným způsobem a nelze je od pozemků oddělit.⁵⁰

Procesní formou vyvlastnění je **vyvlastňovací řízení**, které představuje druh správního řízení vedené vyvlastňovacím úřadem. Vyvlastňovacími úřady jsou obecně úřady s rozšířenou působností, Magistrát města Prahy a magistráty územně členěných statutárních měst. Subjekty řízení kromě vyvlastňovacího úřadu jsou vyvlastnitel a vyvlastňovaný. Vyvlastňovací úřad o zahájení řízení vyrozumí KN, který k nemovitosti zapíše poznámku o tomto probíhajícím řízení.

Vyvlastněním zanikají zástavní a podzástavní práva váznoucí na pozemku, zajišťovací převody týkající se pozemku, jakož i nájem pozemku a věcná břemena váznoucí na pozemku.

Celý proces je zakončen **odnětím** vlastnického práva a **přechodem** na vyvlastnitele. Tato skutečnost je v KN reflektována záznamem. V okamžiku, kdy rozhodnutí nabude právní moci, přechází vlastnické právo na vyvlastnitele. Důsledkem je vznik práva a také povinnosti vyvlastnitele užívat pozemek k účelu, pro jaký byl vyvlastněn.

3.1.3 Nabytí vlastnického práva k pozemkům přímo ze zákona

⁵⁰ Drobník, J., Základy pozemkového práva. 3. aktualizované a doplněné vydání. Nakladatelství Eva Rozkotová Publishing, Praha 2010, s. 82

Podle J. Švestky, „jde o výjimečný způsob nabývání vlastnického práva, nicméně v transformačním období v první polovině 90. let minulého století nešlo o nic neobvyklého.“⁵¹ Jako příklad lze uvést ústavní zákony o navrácení majetku Komunistické strany Československa a majetku socialistického svazu mládeže lidu České a Slovenské federativní republiky. V důsledku změny společenských poměrů došlo na základě novely OZ č. 509/1991 Sb.⁵² k transformaci bývalého práva osobního užívání pozemku na právo vlastnické. Zákon stanovil, že k 1. lednu 1992 se právo **osobního užívání** pozemku mění na **vlastnictví**. „Vzniklo-li nejpozději 31. 12. 1991 občanovi právo, aby s ním byla uzavřena dohoda o osobním užívání pozemku (byl mu rozhodnutím přidělen takový pozemek anebo došlo k vydržení podle tehdejší úpravy, podle níž se nevydrželo vlastnictví pozemku, nýbrž jen právo na uzavření dohody o osobním užívání pozemku), vzniklo občanovi právo na uzavření kupní smlouvy k dotčenému pozemku, jehož uplatnění bylo limitováno koncem roku 1992.“⁵³

Pro úplnost je třeba dodat, že není-li v zákoně uveden jiný den, vzniká vlastnické právo ke dni účinnosti zákona.

Neméně významným byl po obnově demokratického režimu po roce 1989 v oblasti nabývání vlastnictví k nemovitostem zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, který převedl některý nemovitý majetek státu do vlastnictví obcí. Podle B. Petra, „Stalo se tak trochu způsobem podobným tzv. Benešovým dekretům, ale v opačném gardu. 'Ex lege' se obce staly vlastníkem majetku, aniž někdy tušily jakého, a obdobně stát ztratil majetek, aniž mu bylo známo který. Přitom je třeba zdůraznit, že stát zůstal dále zapsán v evidenci nemovitostí jako vlastník.“⁵⁴ Výše uvedený zákon vymezil, že do vlastnictví obcí přecházejí nezastavěné pozemky, pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví fyzických osob a stavby s pozemky tvořícími se stavbou jeden funkční celek, které obce vlastnily ke dni 31. prosince 1949.

Na závěr je třeba zmínit princip zákonného nabytí vlastnického práva formou tzv. **dekretů prezidenta republiky**. Dekrety prezidenta republiky dr. Edvarda Beneše jsou akty formou právního předpisu s mocí zákona a jejich právní účinky přetrvávají

⁵¹ Švestka, J. a kol., Občanský zákoník I, C. H. Beck, 2009, str. 758

⁵² Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník

⁵³ Švestka, J. a kol., Občanský zákoník I., C. H. Beck, 2009, s. 758

⁵⁴ Petr, B., Ke dvěma aktuálním problémům vydržení vlastnického práva, Právní rozhledy 8/2007, s. 293

dodnes. V souvislosti s dekretem č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa⁵⁵ lze uvést, že dokument byl vzhledem k vypjaté době vzniku vypracován ve velkém chvatu a pod tlakem poválečných okolností. Šindler⁵⁶ k tomu dodává, že otázka právního posouzení přechodu vlastnického práva na stát je stále v popředí zájmu v souvislosti s nároky některých šlechtických rodů, které se žalobami domáhají vrácení bývalého majetku. Druhým z konfiskačních dekretů byl dekret č. 108/1945 Sb., o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondech národní obnovy.

3.1.4 Nabytí vlastnického práva k pozemkům vydržením

Držbou v tomto kontextu se rozumí stav, kdy se subjekt dlouhodobě chová stejně jako vlastník, a je v dobré víře přesvědčen, že jím skutečně je. Co ho však od vlastníka odlišuje, je to, že své vlastnictví nemůže doložit platným nabývacím vlastnickým titulem. Podle J. Spáčila, „*Rubem ovládnutí věci držitelem je nečinnost vlastníka.*“⁵⁷

Předpoklady držby podle současné úpravy v OZ (§ 129- § 131) jsou faktické ovládnutí věci svojí mocí a úmysl mít věc pro sebe a podle toho s ní také nakládat. Pozemek lze vydržet za podmínek stanovených v ustanovení § 134 OZ. Vydržení je právní skutečnost, se kterou je spojeno nabývání vlastnického práva, vlastním účelem institutu vydržení je uvést do souladu faktický stav se stavem právním. K nabytí práva vydržením dochází **splněním zákonných předpokladů**, čili vznik práva není podmíněn rozhodnutím soudu nebo katastrálního úřadu. Zmíněné předpoklady v případě nemovitosti představují podmínku oprávněného věřitele mít věc v nepřetržité držbě v dobré víře, že je vlastníkem, po dobu **deseti let**.⁵⁸ Nepřetržitá držba znamená, že držitel nesmí ve stanovené době deseti let držbu ztratit, držbu nesmí nabýt někdo jiný.

55 Podle dekretu č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa, byl s okamžitou platností a bez náhrady konfiskován zemědělský majetek, který byl ve vlastnictví zákonem taxativně vymezeného okruhu subjektů. Jiná práva těchto osob nebyla dotčena. Jednalo se o osoby vymezené v § 1 odst. 1 písm. a) až c) - o osoby německé a maďarské národnosti, bez zřetele na jejich státní příslušnost, dále o zrádce a nepřátele republiky a o některé akciové a jiné společnosti a korporace.

56 Šindler, P., Konfiskace- přechod vlastnického práva na stát, Právní rádce, 3/2004, s. 13

57 Spáčil, J. Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku. 2., doplněné vydání. Praha : C. H. Beck, 2005. s. 238.

58 § 134 odst. 1 OZ

Pokud dojde k rozporu, zda byly podmínky vydržení splněny, dochází k soudnímu sporu. Vydané soudní rozhodnutí má však pouze povahu deklaratorní.⁵⁹ OZ v ustanovení § 134 ve druhém odstavci stanoví omezení tak, že vydržením nelze nabýt vlastnictví k věcem, které nemohou být předmětem vlastnictví, nebo k věcem, které mohou být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob. Vrchní soud v Praze ve svém rozsudku⁶⁰ určil, že „*předmětem vydržení může být zásadně jen věc celá, nikoli její pouhá část.*“ Způsobilým předmětem je však i pozemek, který je součástí parcely, jak rozhodl NS.⁶¹

Změna v osobě vlastníka držené věci nemá na běh vydržecí doby vliv. K tomu J. Švestka dodává, že: „*za splnění zákonných podmínek si nový držitel započte i dobu, po kterou měl věc v oprávněné držbě právní předchůdce.*“⁶² To znamená, že požadovaná vydržecí doba může být součtem jednotlivých období, po která držely jednotlivé subjekty v dobré víře.

Držba věci v právním smyslu vyžaduje kumulativní splnění dvou zákonných znaků, a to podmínku, že držitel musí mít věc **ve své skutečné moci** (musí věc skutečně ovládat), a dále musí mít zároveň vůli **s věcí nakládat jako s vlastní** (tedy tak, jako by mu věc patřila). Ustanovení § 130 odst. 1 OZ stanoví, že „*je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří, je držitelem oprávněným. V pochybnostech se má za to, že držba je oprávněná.*“ V této souvislosti lze zmínit rozsudek NS⁶³, podle kterého je oprávněným držitelem i ten, který věc drží v omylu, že mu věc patří, a jde přitom o omyl omluvitelný (nutno dodržet podmínku obvyklé míry opatrnosti, kterou lze se zřetelem k okolnostem konkrétního případu po každém požadovat). Pokud omyl přesahuje rámec běžného obvyklého posuzování věcí, není omluvitelný. Držitel, který drží věc na základě takového omylu, může sice být v dobré víře, ale nikoliv se zřetelem ke všem okolnostem, a proto nemůže být držitelem oprávněným. Pokud jsou splněny všechny podmínky pro vydržení, vlastnické právo na jeho základě vzniká dnem následujícím po uplynutí vyžadované doby, a to bez nutnosti jakéhokoliv právního úkonu. Tak jako ostatní původní způsoby nabytí vlastnického práva k pozemkům, vlastnictví získané vydržením se proto do KN zapisuje **záznamem**.

⁵⁹ Bohuslav, P. Vydržení v českém právu. Praha, C. H. Beck 2002, str. 60

⁶⁰ Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 30. 3. 1993, sp. zn. Cdo 53/92, Právní rozhledy č. 4/1994

⁶¹ Rozsudek NS, publikovaný pod R 40/2000

⁶² Švestka, J. a kol. Občanský zákoník I, II, C. H. Beck 2009, str. 776

⁶³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 2. 2007, sp. zn. 22 Cdo 428/2007

Osoba vznášející nárok na vydržení je povinna zajistit **notářské osvědčení** potvrzující splnění podmínek vydržení, které musí navíc být odsouhlaseno dosavadním vlastníkem. V opačném případě je třeba obrátit se na soud s určovací žalobou. Ta má za cíl určit, zda určité právo existuje či nikoliv. Určovací žaloba má pouze deklaratorní (potvrzovací) charakter, prohlašuje, zda byly stanoveny podmínky stanovené zákonem.

„Pokud občan vydržel před 1. 1. 1992 právo na uzavření dohody o osobním užívání pozemku a jeho oprávněná držba trvala i k 1. 1. 1992, nabyt vydržením vlastnické právo.“⁶⁴ Podle obecného zákoníku občanského z roku 1811 byly podmínky řádného vydržení konstruovány odlišně od současné zákonné úpravy (držba musela být řádná, pravá a poctivá). Existovalo také mimořádné vydržení, pro které postačovala držba poctivá. Držba podle občanského zákoníku z roku 1950 byla obdobná současné platné úpravě.

Z vydržení jsou vyloučeny věci, které nemohou být předmětem vlastnictví, nebo věci, které mohou být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob.

Návrh občanského zákoníku přináší mnohé změny v oblasti vydržení. Navrhuje se zrušení rozlišování držby věci a držby práva a zavádí se nová kategorizace, totiž držba oprávněná a neoprávněná, a poctivá a nepoctivá. Oprávněnost držby je nově odvozována od platného právního důvodu. Poctivá držba se dá přirovnat k současné oprávněné držbě založené na putativním právním titulu. Vydržení Návrh rozlišuje na řádné a mimořádné. Řádné trvá stejnou dobu jako podle současného OZ, tedy 10 let. Mimořádné trvá 20 let a připouští nabytí vlastnického práva osobě, která nemůže jmenovat svého předchůdce anebo která nabytla od neoprávněného držitele. Zavedení mimořádného vydržení by mělo v praktickém životě pomoci řešit některé specifické problémy a lze proto tuto navrhovanou úpravu hodnotit kladně.

⁶⁴ Švestka, J. a kol., Občanský zákoník I, II, C. H. Beck, 2009, str. 758

3.2 Odvozené (derivátní) způsoby vzniku pozemkového vlastnictví - smluvní převody

Oproti originárním - původním způsobům nabytí vlastnického práva, stojí způsob derivátní - odvozený. K nabytí vlastnictví dochází z vůle dosavadního vlastníka věci, a to **smluvní formou**. Při odvozeném nabytí se nabyvatel stává zásadně vlastníkem, jen pokud byl vlastníkem i jeho předchůdce. Platí římskoprávní Uplíánova zásada *Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, nikdo nemůže převést na jiného více práv, než kolik sám má. Není platný převod takového práva, které převádějí nemá. Všechny smluvní převody podléhají stejnému postupu při **řízení o vkladu**, kterému bude v práci věnována pozornost po výkladu jednotlivých druhů převodů.

Nabývání vlastnického práva k pozemkům na základě smlouvy je důsledkem oprávnění vlastníka pozemek zcizit, a to převodem do vlastnictví jiné osoby. Smlouva je nejtypičtější právní úkon v oblasti soukromého práva a představuje nejdůležitější a nejfrekventovanější způsob nabytí vlastnického práva. Toto je projev dispozice s vlastnickým právem samým. Za účelem převodu vlastnictví se zpravidla uzavírají kupní, darovací, nebo směnná smlouva. Může to však být i jiná smlouva, uzavřená za účelem převodu vlastnického práva, jako je např. smlouva o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nebo smlouva o vydání pozemku podle restitučních předpisů.

U smluvních převodů je důležité, zda právní řád přiznává smlouvě translační, nebo obligační účinky. Pokud jsou účinky **translační**, k převodu vlastnického práva dochází účinností samotné smlouvy. Pokud má účinky **obligační**, smlouva je pouze právním titulem, jímž vzniká závazek vlastnické právo převést a k převodu dochází až další právní skutečností, kterou u nemovitostí představuje intabulace, tedy zápis do veřejných knih. V českém právním řádu se obvykle jedná jen o obligační účinky smlouvy, takže k převodu práva je nezbytný vklad do KN.

Smlouva o převodu vlastnického práva k pozemku musí být **písemná, jinak je převod neplatný**. Judikatura⁶⁵ dodává, že kupní smlouva uplatněná v řízení o povolení vkladu do KN může být vyhotovena i ručně a dokonce že není důvodem pro zamítnutí vkladu do KN, když na podpis na smlouvě není úředně ověřen. Tuto formu smlouvy pro převod nemovitosti vyžaduje ustanovení § 46 OZ s tím, že projevy vůle účastníků (v plném rozsahu, včetně podpisů) musí být na téže listině. Požadavek písemnosti smlouvy klade stranám též ustanovení § 46 zákona č. 265/1992 Sb., o **zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem** (dále jen „ZáPrNe). Není-li dodržena zákonem stanovená či subjekty ujednaná písemná forma smlouvy, je smlouva neplatná. K tomu uvedl NS: „*Jde-li o právní úkon, pro který je pod sankcí neplatnosti stanovena písemná forma, musí být určitost projevu vůle dána obsahem listiny, na níž je zaznamenán. Nestačí, že účastníkům právního vztahu je jasné, co je např. předmětem smlouvy, není-li to poznatelné z textu.*“⁶⁶ Smlouva sama ke vzniku vlastnického práva smluvním převodem pozemku nestačí, je pouze první fází převodu.

Ustanovení § 133 OZ rozlišuje mezi převáděním nemovité věci, která je předmětem zápisu do katastru nemovitostí (odst. 2) a mezi nemovitostí, která se do katastru nemovitostí nezapisuje (odst. 3). **Vlastnické právo k nemovité věci**, která je předmětem evidence v katastru nemovitostí, **se nabývá vkladem (intabulací)**, pokud zákon nestanoví jinak. Všechny níže uvedené smluvní převody mají společný postup při řízení o vkladu. Vkladové řízení je detailněji vysvětleno v podkapitole 4.1.4.

O vkladu rozhoduje KÚ ve správním řízení. Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen KÚ. Naproti tomu vlastnictví k nemovitosti, která se do katastru nemovitostí nezapisuje, se nabývá okamžikem účinnosti smlouvy, kterou se převádí (má tzv. translační účinky). Zvláštním předpisem, na který OZ v ustanovení § 133 odkazuje, je ZáPrNe a katastrální zákon.

Právní základ pro případy, kdy jsou k jedné nemovitosti současně uzavřeny dva nabývací tituly, poskytuje ustanovení § 12 odst. 2 ZáPrNe, který určuje, že pořadí zápisů v KN se řídí dobou, ve které návrh na zápis do KN byl **doručen** katastrálnímu úřadu, bez ohledu na datum uzavření smlouvy. Dodržování zachování pořadí má velký význam především z důvodu, že právní účinky vkladu vznikají ke dni, kdy návrh na

⁶⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. 1. 2002, sp. zn. 22 Cdo 812/2000

⁶⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 12. 2000, sp. zn. 22 Cdo 61/99

vklad byl doručen KÚ. NS uvedl, 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 úřadu.”*⁶⁷ Pokud dva návrhy na vklad vlastnického práva k téže nemovitosti jsou doručeny katastrálnímu úřadu ve stejný den, měl by KÚ zamítnout oba návrhy s odkazem na ustanovení § 5 odst. 1 písm. c), neboť projev vůle nemůže být určitý, pokud nemovitost je převáděna dvěma různým osobám.⁶⁸ K určení vlastnického práva soudem v případě duplicity slouží žaloba na určení právního vztahu ve smyslu ustanovení § 80 OSŘ.

3.2.1 Vznik vlastnického práva na základě kupní smlouvy

Nabývání vlastnictví prostřednictvím kupní smlouvy je nejčastější způsob převodu nemovitostí a kupní smlouva je nejdůležitějším smluvním typem v tržním hospodářství. Kupní smlouva vzniká dvoustranným právním úkonem zakládající synallagmatický závazkový vztah mezi prodávajícím a kupujícím. Z projevů vůle osob uzavírajících kupní smlouvu musí být evidentní, že vlastnické právo k prodávané věci má přejít na kupujícího.

Kupní smlouvu jako typický závazkový smluvní vztah upravuje OZ v ustanovení § 588 a následujících. OZ ukládá stranám kupní smlouvy povinnost prodávajícího odevzdat **předmět koupě** kupujícímu a povinnosti kupujícího předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou **kupní cenu**. Předmět koupě a kupní cena jsou tzv. podstatnými náležitostmi obsahu smlouvy, vedle kterých může být ve smlouvě uvedena další ujednání ohledně práv a povinností smluvních stran, nazývané obvyklé a vedlejší náležitosti obsahu. Prodávající má povinnost převést na kupujícího vlastnické právo k prodávané věci.

Předmětem koupě musí být věc nezastupitelná, prodávající tedy nemůže kupujícímu odevzdat jinou věc téhož druhu. V případě nemovitostí platí některá zvláštní zákonná ustanovení, pokud jde o formu smlouvy a převod vlastnického práva. Předmět

⁶⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 848/97

⁶⁸ Barešová, E., Baudyš, P. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář. 4. vydání, Praha: C. H. Beck 2007. s. 217

koupě u nemovitosti musí být specifikován výpisem z katastru nemovitostí (parcelní číslo, katastrální území, číslo popisné stavby apod.). Označení nemovitosti jako předmětu koupě musí být v souladu s ustanovením § 5 odst. 1 KZ.

Podstatnou náležitostí kupní smlouvy je také určení kupní ceny. Kupní cena, vyjádřená v penězích, je předmětem svobodné vůle stran a je úplatou za předmět koupě. Určení kupní ceny musí být dohodnuto oběma stranami. Pokud by se kupní cena přičila dobrým mravům z důvodu sjednání příliš vysoké a nevýhodné kupní ceny, smlouva by byla neplatná. Kupní cena může být stanovena nejen uvedením peněžní částky, ale také jiným způsobem, kterým lze cenu nepochybně určit, aby nedošlo k omylům. Kupní smlouva musí mít písemnou formu a účastníci smlouvy, jejímž předmětem je pozemek, musí požádat o vklad vlastnického práva do KN.

Uzavřením kupní smlouvy vzniká povinnost prodávajícího vlastnické právo převést na kupujícího, kupní smlouva je pouze **právním titulem** nabytí vlastnického práva, nikoliv jeho převodem. OZ v ustanovení § 133 odst. 2 stanoví, že pokud se převádí nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do KN podle zvláštních předpisů. Vlastnické právo k nemovitosti nabývá kupující tím, že mu katastrální orgán zapíše **vklad vlastnického práva** do KN. Úkolem katastrálního orgánu je zkoumat, zda je prodávající oprávněn s předmětnou nemovitostí nakládat, zda byla smlouva uzavřena v předepsané formě, zda je její obsah určitý a srozumitelný a zda není prodávající v nakládání s nemovitostí omezen. Až poté rozhodne o vkladu. Právní účinky nabytí vlastnického práva však vznikají již ke dni, kdy návrh na vklad byl **doručen** příslušnému KÚ. Pokud však nemovitost není předmětem evidence v KN, OZ v § 133 odst. 3 stanoví, že vlastnictví se nabývá již okamžikem účinnosti kupní smlouvy.

Prodávající je povinen odevzdat prodanou věc a převést vlastnické právo na kupujícího. V této souvislosti je prodávající povinen učinit právní úkony potřebné pro převod vlastnického práva na kupujícího a poskytnout nezbytnou součinnost k tomu, aby kupující byl zapsán v KN jako vlastník.

V souvislosti s kupní smlouvou je vhodné zmínit institut **předkupního práva**, které je vedlejším ujednáním smlouvy. Smlouvu o předkupním právu lze sjednat také samostatně a v případě pozemků je zákonem opět předepsána písemná forma. Je-li toto právo zřízeno, kupující má při následném prodeji povinnost nabídnout věc k prodeji

nejprve původnímu prodávajícímu. Předkupní právo lze toto právo zřídit smlouvou a bude tak nepřevoditelné, nebo lze smluvně dohodnout i jako právo věcné, které působí i vůči právním nástupcům kupujícího a které bude reflektovat zápis v katastru nemovitostí. Doporučuje se určit, za jakou cenu by mohl oprávněný věc vykoupit.⁶⁹ Závazek ze smlouvy o předkupním právu nevzniká oprávněnému, ale výlučně jen vlastníku věci. Ke vzniku takového omezení je kromě písemné formy smlouvy vyžadován také vklad do KN provedený v řízení o povolení vkladu k návrhu účastníku smlouvy. Zatížení vlastníka nemovitosti předkupním právem se pochopitelně **vyznačí** na příslušném listu vlastnictví, v němž je nemovitost vedena. V případě porušení předkupního práva nese zavázaný odpovědnost za škodu vzniklou oprávněnému. Oprávněný má potom právo domáhat se, aby mu věc byla nabídnuta ke koupi. Zavázaný musí svou nabídku v písemné formě doručit oprávněnému, který má povinnost uhradit kupní cenu za nemovitost do dvou měsíců. K dovršení právních skutečností nezbytných k převodu nemovitostí dojde pochopitelně až vkladem vlastnického práva nabyvatele do KN.

3.2.2 Vznik vlastnického práva na základě darovací smlouvy

Darování je právní vztah, který vzniká na základě darovací smlouvy, ze které musí být patrna vůle dárce **dobrovolně** darovat věc obdarovanému a vůle obdarovaného tuto věc přijmout. Darovací smlouva musí být písemná a projevy účastníků musí být na téže listině, jak požaduje ustanovení § 46 OZ. Darování je vždy bezplatné a v případě pozemků musí být smlouva písemná. Darovací smlouvu upravuje § 628 a následující OZ, ale úprava obsahuje pouze velmi obecná ustanovení, a tím poskytuje prostor pro interpretaci vedoucí k nejistotě. V praxi se převod vlastnictví k pozemku pomocí darovací smlouvy uplatňuje především mezi příbuznými.

Darovací smlouvou jedna strana (dárce) **bezplatně** přenechává nebo slibuje straně druhé (obdarovanému) něco bezplatně přenechat, a obdarovaný dar nebo slib přijímá. Bezplatností se odlišuje od smlouvy kupní a směnné.

⁶⁹ Knapová, M, Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné, 2. svazek, 3. Aktualizované a doplněné vydání. ASPI 2002. s. 189

Pro vznik darovací smlouvy je vyžadováno především určení **předmětu** darování a dobrovolný projev vůle dárce předmět darovat, a obdarovaného tento předmět přijmout. Co se týče darování nemovitostí, je samozřejmé, že

Základní povinností dárce je věc předat obdarovanému a ten má povinnost věc převzít. Dárce má rovněž povinnost převést na obdarovaného vlastnické právo. K převodu vlastnického práva dochází stejným způsobem jako u kupní smlouvy. Vlastnictví daru, který je nemovitost, se nabývá až **vkładem** do katastru nemovitostí podle ustanovení § 133 odst. 2 ZápNe, ve znění pozdějších předpisů. Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu, a to ke dni, kdy byl návrh na klad podán.⁷⁰

Pokud nastane situace, že dárce věc obdarovanému nepředá, obdarovaný má možnost se vydání věci domáhat. K tomu poznamenává J. Švestka: „*Obdarovaný se může domáhat tohoto plnění i žalobou u soudu, a to i vůči dědicům dárce, neboť jeho závazek smrtí nezaniká. Dárce je povinen plnit to, co slíbil, a svého závazku se nemůže zbavit plněním něčeho jiného, ledaže by se účastníci na tom dohodli.*“⁷¹

Potíže s výkladem zákona nastávají ohledně oprávnění dárce **domáhat se vrácení daru**. Ustanovení § 630 OZ výslovně stanoví, že v případě, že se obdarovaný chová k dárce nebo členům jeho rodiny tak, že tím hrubě porušuje dobré mravy⁷², může se dárce domáhat vrácení daru. Darování a následné vrácení pozemku po zapsání vlastnického práva do KN představuje v praxi problém, na který existují **dva odlišné názory**. Na jedné straně stojí autority občanského práva⁷³, na straně druhé soudní rozhodnutí⁷⁴.

V **odborné literatuře** byl vysloven názor, že právo na vrácení daru v případě, že není dobrovolně plněno, musí být uplatněno u soudu zvláštní žalobou. Na základě pravomocného rozhodnutí soudu potom znovu zapíše KÚ vlastnické právo dárce.

Na druhou stranu **soudní praxe** zastává přesvědčení, že k vrácení daru dochází již jednostranným uplatněním vůči obdarovanému a tím dojde ke zrušení darovací smlouvy a k obnovení vlastnického práva k věci *ex nunc*. Vrácením darované

⁷⁰ § 2 zákona 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

⁷¹ Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I, II. 2. vydání, Praha 2009, str. 1796

⁷² K otázce dobrých mravů srovnej § 3 a 39 OZ.

⁷³ Za všechny jmenujme J. Švestku, J. Spáčila či J. Mikeše

⁷⁴ Rozsudek Krajského soudu v Brně, sp. zn. 20 Co 72/1995

nemovitosti se zabýval Nejvyšší soud v rozsudku 33 Odo 253/2004. Soud rozhodl, že dárce může uplatnit u soudu žalobu o vyklizení nemovitosti obdarovanými, jsou-li splněny zákonné předpoklady pro vrácení daru. „*Soudní praxe zaujala stanovisko, že využije-li dárce svého práva na vrácení daru podle § 630, zaniká darovací vztah okamžikem, kdy projev vůle dárci došel, resp. byl doručen obdarovanému. Tímto okamžikem se podle soudní praxe obnovují původní právní vztahy včetně obnovy vlastnictví dárce k daru, a to s účinky ex nunc; obdarovaný, který se stal zrušením darovací smlouvy neoprávněným držitelem, je povinen dar dárci vydat podle § 126 odst. 1.*“⁷⁵

Jak bylo výše řečeno, úprava darovací smlouvy je v OZ poměrně kusá a představuje poměrně velkou míru právní nejistoty. Podrobnější úpravu obsahuje navrhovaný občanský zákoník, který má přinést komplexní úpravu darování jako smluvního typu. Pro darování pozemků je podle **Návrhu** vyžadována i nadále písemná forma a zápis do KN. Novinkou je potom možnost dárce, aby odvolal dar pro nouzi nebo nevděk a také nově možnost darování pro případ smrti. Návrh řeší problematickou úpravu současného OZ (ustanovení § 630) tím, že zavádí neodvolatelnost daru s možnostmi dvou výjimek, kterými jsou odvolání pro nouzi a pro nevděk.

3.2.3 Vznik vlastnického práva na základě směnné smlouvy

Smlouvou o směně se smluvní strany dvoustranně zavazují směniti věc za věc. Strany se zavazují a vyjadřují vůli, že si vzájemně odevzdají věci dostatečně určené smlouvou a umožní si k těmto věcem vzájemně nabýt vlastnické právo. Podle ustanovení § 611 OZ se přiměřeně použijí ustanovení o kupní smlouvě, ale oproti kupní smlouvě je u směnné smlouvy protiplněním věc a peníze. Stejně jako jiné smlouvy, kterými se převádí vlastnické právo k pozemkům, i směnná smlouva musí být písemná. OZ neobsahuje žádná zvláštní ustanovení o směnné smlouvě, ale stanoví, že se na ni přiměřeně použijí ustanovení o kupní smlouvě. Každá se stran je současně v postavení prodávajícího i kupujícího. U směnné smlouvy není povinnost platit kupní cenu. Jako ekvivalent kupní ceny je poskytnuta výměnou **jiná věc**. K směnné smlouvě uvedl

⁷⁵ Knapová, M, Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné, 2. svazek, 3. Aktualizované a doplněné vydání. ASPI 2002. s. 202

Nejvyšší soud⁷⁶, že: „*Neobsahuje-li smlouva o převodu vlastnického práva k pozemku závazek nabyvatele zaplatit převodcům peněžité plnění, nýbrž závazek poskytnout jim v budoucnosti náhradní pozemek, jedná se o smlouvu o výměně věci za věc (smlouvu směnnou), i když je smlouva označena jako kupní.*“

V **Návrhu** se s žádnými koncepčními změnami ohledně směnné smlouvy nepočítá, ačkoliv je směnná smlouva upravena o něco podrobněji, než je tomu dnes. Návrh nově specifikuje úpravu, co se týče odlišností od kupní smlouvy.

3.2.4 Vznik vlastnického práva na základě ostatních smluv

Při vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví na základě **smlouvy o zrušení a vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví** nedochází k převodu nebo přechodu vlastnictví, ale z dosavadního vztahu manželů jeden z nich „vystupuje“. Z toho důvodu není typickou smlouvou. Vlastník, který zůstal, má rozsah vlastnictví stejný, ale již není omezen při výkonu svého vlastnictví stejnými právy druhého bývalého vlastníka. Tuto smlouvu mezi sebou uzavírají spoluvlastníci těže věci a jejím prostřednictvím dochází buď k rozdělení věci ve spoluvlastnictví na více věcí samostatných, které jsou ve výlučném vlastnictví dřívějších spoluvlastníků, nebo ke vzniku výlučného vlastnictví jednoho ze spoluvlastníků za současné kompenzace ostatních spoluvlastníků. OZ v ustanovení § 141 umožňuje likvidaci spoluvlastnictví a vzájemné vypořádání spoluvlastníků. Judikatura⁷⁷ stanoví, že lze dohodnout (a tedy i soudně schváleným smírem) zrušit a vypořádat i podílové spoluvlastnictví k půdě. Je však třeba, aby šlo o samostatný pozemek se samostatným parcelním číslem.

Do specifické kategorie se řadí **smlouvy, jimiž se převádělo nebo se převádí vlastnické právo k pozemkům, které jsou ve vlastnictví státu**. Sem patří postup podle § 11 zákona o půdě, podle kterého postupuje Pozemkový fond, který na základě smlouvy s oprávněnou osobou na ni bezúplatně převádí zemědělský pozemek jak o náhradu za pozemek odňatý.

Dalším smluvním typem je **smlouva o vydání pozemků podle restitučních předpisů**. Judikatura připouští v tzv. restitučních sporech žalobu na vydání nemovitě

⁷⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 22 Cdo 354/2001

⁷⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 3 Cz 68/78

věci. Jde o nároky například podle zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích či zákona o půdě. Žaloba zde není prostředkem ochrany existujícího vlastnického práva, ale plní funkci nástroje nápravy majetkových křivd a obnovy původních majetkových vztahů.⁷⁸

Ke vzniku vlastnického práva v souvislosti s restitučními předpisy dochází pouze originárním (původním) způsobem, jelikož se vlastnické právo neodvozuje od předchozího vlastníka.

3.3 Zánik vlastnického práva k pozemkům

Obecné pravidlo zní, že zánik vlastnického práva k půdě může být pouze relativní, to znamená, že může dojít jen ke změně v osobě vlastníka pozemku. *Absolutní zánik vlastnického práva, který je spojován se zánikem věci, není u půdy možný.*⁷⁹ Zánik subjektivního vlastnického práva určité osoby koresponduje s nabytím vlastnického práva osoby jiné. Absolutní zánik půdy, tedy fyzická neexistence půdy, nepřipadá v úvahu (tj. logicky není možné lidskou činností zničit část zemského povrchu). Možné je jen rozdělení parcely na několik menších nebo sloučení více parcel dohromady. Tak ovšem dochází pouze ke změně výměry určitého pozemku, plocha zůstává stejná a nezaniká. Zánik vlastnického práva k pozemku je zánikem subjektivního vlastnického práva určité osoby, který je vždy spojen se vznikem vlastnického práva osoby jiné.

OZ neobsahuje výslovnou úpravu jednotlivých způsobů zániku vlastnického práva. Přesto lze uvést dvě hlavní skupiny případů zániku vlastnictví, a to (i) zánik vlastnického práva na základě projevu vůle dosavadního vlastníka a (ii) zánik vlastnického práva nezávisle na vůli dosavadního vlastníka.

V prvním uvedeném případě se v případě pozemků jedná o zánik na základě projevu vlastníka, kterým může být převedení na jiný subjekt a opuštění věci (jehož následkem je derelikce) na základě jeho práv plynoucích z ustanovení § 132 OZ. Druhý případ, tedy zánik nezávisle na vůli dosavadního vlastníka, zahrnuje smrt vlastníka, vydržení a rozhodnutí státního orgánu.

⁷⁸ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I, II. 2. vydání, Praha 2009, str. 418

⁷⁹ Drobník, J., Základy pozemkového práva. 3. aktualizované a doplněné vydání. Nakladatelství Eva Rozkotová Publishing, Praha 2010, s. 69

Právním způsobem zániku vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitosti je **výmaz z KN**, který je vždy podmíněný existencí platné smlouvy nebo jiné listiny.

3.4 Specifické případy vlastnictví pozemků

3.4.1 Pozemek, jehož vlastník není znám

V případě, že vlastník pozemku není znám, nelze souhlasit s názorem, že jde o pozemek bez vlastníka. Z povahy věci a specifík pozemku nemůže být považován za věc skrytou či ztracenou (pozemek pochopitelně zůstává stále na svém místě), nicméně v tomto případě lze uvažovat o pozemku jako o věci opuštěné, u které se presumuje **vlastnictví státu**. Aktuální právní úprava tohoto způsobu zániku a zároveň vzniku vlastnictví jiným subjektem, není dostatečná.

Ustanovení § 15 zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, představuje úpravu pro zemědělské pozemky. V případě, že neexistují listinné důkazy dokládající vlastnictví určitého subjektu, presumuje se jako vlastník pozemku stát.

Vlastník věci, resp. pozemku, je podle ustanovení § 123 odst. 1 OZ oprávněn s předmětem svého vlastnictví *nakládat*, tedy umožňuje věc opustit. U opuštěné věci musel vlastník vyjádřit svou vůli vlastnictví se vzdát. **Opuštění (derelikce)** je způsobem zániku vlastnického práva na základě projevu vůle dosavadního vlastníka věc opustit. Povaha pozemku napovídá, že pozemek se nedá řadit mezi odpad, o kterém má jeho vlastník oprávnění rozhodnout ve smyslu ho opustit. Právní úprava nestanoví podmínky, za nichž by bylo možné pozemek opustit.

Odborná veřejnost se v důsledku chybějící zákonné úpravy názorově rozchází ohledně problematiky, zda lze nemovitou věc, která je zapsaná v KN a tedy je specifikovaná, považovat za věc ztracenou. V případě, když jde o věc ztracenou, se ztratí věc, nikoliv její vlastník. V případě nemovitostí by se však musel naopak ztratit vlastník, jelikož nemovitost stále zůstává zapsaná v KN. Tento závažný problém OZ neřeší a nechává tak prostor pro různé výklady, které jsou rozdílné.

Část odborné veřejnosti (např. doc. JUDr. J. Drobník, CSc.) zastává názor, že se vylučuje možnost pozemku jako věci ztracené především z důvodu nepodložení platnou právní úpravou, anebo s poukazem na faktickou nemožnost z důvodu evidence v KN. Podle J. Drobníka, „*Pozemek, jehož vlastník není znám, nemůže z povahy půdy samé být věcí ztracenou anebo skrytou, ale mohl by být považován za věc opuštěnou a jako takový by mohl postupem podle § 135 OZ připadnout obci.*“⁸⁰

Oproti tomu jiní právní teoretici (např. doc. JUDr. M. Pekárek, CSc.) argumentují, že toto tvrzení nemá žádnou oporu v platné právní úpravě, a že takovou nemovitost lze považovat za věc ztracenou. Opuštění je spojeno s pozbytím detence věci. Právo opustit věc (ius dereliquendi) je součástí obsahu vlastnického práva a jeho podstatou je projev vůle vlastníka (byť i konkludentní), nadále nebýt vlastníkem věci.⁸¹ M. Pekárek se domnívá, že: „*Jedině zvláštní předpis by mohl opuštění věci, a tedy nemovitosti, výslovně zakázat.*“⁸² P. Baudyš k volní stránce opuštění věci dodává, že: „*Opuštění věci jejím vlastníkem zahrnuje tedy nepochybně volní stránku tohoto jednostranného právního úkonu, která musí být bezpečně doložena, přičemž projev vůle tu musí být vykládán ve smyslu ustanovení § 35 OZ s uvážením i individuálních zvláštností případu opuštění nejen věci movité, nýbrž dokonce věci nemovité.*“⁸³

Podle znění občanského zákoníku platného do 31. 12. 1991, věci opuštěné nebo skryté, jejichž vlastník není znám, připadaly do vlastnictví státu. Občanský zákoník tedy podle dřívější úpravy umožňoval vzdání se vlastnického práva k věci jednostranným právním úkonem vlastníka (opuštění věci) s tím, že vlastníkem takové věci se stal stát.“ Odborná literatura shodně uváděla, že se lze vzdát vlastnického práva k nemovitosti.⁸⁴ Občanský zákoník z roku 1950 rovněž umožňoval opuštění nemovitosti, současně však konstatoval, že nelze vzdát se vlastnictví k věcem, které podle předpisů o tom vydaných nelze volně zcizit. „*Při posuzování těchto případů je třeba vždy dbát na zjištění skutečné a svobodné vůle vlastníka nemovitost opustit, např. zda nešlo o jednání na základě bezprávné výhrůžky; pouhý tlak hospodářských a jiných okolností vyvolaných*

⁸⁰ Drobník, J., Základy pozemkového práva. 3. aktualizované a doplněné vydání. Nakladatelství Eva Rozkotová Publishing, Praha 2010, s. 61

⁸¹ Nález ÚS ČR ze dne 26. dubna 2006, sp. zn. I. ÚS 696/02

⁸² Pekárek, M. a kol. Pozemkové právo. Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk. Plzeň : 2010. s. 35

⁸³ Baudyš, P. Opuštěná nemovitost. Právní rozhledy 15/2005, s. 563

⁸⁴ Bičovský, J., Holub, M. Občanský zákoník a předpisy souvisící. Díl I. Praha : Panorama, 1984, s. 712; Kolektiv autorů. Občanský zákoník. Komentář. Díl I. Praha : Panorama, 1987, s. 622

tehdejší režimem však opuštění nečiní neplatným.“⁸⁵ Judikatura ÚS a NS týkající se vlastnických žalob ohledně na stát přeshlého majetku před rokem 1990 však činí nastíněné otázky do značné míry nadbytečnými.

Platný OZ výslovně opuštění věci neupravuje, ale ve smyslu svých ustanovení s opuštěním počítá. Nález ÚS⁸⁶ stanoví, že opustit lze jen výslovným prohlášením. Ústavně konformní řešení vyžaduje, aby byl vzat v úvahu charakter minulého nedemokratického totalitního režimu, který způsobil, že možnost faktického nakládání s jakýmkoli majetkem pro jedince žijícího v tzv. kapitalistické cizině byla naprosto iluzorní. „*Neplatí sice, že by pro období totalitního režimu nebylo možné institut dereliktce vůbec použít; vždy je však třeba přihlédnout ke konkrétním okolnostem té které věci.*“

Lze souhlasit s J. Švestkou, že otázka pozbytí vlastnického práva k nemovitosti jejím opuštěním vyvolává tradičně problémy. Z výše uvedeného plyne, že nikdo nesmí být nucen setrvávat ve vlastnictví nemovité věci a může se svého vlastnictví k nemovitosti kdykoli jednostranným právním úkonem vzdát. Jelikož je opuštění právní úkon, nesmí být v rozporu se zákonem ani s dobrými mravy. OZ v ustanovení § 37 stanoví, že *Právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně; jinak je neplatný.* Opuštěná nemovitost se má stát ze zákona vlastnictvím obce, která se potom jako nový vlastník také musí o opuštěnou nemovitost **postarat**. Při opuštění pozemku, který je například ekologicky znečištěný anebo je na něm umístěno úložiště odpadu, se vlastník, který má úmysl pozemek opustit, dostává do střetu obcházením zákona a s jednáním v souladu s dobrými mravy podle ustanovení § 39 OZ. Takováto nemovitost by se pochopitelně pro obec stala velkým břemenem. Vlastník se nemůže odpovědnosti za pozemek, potažmo nemovitost, zbavit na úkor státu. Rozumí se samo sebou, že problémy týkající se opuštění mohou nastat jen u pozemků se zápornou tržní hodnotou, jelikož zřejmě neexistuje subjekt, který by opouštěl nemovitost, která má kladnou tržní hodnotu. Autorka textu souhlasí s právním principem odpovědnosti za výkon vlastnického práva, tedy i odpovědnost za řádnou správu svého majetku, nese každý vlastník sám (princip, že vlastnictví zavazuje).

⁸⁵ Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I, II. 2. vydání, Praha 2009, s. 783

⁸⁶ Nález ÚS I. ÚS 1560/07, 43/2008 Usn. ze dne 28. 2. 2008

Judikatura určila pravidlo, aby za opuštěnou nemovitost byla považována pouze taková nemovitost, jejíhož vlastnictví se její vlastník vzdal jednostranným právním úkonem. Problém nastává, když nelze doložit právní úkon, kterým by se vlastník své nemovitosti vzdával. Takových fakticky opuštěných nemovitostí neidentifikovatelných vlastníků eviduje KN desítky tisíc.⁸⁷ Neeviduje-li KN o vlastníkovi dané nemovitosti nic nebo téměř nic, je potom jasné, že nikdo neplatí daň z nemovitosti, nikdo s nemovitostí nehospodaří a je-li ze strany státu potřeba s vlastníky jednat, není s kým.

De lege ferenda by bylo vhodné přijmout zákonnou úpravu, která stanoví, jakým způsobem bude upraveno a zajištěno, že vlastníka nemovitosti nelze zjistit a nikdo se k jejímu vlastnictví nehlásí.

Návrh občanského zákoníku s opuštěnými věcmi počítá v ustanoveních § 909 a § 910. Podle navrhované úpravy si smí každý přivlastnit věc, kterou vlastník opustil a nechce ji už jako svou držet. Nemovitost je podle Návrhu považována za opuštěnou, když vlastník nevykonává vlastnické právo po dobu **deseti let**. Návrh předkládá, že pokud je nemovitost zapsaná v KN, ten, kdo si opuštěnou nemovitost přivlastnil, se může domáhat uvedení do souladu se skutečným právním stavem. Navrhovaná právní úprava tedy znovu připouští právo vlastníka opustit nemovitost na základě jednostranného právního úkonu, a to i v případě, kdy je její tržní hodnota záporná. **Změnou** je to, že nemovitost nepřipadne státu, jak je tomu podle současné platné úpravy, ale případně tomu, kdo si ji přivlastní. I když tento názor může být zpochybněn, domnívám se, že navrhovaná úprava není šťastná a může činit v budoucnu potíže. Nemovitosti s kladnou tržní hodnotou se můžou stát předmětem velkých sporů o okupaci, zatímco o nemovitosti se zápornou tržní hodnotou nebude pochopitelně velký zájem a bude nadále docházet k poškozování životního prostředí, jehož nápravu bude mít pravděpodobně na svých bedrech stát.

V případě zemědělského pozemku, u něhož vlastnické právo zapsané v KN nelze doložit listinnými podklady, nebo když ze zápisu v KN vyplývá, že vlastník není znám, se **presumuje vlastnictví státu**. Pro účely převodu zemědělských pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby obsahuje východisko zákon č. 95/1999 Sb.⁸⁸,

⁸⁷ Viz článek Baudyš, P. Opuštěná nemovitost. Právní rozhledy 15/2005, s. 563

⁸⁸ zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších

v ustanovení § 15. Zamýšlený převod je Pozemkový fond povinen zveřejnit s výzvou na podání námitek o existenci vlastnického práva ve lhůtě tří měsíců od vyhlášení výzvy. Pokud v této lhůtě nikdo neuplatní námitku vlastnictví, Pozemkový fond může převést vlastnictví na jinou osobu. Jestliže by někdo prokázal vlastnictví později než ve stanovené době, mohl by od Pozemkového fondu požadovat finanční náhradu.

Zákon č. 139/2002, o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, řeší otázku neznámého vlastníka v ustanovení § 9, když stanoví, že o pozemky, jejichž vlastník není znám, nebo o spoluvlastnické podíly k takovým pozemkům lze zvýšit **nárok státu**. Pokud se však vlastník do 3 let přihlásí pozemkovému úřadu, poskytne mu pozemkový úřad finanční náhradu. Podle výše uvedeného zákona zastupuje v řízeních o pozemkových úpravách účastníka, který není znám, opatrovník, kterým může být i obec.

Na závěr lze shrnout, že principiálně jednotná právní úprava, která by se vztahovala na všechny „opuštěné“ nemovitosti, jejichž vlastník není znám, v českém platném právním řádu stále chybí, ačkoliv je pravděpodobné, že nový občanský zákoník právní úpravu přinese. Podle Návrhu připadají opuštěné pozemky státu. Ustanovení navrhovaného § 1018 odst. 3 zní: „*Opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví státu. Neujmě-li se však stát její držby nebo nebude-li vlastnické právo státu zapsáno do veřejného seznamu, může věc vydržením nabýt kdokoli.*“

§ 1022: „*Nevykonává-li vlastník vlastnické právo k nemovité věci po dobu deseti let, má se za to, že ji opustil.*“

3.4.2 Nabývání nemovitostí v České republice devizovými cizozemci

Zvláštní případ nabývání vlastnictví k pozemkům je jejich nabývání v režimu devizového zákona. Devizový zákon (dále jen DZ) definuje cizozemce, tzn. osoby, které nejsou státními občany české republiky, odlišně od zákona o pobytu cizinců. Cizozemcem je fyzická nebo právnická osoba, která nesplňuje podmínky trvalého pobytu nebo sídla v tuzemsku s tím, že „tuzemskem“ se podle § 1 písm. a) DZ rozumí území České republiky. Ustanovení § 17 DZ stanoví, že pozemky, které jsou součástí

předpisů, a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, a pozemky určené k plnění funkce lesa podle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, mohou cizozemci nabývat pouze při splnění některé z podmínek stanovených tímto zákonem. Podmínkou je české státní občanství nebo povolení k pobytu státního příslušníka členského státu Evropských společenství a současně být v evidenci zemědělských podnikatelů a mít trvalý pobyt po dobu tří let. Dalším možností nabytí pozemků u cizozemců představuje dědění, nabytí do společného jmění manželů, výměnou za jiný zemědělský pozemek a další. S danou problematikou souvisí především o zákon o půdě, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 95/1999 Sb., kterým se upravuje prodej státních zemědělských a lesních pozemků.⁸⁹

Novela č. 354/2004 Sb., která změnila ustanovení § 17 devizového zákona, měla do českého právního řádu promítnout podmínky přechodných období stanovených pro Českou republiku v oblasti volného pohybu kapitálu, které upravuje Smlouva o přistoupení České republiky k ES. DZ tak měl zakotvit dočasné omezení nabývání některých nemovitostí na území České republiky ze strany zahraničních osob. Konkrétně se jednalo o zemědělské pozemky na dobu sedmi let od vstupu a u dalších nemovitostí na dobu pěti let od vstupu. Záměr se však nesetkal se zamýšleným důsledkem. Pravidlo bylo možné **obejít** především zakládáním obchodních společností (nejčastěji s. r. o.), které se stávají jen prostředkem k nabytí vlastnictví k pozemkům bez jakékoliv faktické obchodní činnosti.

Novela devizového zákona

Dne 1. května 2011 uplyne dohodnutá sedmiletá lhůta pro zachování regulace nabývání tuzemských zemědělských pozemků, proto je potřeba zrušit 1. odstavec § 17 DZ (odstavec druhý je od 1. května 2009 sice platný, ale ne účinný). Vládním návrhem na vydání zákona se proto mění zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů, a to tak, že se **vypouští zákaz** prodeje zemědělských pozemků v soukromém vlastnictví a objektů vedlejšího bydlení zahraničním osobám. Návrh zrušuje omezující pravidlo obsažené v ustanovení § 17 DZ. Tento návrh byl

⁸⁹ Němec, J. Pozemkové právo a trh půdy v České republice. Výzkumný ústav zemědělské politiky Praha, Praha 2004, s. 152

Parlamentem ČR přijat a účinnost tohoto zrušujícího ustanovení nabývá účinnosti dnem 1. května 2011. Z výše uvedeného plyne, že katastrální úřady nebudou moci od 1. května 2011 zamítnat návrhy na vklad vlastnického práva u zemědělských pozemků v soukromém vlastnictví s odkazem na ustanovení § 17.

4. Evidence pozemkového vlastnictví

4.1 Katastr nemovitostí

S účinností od 1. 1. 1993 byl zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) namísto evidence nemovitostí zřízen katastr nemovitostí (dále jen KN), jakožto **soubor údajů o nemovitostech v ČR** zahrnující jejich soupis a popis jejich geometrické a polohopisného určení.⁹⁰ Zřízením katastru byl, bohužel jen částečně, obnoven intabulační princip, a to u zápisů vkladem. Intabulačnímu principu je věnována podkapitola 4.1.2. KN je veřejným informačním systémem o nemovitostech na území České republiky. Tento soubor údajů zahrnuje soupis a popis a geometrické a polohové určení nemovitostí. Současný KN je „*ucelený, průběžně aktualizovaný informační systém o vybraných nemovitostech na území ČR.*“⁹¹ Ústředním orgánem státní správy katastru (ústředním správním úřadem) je Český úřad zeměměřický a katastrální⁹², který zabezpečuje jednotný výkon státní správy katastru. Samotný výkon správy provádějí katastrální úřady (KÚ). Vnitřními organizačními jednotkami katastrálních úřadů jsou katastrální pracoviště (KP).

V katastru nemovitostí se evidují pozemky v podobě parcel, které jsou členěné podle druhů.⁹³

Právní úpravu KN tvoří několik právních předpisů. Jedná se o OZ, zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon (dále jen KZ), kterým došlo ke zřízení KN, dále zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (dále jen ZáPrNe), který upravuje, jakými způsoby se do katastru provádí zápis právních vztahů k nemovitostem. Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech upravuje institucionální stránku vedení a správy KN. Tento předpis řídil soustavu správních orgánů k výkonu státní správy na úseku zeměměřičství a KN.

⁹⁰ § 1 odst. 2 KZ

⁹¹ Pekárek, M. Pozemkové právo. Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o. Plzeň : 2010. s. 195

⁹² Rozdělení úkolů při správě KN ČR vyplývá ze zákona ČNR č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů

⁹³ Druhy parcel jsou orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.

Všechny výše uvedené předpisy byly několikrát novelizovány. Vyhláška ČÚZK č. 164/2009, katastrální vyhláška, nahradila dosavadní vyhlášku č. 26/2007 Sb. především z důvodu novelizace katastrálního zákona. Tento předpis podrobněji upravuje předmět a obsah katastru, činnosti při správě katastru a obnově katastrálního operátu a další.

Dne 1. 1. 1993 došlo zákonem č. 264/1992 Sb. k novelizaci OZ a tím byla znovu obnovena doktrína dvoufázovosti nabytí vlastnického práva obsažená v ustanovení § 133 odst. 2 OZ. **Dvoufázovost** nabývání věcného práva, která nahradila tzv. konsensuální princip smluvního nabývání, znamená, že nabytí věcného práva vyžaduje po uzavření smlouvy vklad do KN. Naopak návrat ke konsensuálnímu principu při odvozeném nabývání nemovitostí a zakládání jiných věcných práv k nim doporučuje K. Eliáš⁹⁴ jako jednu z možných variant budoucí úpravy.

4.1.1 Zásady uplatňované při vedení KN

Při vedení katastru nemovitostí se uplatňují mnohé **zásady**.

Zásada **legality** znamená, že strukturu, správu a vedení katastru včetně údajů, které jsou předmětem evidence, jakož i práva a povinnosti všech zúčastněných, stanoví zákon. Také zápisy KÚ provádí z úřední povinnosti na základě zákona.

Již výše zmíněná **intabulační zásada** sice není univerzálním principem KN, ale vztahuje se k problematice zapisování do KN, takže úzce souvisí s tématem této práce. Tohoto principu bylo užito již při vedení zemských desek a znamená, že ke vzniku, změně či zániku vlastnického práva nebo dalších věcných práv k zapsaným nemovitostem je nutné vložit tato práva do KN.

Jelikož je KN veřejný informační systém o nemovitostech, je jeho správa a vedení úkolem státu. Z tohoto důvodu lze za další uplatňovaný princip označit zásadu **oficiality**.

Zásada **veřejné dobré víry** (zásada materiální publicity) souvisí s ustanovením § 11 ZáPrNe, který rozděluje zápisy v KN na dvě skupiny, a to zápisy, které byly provedené před účinností KZ (tj. 1. 1. 1993) a do druhé skupiny řadí zápisy provedené po tomto datu. U zápisů z druhé skupiny zákon předpokládá dobrou víru každého, kdo

⁹⁴ Eliáš, K. Převod vlastnického práva k nemovitosti – řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu. Právní rozhledy č. 18/2004

jednal v souladu s těmito zápisy, že stav je v souladu se stavem skutečným. Význam ustanovení spočívá v tom, že se subjekty mohou proti uvedenému tvrzení bránit námitkou vydržení příslušného věcného práva. „*Ten, kdo tvrdí opak, by musel přinést důkazy o tom, že zapsaný stav neodpovídá skutečnosti a nemohl být proto v dobré víře ve správnost zápisu v katastru.*“⁹⁵ U zápisů z první jmenované skupiny, tedy zápisy provedené před 1. 1. 1993, platí, že prokazují pravdivost skutečností v nich uvedených do té doby, než je prokázán opak.

Zásada **veřejnosti** (zásada formální publicity) znamená, že na základě ustanovení § 13 ZáPrNe ve spojení s § 21 KZ každý má oprávnění nahlížet do katastrálního operátu za přítomnosti pracovníka KÚ a činit si výpisy, opisy či náčrty. Pod pojmem „každý“ lze chápat nejen vlastníka, ale též zájemce o koupi, případně další osoby). Pouze zvláštní zákon může veřejnost registru omezit. Subjekty si můžou za správný poplatek požádat o výpisy, kopie, identifikaci parcel atd. Dnes je samozřejmostí získávání informací z katastrálního operátu prostřednictvím dálkového přístupu KN.⁹⁶

4.1.2 Intabulační princip

Jednou z nejdůležitějších obecně uznávaných zásad vedení veřejné evidence nemovitostí, je zásada uplatňovaná pro zápis do KN, tzv. **zásada intabulace** (*imponere in tabulas*, vkládati do desek). Po druhé světové válce došlo k částečnému opuštění intabulačního principu a opuštěn byl zcela s účinností zákona č. 141/1950 Sb., střední občanský zákoník. To znamená, že u smluvních převodů se vlastnické právo nabývalo již na základě uzavřené smlouvy.

Intabulační princip byl u nás částečně obnoven se zavedením demokratického režimu, a to pro smluvní nabývání věcných práv k nemovitostem. Spočívá v tom, že knihované právo vzniká současně s jeho zápisem do veřejné knihy. **K převodu** vlastnického práva dochází nikoliv smlouvou mezi subjekty, ale vkladem práva do KN. Věcná práva, jejichž nabytí není podmíněno **vkladem**, se do KN zapisují záznamem, který je pokračováním tzv. evidenčního principu. Vklad (intabulace)⁹⁷ je úkon

⁹⁵ Pekárek, M., Průchová, I. Pozemkové právo. Masarykova univerzita Brno, 2004. s. 247

⁹⁶ <https://katastr.cuzk.cz/uvod/>, případně je možné využít bezplatné služby KN na <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>, která je však jen informační a možnosti výstupů jsou proti Dálkovému přístupu omezené, například neumožňuje výpis z KN.

⁹⁷ Ustanovení § 2 a násl. zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb. a č.90/1996 Sb.

katastrálního úřadu s konstitutivními účinky, který má za následek vznik, změnu nebo zánik věcného práva k nemovitostem. V případě vlastnictví pozemků to znamená, že vlastnické právo vzniká současně s jeho zápisem do veřejného registru. Podstatou intabulačního principu je tedy to, že vlastnické či jiné knihované právo k nemovitosti nemůže nově vzniknout nikomu, kdo není ve veřejné knize zapsán.

S problematikou částečného obnovení intabulační zásady je spojen také **duplicitní (dualitní) zápis vlastnictví k téže nemovitosti**, zavedený Prozatímním návodem pro vedení KN z roku 1995⁹⁸. Ten stanovil, že pokud je vlastnictví k nemovitosti doloženo právoplatnými listinami, které svědčí o vlastnictví nemovitosti různým vlastníkům, založí se pro tyto osoby společný list vlastnictví. Kontrastem principu intabulace je jednotná evidence půdy (JEP).

4.2 Zápisy právních vztahů do katastru nemovitostí

4.1.3 Předmět zápisů v KN

„Zápisy právních vztahů do katastru nemovitostí patří k nejdůležitější činnosti katastrálních úřadů.“⁹⁹

Součástí KN je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zvláštního předpisu, jakož i dalších práv podle KZ. Právní úprava vymezuje právní vztahy, které jsou předmětem zápisů, a rovněž rozlišuje druhy těchto zápisů. Na základě ustanovení § 2 odst. 4 KZ a ustanovení § 1 odst. 1 ZáPrNe se do KN k nemovitostem uvedeným v katastru zapisují: vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva. K tomuto taxativnímu výčtu přidává ZáPrNe v ustanovení § 1 odst. 2, že se do KN zapisují i další práva, pokud tak stanoví zvláštní zákon, kterým je KZ. Ten v ustanovení § 2 odst. 4 vyjmenovává další práva, která se zapisují do KN. Tato však již nemají věcněprávní povahu. Těmito právy jsou například právní vztahy zapisované podle zvláštního zákona

⁹⁸ Návod ČÚZK pro vedení katastru nemovitostí č. 5315/1994-23

⁹⁹ Drobek, J., Základy pozemkového práva. 3. aktualizované a doplněné vydání. Nakladatelství Eva Rozkotová Publishing, Praha 2010, s. 120

(ZáPrNe), dále příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu a další výčet práv.

Pro účely této práce je třeba zmínit vlastnické právo, u něž se eviduje vlastník předmětné nemovitosti, velikost spoluvlastnického podílu, nemovitost nebo jednotka a listina, která byla podkladem k zápisu vlastnického práva do KN. Na základě ustanovení § 13 ZáPrNe je každý oprávněn nahlédnout do katastru a učinit si o právních vztazích opisy nebo výpisy. Toto oprávnění je bezplatně umožněno každému, aniž by musel prokazovat, že má oprávněný zájem.

Katastrální úřady (resp. KP) mají vedle evidenční povinnosti řadu oprávnění a povinností. Jedná se o správní orgány, které jsou pověřeny správou a vedením katastru nemovitostí a zároveň je jim svěřena rozhodovací pravomoc ohledně vzniku, změny a zániku věcných práv k nemovitostem.

4.1.4 Formy zápisů v KN

ZáPrNe v ustanovení § 1 odst. 3 stanoví, jaká práva se zapisují do KN a jakým způsobem, tj. vymezuje **druhy zápisů do katastru**, kterými jsou vklad, záznam a poznámka, nebo jejich výmaz. *Společnou podmínkou pro všechny druhy zápisů je soulad údajů o vlastníku nebo o jiném oprávněném, údaj o jeho právech k nemovitosti a údajů o nemovitosti s údaji evidovanými v KN s údaji v předkládaných listinách.*¹⁰⁰

*„Nejvýznamnějším rozdílem mezi uvedenými druhy zápisů je skutečnost, že vklad má za následek vznik, změnu nebo zánik práva (konstitutivní charakter), zatímco záznam a poznámka takovýto vliv nemají (deklaratorní charakter).“*¹⁰¹

Vklad

Věcná práva k nemovitostem evidovaným v katastru se zapisují vkladem do katastru na základě § 36 KatV¹⁰². Podle ustanovení § 133 odst. 2 OZ, převádí-li se

¹⁰⁰ Kuba, B., Olivová, K.. Katastr nemovitostí České republiky. Linde Praha, 2005, s. 66

¹⁰¹ Barešová, E., Baudyš, P. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, 4. vydání, Praha: C. H. Beck 2007. s. 222

nemovitá věc, byt a nebytový prostor, které jsou předmětem evidence KN, nabývá se při smluvních převodech vlastnictví vkladem do KN, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak. „Vkladem se rozumí zápis vkladu nebo výmaz vkladu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, přičemž tato forma zápisu předmětných práv přichází v úvahu vždy, pokud není zákonnou úpravou stanoveno jinak.“¹⁰³ Ustanovení § 2 ZáPrNe stanoví, že vkladem vznikají, mění se či zanikají věcná práva k nemovitostem evidovaným v KN, pokud OZ nebo jiný zákon nestanoví jinak. Jako jediný ze zápisů do KN se vyznačuje **konstitutivní (právo tvornou) povahou**. To znamená, že právo k nemovitosti evidované v KN vzniká, mění se a zaniká provedením vkladu do KN. V této souvislosti však je na místě připomenout, že: *“Vlastnické právo podle § 133 odst. 2 OZ vzniká na základě smlouvy (nabývací titul – právní důvod – titulus) vkladem do katastru (právní způsob nabytí – modus). Tyto dva instituty, titulus a modus, nelze od sebe oddělovat. Bez platného nabývacího titulu nemůže právo vkladem vzniknout a naopak pouze nabývací titul není dostačující pro vznik práva k nemovitosti evidované v katastru“*.¹⁰⁴ ZáPrNe tak navazuje na příslušná ustanovení OZ pojednávající o způsobu vzniku, změny a zániku věcných práv k nemovitostem na základě smlouvy.

Konstitutivní charakter vkladu má tedy takový význam, že právo k nemovitosti evidované v KN vzniká, mění se a zaniká **provedením vkladu** do KN. Vkladu však předchází platný nabývací titul.

Vkladem se rozumí **zápis do katastrálních operátů** (podle ustanovení § 14 odst. 1 ZáPrNe), resp. úkon, který je právním způsobem nabytí a následné existence vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitosti vždy podmíněný existencí platné smlouvy (resp. jiné listiny). Je nutno od sebe oddělit dva momenty, totiž rozhodnutí o povolení vkladu a samotný vklad. Vklad lze provést jen na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu nebo výmazu do KN nebo na základě rozsudku soudu.¹⁰⁵ O povolení vkladu práva do KN rozhoduje příslušné pracoviště KÚ, v jehož územní působnosti se předmětná nemovitost nachází. V řízení o povolení

¹⁰² Vyhláška č. 190/2006 Sb., vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 19. června 1996, kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb. a zákona č. 90/1996 Sb., a zákon České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb.

¹⁰³ Pekárek, M., Průchová, I. Pozemkové právo. Masarykova univerzita Brno, 2004. s. 232

¹⁰⁴ Barešová, E., Baudyš, P. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář. 4. vydání, Praha: C. H. Beck 2007. s. 55

¹⁰⁵ Podle § 250j OSŘ

vkladu nebo výmazu postupuje KP podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen SŘ), pokud ZáPrNe nestanoví jinak.

Záznam

Záznamem se vznik, změna nebo zánik vlastnického práva k nemovitostem do KN zapisuje v případě, pokud je právním důvodem jiná skutečnost, než smlouva. Záznamem se tedy zapisují do KN vlastnická práva pokud vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním.

Rozhodnutím státního orgánu se v této souvislosti myslí, jak vylo výše uvedeno, rozhodnutí soudu nebo jiného státního orgánu (např. vypořádání podílového spoluvlastnictví). Pokud jde o právo nabyté příklepem v soudní dražbě, provede se zápis vlastnického práva na základě usnesení o příklepu doloženého potvrzením soudu (nebo soudního exekutora) o zaplacení vydraženého pozemku.

Záznam má ve smyslu ustanovení § 7 a následující ZáPrNe pouze **deklaratorní (evidenční) účinky**. To znamená, že práva, která se do KN zapisují, vznikla, změnila se či zanikla **nezávisle na provedení záznamu**. Jinými slovy, záznam je pouze odrazem určité právní skutečnosti, ke které došlo nezávisle na činnosti KÚ. Při zápisu do katastru záznamem nemá KÚ prakticky žádnou nezkumnou pravomoc.

Na rozdíl od vkladového řízení není provádění záznamu práva do KN formálním správním řízením. KÚ rovněž nemá pravomoc zkoumat listinu předloženou k provedení záznamu z jiných hledisek, než stanoví ZáPrNe a nemá možnost provedení záznamu odmítnout, čímž se odlišuje od řízení vkladového.

Poznámka

Poznámka je podle ustanovení § 14 odst. 3 ZáPrNe úkon KÚ, který je určen k vyznačení skutečností nebo poměru vztahujícího se k nemovitosti nebo osobě, a které **nemají vliv na vznik, změnu či zánik práva**. S poznámkou se neváží žádné účinky vzniku, změny nebo zániku zapsaných právních vztahů, ani je neosvědčuje. Obsahem

poznámky je jen **informace** pro stávající nebo potencionální účastníky o určitých skutečnostech. Poté, co odpadnou důvody zapsání poznámky, její zápis KN na základě pravomocného rozhodnutí soudu nebo jiného orgánu zruší.

Vklad je právní skutečnost, se kterou občanský i obchodní zákoník spojuje vznik, změnu nebo zánik vlastnického nebo jiného věcného práva k nemovitosti na smluvním základě.

4.1.5 Vkladové řízení

„Postup směřující k povolení vkladu práva do katastru nemovitostí (vkladové řízení) je určitý specifický proces, který v sobě zahrnuje řízení o povolení vkladu mající povahu správního řízení a dále zvláštní úkon příslušného správního orgánu.“¹⁰⁶

Na řízení o povolení vkladu se vztahuje SŘ, pokud zákon o zápisech nestanoví odchylku. Jedná se tedy o správní řízení.

Řízení o vkladu je zahájeno pouze na základě písemného **návrhu** účastníků řízení, kterými se rozumí účastníci toho právního úkonu, na jehož podkladě má být zapsáno právo do KN, jak stanoví § 4 odst. 1 ZáPrNe. Řízení je zahájeno dnem doručení písemného návrhu účastníků řízení nebo některého z účastníků příslušnému KÚ. Řízení tedy lze označit jako návrhové a zahájení řízení je v dispozici účastníků. Podle názoru Ústavního soudu¹⁰⁷ lze návrh na vklad podat v časově neomezené lhůtě, neboť uplynutí času nemůže nic změnit na vázanosti účastníků smlouvy projevy jejich vůle.

Návrh na vklad má podle ustanovení § 4 odst. 3 ZáPrNe obsahovat (i) označení KÚ, kterému je určen, (ii) jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo (resp. sídlo a identifikační číslo, jedná-li se o právnickou osobu) účastníků řízení, a (iii) označení práv, která mají být do KN zapsána. *„Katastrální úřad (KP) je vkladem vázán a nemůže rozhodovat o povolení vkladu více práv, než je uvedeno v návrhu.“¹⁰⁸* Není vyloučeno požádat KÚ pouze o zápis některých práv, a lze rovněž podat dodatečně další návrh na

¹⁰⁶ Pekárek, M. a kolektiv Pozemkové právo. Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, s.r.o., Plzeň 2010. s. 210

¹⁰⁷ Nález Ústavního soudu ČR ze dne 7. 10. 1996. Sb. n. u., svazek 6, náleží č. 96, str. 197

¹⁰⁸ Kuba, B., Olivová, K.. Katastr nemovitostí České republiky. Linde Praha, 2005. s. 71

zápis práv ze stejné listiny, která nebyla ke dni podání návrhu na vklad zapsána. V souboru popisných informací KÚ vyznačí po doručení návrhu **tzv. plombu**, která znamená upozornění, že právní vztahy k předmětné nemovitosti jsou dotčeny změnou.

Přílohami návrhu na vklad, které se doručují KN, jsou: (i) listina, na základě které má být právo zapsáno (např. kupní smlouva) v počtu o dva větším, než je počet účastníků řízení, (ii) pokud byl některý z účastníků zastoupen, pak úředně ověřená plná moc, (iii) listina prokazující oprávnění s předmětem právního úkonu nakládat, případně (iv) úředně ověřený překlad, není-li listina v českém jazyce, a (v) výpis z obchodního rejstříku, pokud je účastníkem řízení právnická osoba.

V případě nesplnění zákonem stanovených náležitostí, KÚ v souladu s ustanovením § 5 odst. 5 ZaPrNe vyzve navrhovatele, aby ve stanovené lhůtě potřebné **doplnil**. Rovněž účastníka poučí o následcích nedoplnění.

KÚ v souladu s ustanovením § 5 odst. 1 ZaPrNe zkoumá, zda neexistuje překážka stavu zápisů v KN, zda je návrh podložen obsahem listin, zda je právní úkon určitý a srozumitelný a je učiněn v předepsané formě a dále jestli jsou účastníci oprávnění nakládat s předmětem právního úkonu, zda není účastník omezen právními předpisy, a konečně zda byl k právnímu úkonu účastníka řízení udělen souhlas podle zvláštního předpisu. Výše uvedené KÚ zkoumá ke dni podání návrhu na vklad.

Pokud návrh splňuje zákonem stanovené náležitosti, KÚ přezkoumal ke dni návrhu na vklad stanovené požadavky, a byl kolkovými známkami uhrazen správní poplatek 500 Kč, **katastrální úřad pravomocně rozhodne** – vklad povolí, zamítne, nebo částečně povolí a částečně zamítne. Pokud **vklad povolí**, rozhodnutí provede zápisem ve spisu. Poté zapíše (vloží) na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu vlastnické nebo jiné věcné právo k nemovitosti do souboru popisných informací KN. Právní účinky vkladu vznikají ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu (KP).

4.1.6 Duplicitní zápisy

Duplicitní zápis vlastnictví znamená nesoulad stavu evidovaného v KN se stavem skutečným. Podle ustanovení § 45 odst. 3 katastrální vyhlášky duplicitní zápis provede KÚ, když je mu postupně doručeno více pravomocných rozhodnutí a jiných

listin, jimiž je úřad vázán a každá z listin svědčí o vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti. Platí, že listiny, na jejichž základě byl duplicitní zápis proveden, mají pro zápisy v KN stejný právní význam, i když prokazují vlastnické právo různých osob k jedné nemovitosti. Osoby, jichž se duplicitní zápis týká, jsou vyzvány k jednání mezi sebou a poučeny, jak mohou dosáhnout nápravy příslušnými právními prostředky, např. **dohodou**. V případě, že se strany nedohodnou, kdo je skutečným vlastníkem nemovitosti, je třeba se obrátit na soud, aby oprávněného vlastníka určil. Jedná se o žalobu na určení právního vztahu ve smyslu § 80 písm. c) OSŘ. Do doby, než se situace vyřeší, KN vede v evidenci duplicitní zápis vlastnictví uvádějící všechny vlastníky, v jejichž prospěch svědčí listiny.

Příkladem z praxe může být situace, kdy osoba uzavře kupní smlouvu na nemovitost a před podáním vkladu do KN zemře. Její dědic, který o smlouvě neví a nabyvatel podá katastru návrh na vklad. KÚ vklad práva zapíše a poté obdrží rozhodnutí o dědictví prodávajícího. KÚ potom nemá jinou možnost, než zapsat duplicitní zápis pro oba vlastníky, tedy kupujícího ze smlouvy a dědice prodávajícího.

Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 23. dubna 2003, sp. zn. 22 Cdo 1875/2002 určil, že: „osoba duplicitně zapsaná jako vlastník určité nemovitosti má vždy naléhavý právní zájem na určení vlastnictví k takové nemovitosti, neboť při významu zápisů do katastru nemovitostí je třeba nepatřičnost dvojího či vícero zápisu vlastnictví k téže věci odstranit.“ A dále, že „na základě příslušného rozhodnutí ve věci je katastrální úřad povinen po obdržení takového rozhodnutí odstranit duplicitní zápis vlastnictví a ponechat pouze vlastníka potvrzeného rozhodnutím.“¹⁰⁹

Zápis dvojího vlastnictví v KN může vzniknout pouze při zápisu práv záznamem, je tedy důsledkem tzv. evidenčního principu. Práva tedy vznikají jen ze zákona nebo na základě rozhodnutí státního orgánu, nikoliv na základě smlouvy.

Duplicitní zápis je překážkou převodu dotčených nemovitostí některým z duplicitně zapsaných vlastníků až do vyřešení situace, kdo z nich je skutečným vlastníkem. Toho určí soud na základě žaloby podle ustanovení § 80 písm. c) OSŘ. Možností je také uznání vlastnického práva.

¹⁰⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. dubna 2003, sp. zn. 22 Cdo 1875/2002

5. Základní srovnání české a anglické úpravy pozemkového práva

5.1 Obecně o pozemkovém právu Anglie a Walesu

Autorka měla možnost během studia poznat úpravu pozemkového práva v anglickém právu. Spojené království Velké Británie a Severního Irska představuje čtyři různé země (Anglie, Wales, Skotsko a Severní Irsko), z nichž každá má, byť do značné míry podobné, odlišné právní systémy. Anglickou úpravou pozemkového práva se rozumí předpisy platné na území Anglie a Walesu.

Ze základního principu upravujícího vztahy k nemovitostem je patrný tradiční prvek kontinuity v anglickém právu. Základní pravidlo pozemkového vlastnictví zní, že žádný subjekt nemůže nemovitost vlastnit. Teoreticky patří veškerá půda Koruně a jediná osoba oprávněná půdu vlastnit je panovník. Toto pravidlo má svůj původ v době normanské nadvlády po roce 1066 a přetrvává dodnes. Subjekt užívá nemovitost se souhlasem Koruny a co vlastní, je řada práv a povinností, které se k nemovitostem váží. Právníci pochopitelně tento vztah subjektu k nemovitosti pojmenovali, a to termínem *estate in land*. Vztah panovníka a subjektu anglické právo nazývá *tenure*¹¹⁰, vysvětluje vztah k nemovitostem MacKenzie.¹¹¹

Dnes právo rozlišuje mezi dvěma *estates in land*, a to **freehold** (vlastní nemovitost bez závazků, jedná se o vlastnictví pozemku a budov s tímto pozemkem pevně spojených), a **leasehold** (nájemní vztah). Rozdíl mezi uvedenými spočívá v délce trvání - *freehold* trvá na neurčito, zatímco *leasehold* je omezeného trvání na stanovenou dobu a po skončení nájmu se užívání nemovitosti vrací vlastníkově.

V současné době platný zákon *Land Registration Act* z roku 2002 (dále jen LRA 2002) klade na vytvoření nebo převod vlastnických práv požadavek formálnosti, a to ve formě dokumentu nazývaném *deed* (tj. úřední listina, smlouva). Požadované formality zaručují platnost dokumentu a převodu. Podle zákona *Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act* z roku 1989 (LPA 1989) musí dokumenty uzavřené dne 31. 7. 1990 a později splňovat tři základní podmínky. První podmínka určuje, že dokument musí sám

¹¹⁰ Z latinského *tenere* - držet

¹¹¹ MacKenzie, J.-A., Phillips, M. *Textbook on Land Law*, 11th edn., Oxford University Press, 2006, s. 13

sebe označovat slovem *deed*. Další nezbytnou náležitostí je **podepsání** tohoto dokumentu, a posledním požadavkem je **doručení** druhé straně.¹¹²

5.2 Převod vlastnického práva k nemovitostem podle anglické úpravy

Podobně jako v České republice, k nejobvyklejším způsobům převodu vlastnického práva v Anglii a Walesu patří převod na základě smlouvy. Právní úprava smluv je obsažena v zákoně LPA 1989. Smlouva musí formálně obsahovat označení stran, specifikaci pozemku a kupní cenu, která může kromě přesného vyčíslení být stanovena podle uvedeného mechanismu, na jehož základě se cena určí.¹¹³ Vlastnímu převodu předchází jednání mezi stranami, které končí dohodou o převodu vlastnického práva následované písemnou dohodou. Na rozdíl od situace před rokem 1989, kdy k platnému převodu nebyla vyžadována písemná podoba smlouvy¹¹⁴, po přijetí LPA 1989 je úprava formálních požadavků smlouvy v podstatě shodná s úpravou v České republice, především požadavek na uzavření smlouvy o prodeji pozemku (nebo jiné dispozice s ním) v písemné podobě. S převodem je pochopitelně spojené zaplacení kupní ceny.¹¹⁵ Kupující, přesněji se obvykle jedná o jeho právního zástupce, se pochopitelně musí ujistit, že je prodávající skutečně oprávněn nemovitost prodat, a zjistit, zda existují k nemovitosti práva třetích osob ve formě věcných břemen a podobně.

V porovnání s českou úpravou je kupující nemovitosti v Anglii a Walesu vystaven složitějšímu procesu, protože anglické právo rozlišuje dva naprosto odlišné systémy registrace nemovitostí a zápisu práv třetích osob vztahujících se k nemovitostem. Novější, a dnes pochopitelně více používaný systém, je **systém registrovaných nemovitostí**. Starší systém je obvykle označován jako neregistrovaný. Pro oba systémy platí rozdílná pravidla- dříve jmenovaný upravuje zákon LRA 2002, který nahradil LRA z roku 1925. **Neregistrovaný systém** převádění nemovitostí je

¹¹² *Basicly the dokument must be signed, witnessed and delivered.* MacKenzie, J.-A., Phillips, M. Textbook on Land Law, 11th edn., Oxford University Press, 2006, s. 13

¹¹³ LPA 1989

¹¹⁴ Před vydáním LPA 1989 stačila pouze písemná evidence o uzavřené smlouvě, tzn. podklad pro to, že byla smlouva uzavřena byť i v ústní podobě.

¹¹⁵ Thompson, M. P., Modern Land Law, third edition, Oxford University Press, 2006, s. 159

dodnes řízen starými pravidly *common law* a *equity*. Před převodem nemovitosti je tedy nezbytné určit, zdali je právo k nemovitosti registrováno, resp. má být registrováno, anebo není.¹¹⁶

Úprava v zákoně z roku 1925 je považována za pevný základ úpravy registrace práv k pozemkům, na který zákon z roku 2002 navazuje. LRA 1925 si totiž kladla za cíl vytvořit ucelený registr veškeré půdy na území Anglie a Walesu, který do té doby neexistoval, a při převodu bylo nutné spoléhat se na prokázaný právní titul k pozemku. Až legislativa z roku 2002 určila přesnější pravidla, která vedla k postupné registraci půdy. Podle této úpravy je **nutno registrovat** i převody v rámci dědického práva, které dříve registraci nepodléhaly. V nedávné době provedené změny zákona vedou k urychlení registrace a zpřehlednění systému, ale především z finančních důvodů neprobíhá registrace plánovaným tempem. Při každém převodu musí být v současné době provedena registrace nemovitosti, ale pokud se nepřevádí a nezřizují jiná práva, nemovitost zůstává **neregistrovaná**. Registrace je povinná též u nájemních vztahů (*leasehold*) delších než 21 let.

Dobrovolná registrace u *Land Registry*¹¹⁷ je pochopitelně orgány státu podporována, jelikož může zabránit řadě potíží v budoucnu, a umožňuje zpřehlednit a sjednotit systém. Nabízené finanční zvýhodnění na vlastníky nemovitostí působí pozitivně, a proto neregistrované nemovitosti poměrně rychle ustupují. Od roku 1990 je možné přes centrální registr nemovitostí celkem snadno zjistit, je-li nemovitost v systému registrována. Registr je, stejně jako v České republice, dosažitelný snadno také elektronicky. Neregistrované nemovitosti se vzhledem k povinnosti registrace při přechodu nemovitosti na nového vlastníka poměrně rychle mění na registrované.

V současné době je stále ještě přibližně 30% nemovitostí na území Anglie a Walesu neregistrovaných ve státem uznaném registru.¹¹⁸ Z výzev anglického katastru nemovitostí¹¹⁹ je patrná snaha přimět obyvatele Anglie a Walesu k registraci jejich titulu. Ačkoliv je na území Anglie a Walesu 20 milionů registrovaných titulů, představuje to pouze přes polovinu celkové rozlohy území.

¹¹⁶ MacKenzie, J.-A., Phillips, M. Textbook on Land Law, 11th edn., Oxford University Press, 2006, s. 26

¹¹⁷ Land Registry je obdoba českého Katastru nemovitostí

¹¹⁸ http://www.landreg.gov.uk/register_dev/

¹¹⁹ <http://www.landreg.gov.uk/>

Zápis provádí *Her Majesty's Land Registry*, založený v roce 1862. Zaznamenává vlastnická práva k *freehold estates* (tj. exkluzivní právo držet a užívat půdu po dobu života oprávněné osoby nebo po neurčitou dobu) a *leasehold* (tj. právo půdu užívat jen po určitou fixní dobu) v případech, kdy nájemní vztah přesahuje dobu sedmi let.

5.3 Komparace české a anglické úpravy pozemkového práva

Jen těžko lze srovnávat historický vývoj institutu pozemkového vlastnictví v obou zmíněných zemích vzhledem k tradičnímu anglickému systému práva, a také k velmi rozdílným politickým poměrům v obou zemích. Anglické právo reprezentuje **kontinuita a tradice**, česká úprava pozemkového vlastnictví prošla, jak uvedeno v textu výše, mnohými **historickými zvraty**, kdy byla popírána předchozí období a tvořena nová pravidla. V dnešní době se však právní úprava pozemkového vlastnictví v Anglii a Walesu přibližuje tradiční kontinentální úpravě.

Srovnávat lze formu zápisu do veřejných registrů. Obdobou našeho katastru nemovitostí je v Anglii tzv. *Land Registry*. Legislativou z roku 2002 a finančními výhodami se vláda snaží o vytvoření komplexního registru, který by zrcadlil skutečný stav. Úprava *de lege ferenda* předpokládá registraci právního titulu celého území Anglie a Walesu. Pro pozemky převáděné po roce 2002 platí pravidlo povinné registrace u Land Registry, to znamená, že se úprava přiblížila vkladovému řízení, praktikovanému v České republice.

Markantní rozdíl představuje fakt, že v České republice je celé území zaznamenáno v KN, kdežto nadzemí Anglie a Walesu zatím ne, ačkoliv se toho státní orgány snaží docílit a k registraci subjekty vyzývá.

Závěr

Tato práce předložila právní analýzu pozemkového vlastnictví, konkrétně nabývání vlastnického práva k pozemkům a instituty s touto problematikou spojené. Text diplomové práce potvrzuje, že vlastnické právo představuje jedno ze základních lidských práv chráněných Listinou základních práv a svobod a tvoří v souvislosti s pozemkem nezbytný předpoklad pro téměř jakoukoliv lidskou činnost. Tím prokazuje naprostou nepostradatelnost půdy a význam právní úpravy upravující vztahy, které s půdou a jejím užíváním souvisí.

V úvodu stanoveného cíle, poskytnout základní přehled nabývání vlastnického práva k pozemkům, bylo dosaženo především poskytnutím přehledu způsobů nabývání vlastnického práva k pozemkům s důrazem na určitá specifika, na které navazuje přehled, jakým způsobem je právo evidováno ve veřejném registru a jak probíhá řízení o vkladu a záznamu. Přehled doplňuje krátký exkurs do anglické úpravy, která je zasluhuje pozornost především z důvodu probíhající postupné registrace s cílem zaznamenat území celé rozlohy Anglie a Walesu, stejně, jak je tomu v České republice.

Po úvodním vysvětlení pojmů, které s pozemkovým právem souvisí, autorka čtenáři podala dějinný vývoj pozemkového vlastnictví na území dnešní České republiky. Podstatou historického exkurzu bylo nastínění základních vývojových tendencí vlastnického práva k pozemku, které měly vliv na úpravu následnou, a které ovlivnily i úpravu současnou. Úprava nabývání vlastnického práva k pozemkům, i obsah vlastnictví jako takového, prošlo mnoha změnami a vyústilo v dnešní úpravu charakteristickou pro právní stát. Předpisem nejvyšší právní síly je Ústava a Listina. Listina deklaruje rovnost vlastnického práva všech subjektů bez rozdílu, a obsahuje elementární podmínky pro možný zásah do vlastnického práva, které jsou blíže rozvedené v ustanoveních občanského zákoníku.

Z důvodu značného významu a vlastního zájmu o tematiku věnovala autorka stěžejní část práce vzniku (resp. zániku) vlastnického práva k pozemkům, včetně postupu při zápisech práv do katastru nemovitostí. Vlastnictví k pozemkům lze podle platné právní úpravy nabýt originárním (původním), nebo derivátním (odvozeným) způsobem. Originární způsoby vzniku vlastnictví jsou nezávislé na právním předchůdci. Jedná se o dědění, vydržení, rozhodnutí státního orgánu, nebo nabytí ze zákona. Derivátní způsob nabytí vlastnického práva charakterizuje vůle vlastníka převést svoje

právo na někoho jiného, a to smluvním převodem. Nejčastěji se jedná o kupní a darovací smlouvu, práce podává nástin dalších druhů smluv. V textu se autorka věnovala též specifickým problémům, jakým jsou duplicitní zápisy, pozemky, jejichž vlastník není znám a nabývání nemovitostí v České republice cizinci. Prostor byl věnován rovněž institutu vyvlastnění. U většiny dílčích kapitol je alespoň v základu zmíněna navrhovaná úprava nového občanského zákoníku. Současný OZ mnohé věci neupravuje vůbec, anebo jeho úprava připouští nejasný výklad, který byl následně vyložen rozhodnutími soudů. Návrh občanského zákoníku se snaží potížit předcházet a zavádí nová pravidla, která mají lépe reflektovat skutečný stav.

Práce shrnuje evidenci pozemkového vlastnictví. Nejprve se věnuje katastru nemovitostí podle platné právní úpravy a následně zápisům do katastru. Autorka je toho názoru, že katastr nemovitostí, jako jednotný nástroj evidování nemovitostí a právních vztahů k nim, spravovaný jediným orgánem, je nejlepší možné řešení evidence nemovitostí. Jak bylo však v práci uvedeno, katastrem praktikovaná intabulační zásada se uplatňuje jen částečně a tím snižuje důvěryhodnost zápisů v KN. Řešením situace by bylo zavedení vkladu pro všechny zápisy věcných práv. V tom případě by bylo nezbytné vytvořit podmínky přezkumu listinám, zapisovaným záznamem. KN by v případě, že by zápis byl možný jen vkladem, mohl nepovolit zápis práva v případech, kde zápis práva provést musí, ačkoliv ví, že takový stav neodpovídá skutečnosti. Intabulační zásada je rozebírána z hlediska současné a možné budoucí úpravy. *De lege ferenda* se jeví jako vhodné obnovit intabulační doložku, tedy že žádný zápis nebude proveden na úkor dosavadního vlastníka bez jeho souhlasu. Možností je vrátit se k osvědčeným principům uplatňovaným při vedení bývalé pozemkové knihy. Jak již bylo uvedeno, v budoucnu bude nutno o problematice vést diskuzi a nalézt optimální řešení, aby bylo chráněno právo skutečného vlastníka a zároveň dobrá víra třetích osob v pravdivost zápisů v katastru.

Poslední část diplomové práce je věnována pozemkovému právu na území Anglie a Walesu. Autorka podala právní základ, ze kterého je patrná odlišnost systému *common law* od systému kontinentálního. Nechybí ani stručná komparace s českým právem v oblastech, kde je srovnání možné, například v oblasti evidence nemovitostí, kterou se britské orgány snaží vytvořit ucelený registr všech nemovitostí.

Autorka dospěla při rozboru tematiky nabývání vlastnického práva k pozemkům k závěru, že určité instituty pozemkového práva jsou právními předpisy a judikaturou plně pokryty a při jejich výkladu není pochyb o správnosti, ale na druhé straně, určité právní instituty by v budoucí právní úpravě zasluhovaly více pozornosti. Ideálně by v budoucí úpravě došlo ke sjednocení a možnosti jediného výkladu. Až na několik výjimek (například specifika problematiky pozemku, kde vlastník není znám) se autorka ztotožňuje s navrhovanou úpravou nového občanského zákoníku.

Seznam použité literatury

Knižní zdroje

Baudyš, P. Katastr nemovitostí ČR, C. H. Beck Praha 2003

Baudyš, P. Katastr a nemovitosti, 2. vydání, C. H. Beck Praha 2010

Barešová, E., Baudyš, P. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář. 4. vydání, Praha: C. H. Beck 2007

Bičovský, J., Holub, M. Občanský Zákoník a předpisy souvisící. Díl I. Praha : Panorama, 1984, s. 712; Kolektiv autorů. Občanský Zákoník. Komentář. Díl I. Praha : Panorama, 1987

Bohuslav, P. Vydržení v českém právu, Praha: C. H. Beck 2002

Bradáč, A., Fiala, J. Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy. 4. Přepřacované a doplněné vydání. Linde Praha 2007

Damohorský, M. a kol. Právo životního prostředí. 2. Přepřacované a doplněné vydání. C. H. Beck, Praha 2007 **Dudová, J.** Pozemkové právo. KEY Publishing, Ostrava, 2007

Drobník, J., Základy pozemkového práva. 3. aktualizované a doplněné vydání. Nakladatelství Eva Rozkotová Publishing, Praha 2010

Fiala, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. Vydání. Brno : Masarykova univerzita a nakladatelství Doplněk, 2002

Gerloch, A. Teorie práva, 2. Vydání, Dobrá Voda, Aleš Čeněk, 2001

Hendrych, D. a kol. Správní právo, Obecná část, 7. vydání, C. H. Beck, Praha 2009

Hendrych, D. a kolektiv Právní slovník, 3. vydání, 2009

Knapp, V. Vědecká propedeutika pro právníky. Praha: Eurolex Bohemia, 2003

Knapová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kol.: Občanské právo hmotné, 4. vydání, ASPI, 2005

Kratochvílová, H., Lutovská, M. Katastr nemovitostí ve spleti paragrafů. Prospektrum, Vimperk 2000.

Kuba B., Olivová K., Katastr nemovitostí České republiky. 9. aktualizované vydání. Linde Praha, 2005

Madar, Z. a kol. Slovník českého práva. 3. vydání. Praha, Linde Praha a.s., 2002

Pavlíček, V. a kol. Ústavní právo a státověda, 2. díl. Ústavní právo ČR, část druhá, Linde Praha, 2004

Pekárek, M. Průchová, I.: Pozemkové právo, Masarykova Univerzita Brno, 2004

Pekárek, M. Pozemkové právo. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010

Průchová, I., Chyba, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 1998

Spáčil, J. Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku. 2., doplněné vydání. Praha : C. H. Beck, 2005

Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I. Komentář, 1. vydání, Praha, C. H. Beck, 2008

Thompson, M. P. Modern Land Law, Third Edition, Oxford University Press, 2006

Trajer, V. Katastr nemovitostí, Praha, ASPI, 2006

Zpráva o stavu zemědělství ČR za rok 2005: „Zelená zpráva“ Ministerstvo zemědělství ČR, Praha, 2006

Odborné články

Baudyš, P. Intabulační princip, Právní rozhledy 3/2006

Baudyš, P. Opuštěná nemovitost. Právní rozhledy 15/2005, s. 563

Baudyš, P. Vymezení pojmu nemovitá věc v občanském právu a jeho důsledky. Ad notam. 1/1996

Baudyš, P. Vznik práva ze zákona, Právní rozhledy č. 7/2003

Gulich, T. Několik poznámek k otázce vyvlastnění zastavené nemovitosti. Právní rozhledy, 2006

Eliáš, K. K článku JUDr. Stanislava Křečka „Zamyšlení nad návrhem nového občanského zákoníku“. Bulletin advokacie. 2008, č. 9

Eliáš, K. Převod vlastnického práva k nemovitosti – řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu, Právní rozhledy č. 18/2004

Eliáš, K. Návrh českého občanského zákoníku – obrat paradigmat. Právní rádce. 2010

Frinta, O., Tégl, P. O návrhu nového občanského zákoníku a jeho kritice (a taky o kontinuitě a diskontinuitě). Právní rozhledy. 2009, č. 17.

Chalupa, L. K zániku vlastnictví nemovitosti opuštěním a vzdáním se vlastnického práva. Právní rádce č. 5/2001

MacKenzie, J.-A., Phillips, M. Textbook on Land Law, 11th edn., Oxford University Press, 2006

Mikeš, J., Švestka, J. Nad základními otázkami vrácení daru dárce, Právní rozhledy č. 4/2002

Mikeš, J., Švestka, J. Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem, Právní rozhledy č. 11/2005

Pecha, R. K nároku na vrácení daru dle § 630 ObčZ, Právní rozhledy č. 6/2002

Petr, B. Vydržení ve světle novější judikatury a návrhu nového občanského zákoníku, Právní rozhledy č. 14/2008

Spáčil, J. Oprávněná držba a vydržení v nejnovější judikatuře Nejvyššího soudu, Bulletin advokacie č. 1/2003

Šindler, P. Konfiskace- přechod vlastnického práva na stát, Právní rádce, 3/2004

Švestka, J., Kopáč, L. Úvaha nad možností převodu restitučních nároků k zemědělským pozemkům, Právní rozhledy 6/1995, s. 224

Telc, I. O vládním návrhu občanského zákoníku. Právní rozhledy 19/2009, s. 677

Právní předpisy

Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod České republiky

Zákon č. 38/1919 Sb., o obstavení velkostatků

Zákon č. 215/1919 Sb., o zabrání velkého majetku pozemkového

Zákon č. 330/1919 Sb., o Pozemkovém úřadu

Zákon č. 81/1920 Sb., o přidělu zabrané půdy a úpravě právních poměrů k ní

Zákon č. 329/1920 Sb., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový

Zákon č. 142/1947 Sb., o revizi první pozemkové reformy

Zákon č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě

Zákon č. 141/1950 Sb., střední občanský zákoník

Zákon č. 65/1951 Sb., o převodech nemovitostí a pronájmech zemědělské lesní půdy

Zákon č. 49/1959 Sb., o Jednotných pozemkových družstvech

Zákon č. 95/1963 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád)

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Zákon č. 44/1988 Sb., horní zákon

Zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd

Zákon č. 298/1990 Sb., o úpravě některých majetkových vztahů řeholních řádů a kongregací a arcibiskupství olomouckého

Zákon č. 403/1990, o zmírnění následků některých majetkových křivd

Zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích

Zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby (zákon o velké privatizaci)

Zákon ČNR č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky

Zákon ČNR č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku z České republiky do vlastnictví obcí

Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

Zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích

Zákon č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby (zákon o malé privatizaci)

Zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích

Zákon č. 172/1991 Sb., o převodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí

Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (Zákon o půdě)

Zákon č. 114/1992, o ochraně přírody a krajiny

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

Zákon č. 334/1992 Sb., zákon o ochraně zemědělského půdního fondu

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí české republiky (katastrální zákon)

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích

Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví

Zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku

Zákon č. 95/1999 Sb., o převodech zemědělských pozemků a některých lesních pozemků

Zákon č. 222/1999 Sb., o obraně státu

Zákon č. 212/2000 Sb., o zmírnění některých majetkových křivd způsobených holocaustem

Zákon č. 219/2000, o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích

Zákon č. 139/2002, o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

Zákon č. 83/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (Zákon o vyvlastnění)

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

Dekret prezidenta republiky č. 5/1945 Sb., o neplatnosti některých majetkově právních ujednání z doby nesvobody a o národní správě majetkových hodnot Němců, Maďarů, zrádců a kolaborantů a některých organizací a ústavů

Dekret prezidenta republiky č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa

Dekret prezidenta republiky č. 28/1945 Sb., o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel státu českými, slovenskými a jinými slovanskými zemědělci

Dekret prezidenta republiky č. 108/1956 Sb., o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondech národní obnovy

Vyhláška ČÚZK č. 164/2009, katastrální vyhláška

Návod ČÚZK pro vedení katastru nemovitostí č. 5315/1994-23

Law of Property Act 1925

Land Registration Act 1925

Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act 1989

Land Registration Act 2002

Judikatura

Loizidou v. Turecko, 1996; Papamichalopoulos v. Řecko, 1993

Marshall v. Lloyd (1837) 2

Nález Ústavního soudu ČR Pl. 16/93 ze dne 24. 5. 1994

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 7. 10. 1996. Sb. n. u., svazek 6, nález č. 96, str. 197

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 26. dubna 2006, sp. zn. I. ÚS 696/02

Nález ÚS I. ÚS 1560/07, 43/2008 Usn. ze dne 28. 2. 2008

Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 20. 5. 1998, sp. zn. 10 Ca 65/98

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 30. 3. 1993, sp. zn. Cdo 53/92

Rozsudek Nejvyššího soudu v ČR, publikovaný pod R 40/2000 ze dne 17. 11. 1999

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 2. 2007, sp. zn. 22 Cdo 428/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. 1. 2002, sp. zn. 22 Cdo 812/2000

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 12. 2000, sp. zn. 22 Cdo 61/99

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 848/97

Rozsudek Nejvyššího soudu 33 Odo 253/2004

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 22 Cdo 354/2001

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 3 Cz 68/78

Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 9. 2001, sp. zn. 28 Cdo 1493/2001

Rozsudek Krajského soudu v Brně, sp. zn. 20 Co 72/1995

Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 9. 6. 1993, sp. zn. 10 CA 114/1993

Elektronické zdroje

www.nsoud.cz

www.nssoud.cz

www.concourt.cz

www.mze.cz

www.justice.cz

www.portal.gov.cz

www.obcanskyzakonik.justice.cz/cz/uvodni-stranka.html

www.landreg.gov.uk

www.cuzk.cz

www.pfcr.cz

Abstract

Aquisition of Ownership of Land

The purpose of the Master's degree thesis is to define and give a complex description of basic legal forms of acquiring ownership right to land and describe the process of obtaining the ownership right to land. The core piece of legislation governing this question is the Civil Code supported by many other laws. There are many citations of the Constitutional Court and the Supreme Court decisions used in the text to support the statutes. These decisions are necessary when law does not provide with clear explanations and so the court gives the interpretation. This paper in many places mentions the proposed Civil Code which brings many substantial changes to the Czech law.

This paper consists of five chapters. They all relate to each other however they deal with different topics and describe important issues for the overall understanding. They are ranged logically from the basic general issues and historical outline to specific ways of obtaining ownership right to land and their evidence in the Real Estate Registry. For information purposes, there is a chapter paid to English land law principles compared to the Czech land law.

The first part of the thesis is introductory and explains the basic terminology which is used in the text and is crucial for understanding the topic. These terms are land, plot, ownership and other. This part also deals with ownership generally and specific ownership of land, specifically describes the object, the subject and the purport.

Chapter two brings the historical overview on the development of land ownership on our territory since 1918. There were two Land Reforms governing the transfers of the property which were followed by change of political situation in 1948 which brought many changes in law and ownership and ways how to obtain property. There was completely different approach to ownership before 1989 and the thesis aims to show the striking changes that had to be made to correspond with the democratic regime. The text mentions important period of restitution and privatisation and the laws ruling it which lead to private ownership as known today.

The third chapter is subdivided into four parts and it is concerned with the particular forms of obtaining ownership right to land. The first part of this chapter

brings the original ways of obtaining ownership to land. These are succession, court or administrative body decision and usucaption. The second part explains the derived ways of obtaining the ownership to land which are contracts which can be legal titles for the transfer of ownership right to land. This paper pays attention to purchase agreement, donation agreement, barter agreement and shortly mentions the some other agreements which are being used. For this group of ways how to obtain ownership to land it is necessary to state that after the agreement is concluded in writing, this document is a basis for the Real Estate Registry decision whether the right passes to the other party of the agreement. The ownership is then acquired by entering the right in the Real Estate Registry. The third chapter includes situation of unknown owner of the land and also very actual topic of obtaining ownership right of foreigners where the law is about to change on the 1 May 2011.

Chapter four defines the Real Estate Registry – its purpose, aim, function, ways of entering the ownership right and decisions. This chapter brings explanation of second step of acquiring the ownership right to land because the ways described in the previous chapter need to be followed by entering the right into the public register. There are some important principles of the Real Estate Registry which need to be followed and these are briefly explained in the text. The chapter also explains what happens in case of duplicate registration of rights to identical property.

The very last chapter explains land law according to English law relevant in England and Wales. Traditional land law in England passes through important period which brings many changes into the system and which, in fact, makes the land law registration system more clear and straightforward. There are similarities in the English and Czech systems, for example the necessary registration by the state-governed registry or the real estate registry evidence.

The conclusion brings the general summary of the text, answers if the aim stated at the beginning of the papers had been achieved, interprets the *de lege ferenda* ideas together with the author's ideas and suggests the future regulatives related to the topic.

Abstrakt

Nabývání vlastnického práva k pozemkům

Tato diplomová práce pojednává o nabývání vlastnického práva k pozemkům a jeho právní úpravě v kontextu platné české legislativy. Hlavním cílem práce je poskytnout přehled obecné problematiky způsobu nabývání vlastnického práva k pozemkům a následně jejich evidenci v katastru nemovitostí, která je pro platný přechod práva nezbytná. U forem nabývání vlastnického práva k pozemkům, které jsou v praxi nejčastěji využívány, je v textu věnováno více prostoru. Tam, kde návrh občanského zákoník přináší změny, je navrhované úpravě věnována pozornost v kontextu s úpravou současnou. Hlavním právním předpisem upravující předmětnou tematiku je občanský zákoník představující obecnou úpravu. Zvláštní úpravu potom obsahuje zákon o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, katastrální zákon, zákon o půdě a mnohé další předpisy. Jelikož je v některých oblastech zákonná úprava nedostatečná, výklad doplňuje rozhodovací činnost Ústavního soudu ČR a Nejvyššího soudu ČR. Práce se skládá z pěti samostatných kapitol. Za stěžejní lze považovat kapitolu třetí a čtvrtou, které popisují způsoby vzniku vlastnického práva k pozemkům a jejich následnou evidenci v katastru nemovitostí.

První, úvodní kapitola přináší výklad základních pojmů, se kterými bude v textu pracováno a vykládá pojmy s pozemkovým vlastnictvím spojené, tj. pozemek, půda, parcela. Nechybí ani pojednání o zvláštnostech pozemkového vlastnictví s důrazem na jeho objekt, subjekt a obsah.

Druhá kapitola přináší historický přehled vývoje pozemkového vlastnictví na našem území od vzniku samostatného Československa v roce 1918. Nejprve jsou popsány první a druhá pozemková reforma, kterými se převádělo velké množství státního majetku na jiné subjekty. Po únoru 1948 následovalo období velmi odlišného přístupu k pozemkovému vlastnictví i k samotnému nabývání vlastnického práva k pozemkům z důvodu komunistického režimu a novým principům práva. Po revolučním roce 1989 se udály zásadní změny, které transformovaly pozemkové

vlastnictví. Změny byly provedeny v procesu restituce a privatizace, jak popisuje závěr druhé kapitoly.

Klíčovými kapitolami práce jsou kapitola třetí a čtvrtá. Třetí kapitola je rozdělena do čtyř podkapitol a týká se konkrétních forem vzniku a zániku práva. Z hlediska zápisu práva do veřejné evidence je důležité rozlišovat mezi původními (originárními) a odvozenými (derivativními) způsoby nabývání vlastnického práva. Mezi originární způsoby se tedy řadí dědění, vydržení, rozhodnutí státního orgánu, nabytí ze zákona a podle restitučních a privatizačních předpisů. Vlastnické právo v těchto případech není odvozeno od vlastnického práva předchozího pravého vlastníka věci. Derivativními způsoby jsou smluvní převody. Patří k základním způsobům nabytí vlastnického práva. Text diplomové práce se věnuje v praxi nejčastěji využívaným smluvním převodům, tedy kupní, darovací a směnné smlouvě. V této kapitole se u jednotlivých smluvních typů objevuje rozbor úpravy navrhovaného občanského zákoníku, jehož cílem je rekonstrukce současné úpravy. Pro smluvní převody platí odlišný proces zápisu práva do katastru nemovitostí, a tomu se věnuje kapitola následující.

Kapitola čtvrtá se věnuje katastru nemovitostí a jeho funkci, významu, registraci vlastnického práva a jiných práv k nemovitostem v katastru nemovitostí. Zápisy do katastru nemovitostí jsou uskutečňovány vkladem, záznamem a poznámkou. Největší význam má bezpochyby zápis formou vkladu, kterému je v této kapitole věnován prostor. Pozornost rovněž zasluhují principy vedení katastru nemovitostí a případ duplicitního zápisu.

V poslední kapitole se autorka zabývala pozemkovým právem a převodem vlastnického práva k nemovitosti podle anglického práva. To je v poslední části kapitoly srovnáváno s úpravou českou. Pozemkové právo na území Anglie a Walesu prodělalo mnohé změny, které ve skutečnosti vedou k přehlednější a ucelenější evidenci pozemků, resp. nemovitostí a úprava se v mnohém přiblížila úpravě kontinentální.

Závěr práce poskytuje obecné shrnutí všech kapitol, odpovídá na otázku či cíl stanovený v úvodu, interpretuje úpravu *de lege ferenda* a přidává mínění autorky k určitým úsekům úpravy pozemkového vlastnictví.

Seznam klíčových slov / Keywords

- **Český jazyk**

pozemek – nabývání vlastnického práva

- **English**

land – obtaining ownership right