

## 8 Závěr

Vlastnické právo je neodmyslitelnou součástí života každého z nás. Je základním lidským právem chráněným předpisy nejvyšší právní síly.

Je-li předmětem vlastnického práva pozemek, vyznačuje se určitými odlišnostmi oproti vlastnickému právu k jiným věcem. Tyto odlišnosti jsou dány specifickými vlastnostmi půdy, jimiž jsou například nezničitelnost, neomezenost nebo polyfunkčnost. Důsledkem jsou pak jistá specifika jak samotného obsahu, tak i forem vzniku vlastnického práva k pozemkům.

Jednou z nejčastějších forem vzniku pozemkového vlastnictví jsou smluvní převody. Převody vlastnického práva k nemovitostem na základě smlouvy jsou svázány některými požadavky, které nejsou zákonem vyžadovány u převodu movitých věcí. V případě převodu nemovitosti zákon vyžaduje písemnou formu smlouvy a podpisy účastníků smlouvy na téže listině. Jestliže je předmětem smlouvy pozemek v podobě parcely, musí být ve smlouvě dostatečně určitě specifikován, jinak je smlouva neplatná. V případě smluvních převodů je významnou skutečností, že vlastníkem se nabyvatel stává až okamžikem vkladu do katastru nemovitostí, přičemž účinky vkladu se váží ke dni podání návrhu. Tento princip se nazývá intabulační.

Dědění, které je další formou převodu vlastnického práva k pozemkům, je ovládáno dvěma základními principy. Je to princip delace, který znamená, že dědictví se nabývá okamžikem smrti zůstavitele. Principem univerzální sukcese se rozumí, že dědicové vstupují do všech práv a povinností zemřelého, tj. poměrně dědí jak aktiva, tak pasiva. K darování může dojít ze dvou dědických titulů, které zná naše platná právní úprava, jsou jimi závět' a zákon.

Vydržení, jako další způsob nabytí pozemkového vlastnictví, je právní institut, který umožňuje oprávněnému držiteli věci, aby se po uplynutí desetileté lhůty stanovené zákonem stal jejím skutečným vlastníkem. Je tak řešen nesoulad mezi stavem faktickým a stavem právním, kdy je například zapsán do katastru nemovitostí vlastník na základě neplatného nabývacího titulu nebo kdy držitel pozemku pozemek užívá v dobré víře, že je jeho vlastníkem, ač v katastru nemovitostí je zapsán jako vlastník jiný subjekt.

K nabytí vlastnického práva k pozemku dochází také rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím správního úřadu. Mezi rozhodnutí soudu řadíme například rozhodnutí o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nebo rozhodnutí o vypořádání společného jmění manželů.

Rozhodnutím správního úřadu může dojít ke změně vlastnických práv k pozemkům vyvlastněním nebo na základě pozemkových úprav. Pro nabytí vlastnického práva na základě rozhodnutí platí, že vlastnictví se nabyvá dnem uvedeným v rozhodnutí, a není-li takový den určen, nabytím právní moci rozhodnutí.

Vyvlastnění je nejzávažnějším zásahem do práv pozemkových vlastníků. Vyvlastnění pozemku je možné jen za splnění podmínek dané zákonem. Těmi základními jsou veřejný zájem a zákonem stanovený účel, pro který je možné provést vyvlastnění. S odkazem na naši historii, kdy docházelo k postupné kolektivizaci půdy represí, je vyvlastnění otázkou velmi citlivou, přesto se domnívám, že tento institut plní důležitý nástroj řešící požadavek na přerozdělování půdy, které vychází z neustále rostoucích nových potřeb společnosti a není možné jej z naší právní úpravy vymazat.

Stejně tak i pozemkové úpravy jsou velmi cenným a důležitým nástrojem přerozdělování půdy tím, že prostorově a funkčně uspořádávají pozemky s cílem vytvoření podmínek pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V praxi tak dochází ke zcelování nebo rozdělování pozemků, nejčastěji k zajištění dobré přístupnosti k nim.

Posledním způsobem nabytí vlastnického práva je nabytí ze zákona, které se ale v našem právním řádu vyskytuje výjimečně. Vlastnické právo pak vzniká přímo ze zákona bez splnění další podmínky.

Protože půda je nezničitelná, není možný absolutní zánik vlastnického práva k pozemku. Vznik vlastnického práva u jednoho vlastníka je vždy spojen s jeho zánikem u vlastníka jiného, proto připadá v úvahu pouze zánik relativní.

Vlastnická i další práva k nemovitostem se evidují v katastru nemovitostí. Vlastnické právo k pozemku, které vzniklo na základě smluvního převodu, se do katastru zapisuje vkladem, který má konstitutivní účinky. U ostatních forem vzniku vlastnického práva dochází k jejich zápisu deklaratorně, a to záznamem. Vzhledem k tomu, že v tomto případě není katastrální úřad oprávněn přezkoumat listiny předložené k zápisu záznamem z hlediska jejich věcné a právní stránky, může dojít k duplicitnímu zápisu, kdy podle katastru svědčí vlastnické právo k témuž pozemku různým vlastníkům. Duplicitní zápis je pak nutné vyřešit buď dohodou účastníků sporu nebo soudně, žalobou na určení právního vztahu, kdy soud určí, který ze zapsaných vlastníků je vlastníkem oprávněným.

Právní úprava pozemkového vlastnictví není v současné době jistě dokonalá a například výkladové potíže musí být často překonávány judikaturou soudů. Je také nutno dodat, že ačkoli v roce 1989 došlo k zásadním změnám ve společnosti a později i k zániku

právních vztahů, které v minulosti směřovaly k potlačení individuálního pozemkového vlastnictví za účelem postupné kolektivizace, historie právní úpravy vlastnických vztahů k pozemkům ovlivnila i právní úpravu současnou.

Nový občanský zákoník, jehož vládní návrh byl předložen v roce 2009, přináší řadu potřebných změn v podobě nových institutů, kdy například nově upravuje dědickou smlouvu, která by se měla stát dalším dědickým titulem dědění vedle závěti a zákona.

Dle mého názoru je velmi kladnou změnou týkající se právě právní úpravy pozemků jednoznačně znovuoobnovení zásady *superficies solo cedit*, která jistě vyřeší komplikované situace vyplývající ze složitých vztahů mezi vlastníky pozemků a vlastníky staveb na nich umístěných.