

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Kateřina Matýsková

VZNIK A ZÁNİK VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKŮM

Diplomová práce

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

Katedra: Katedra práva životního prostředí

Datum vypracování práce: 18.8.2010

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracovala samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených.

V Praze dne 18. srpna 2010



Kateřina Matysková

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucímu své diplomové práce, Doc. JUDr. Jaroslavu Drobníkovi, CSc., za cenné připomínky a odborné rady, které mi poskytl při psaní této práce, a které významnou měrou přispěly k její výsledné podobě.

Obsah

1	Seznam použitých zkratk	5
2	Úvod	6
3	Základní pojmy	8
3.1	Vlastnické právo	8
3.2	Půda, pozemek, parcela	11
4	Zvláštnosti půdy	15
5	Pozemkové vlastnictví	17
5.1	Stručný vývoj pozemkového vlastnictví	17
5.1.1	Období 1. pozemkové reformy	17
5.1.2	Období 2. pozemkové reformy	18
5.1.3	Budování reálného socialismu- období 1948- 1989	19
5.1.4	Období restituce a privatizace	20
5.2	Specifika pozemkového vlastnictví	22
5.3	Vznik a zánik pozemkového vlastnictví	23
6	Způsoby vzniku a zániku vlastnického práva k pozemkům	25
6.1	Nabývání pozemku smlouvou	25
6.1.1	Kupní smlouva	31
6.1.2	Darovací smlouva	32
6.2	Nabývání pozemku děděním	35
6.3	Nabývání pozemku vydržením	36
6.4	Nabývání pozemku rozhodnutím státního orgánu	40
6.4.1	Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví	40
6.4.2	Vypořádání společného jmění manželů	41
6.4.3	Vyvlastnění	42
6.4.4	Pozemkové úpravy	45
6.5	Nabývání pozemku ze zákona	48
7	Katastr nemovitostí	49
7.1	Způsoby zápisu	50
7.1.1	Vklad	50
7.1.2	Záznam	50
7.1.3	Poznámka	51
7.2	Problematika duplicitního zápisu	51
7.3	Poskytování údajů z katastru nemovitostí	53
8	Závěr	55
9	Přílohy	58
10	Přehled pramenů	67
11	Abstract	71

1 Seznam použitých zkratk

devizový zákon	zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, v platném znění
horní zákon	zákon č. 44/1998 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění
katastrální zákon	zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon), platném znění
Listina	usnesení předsednictva ČNR o vyhlášení Listiny základních práv a svobod, uveřejněné pod č. 2/1993 Sb., v platném znění
občanský soudní řád	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění
občanský zákoník	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění
správní řád	zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění
zákon o pozemkových úpravách	zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, v platném znění
zákon o ochraně přírody a krajiny	zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění
zákon o vyvlastnění	zákon č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), v platném znění
zápisový zákon	zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění

2 Úvod

Téma diplomové práce se zaměřením na pozemkové vlastnictví jsem si vybrala primárně z důvodu mého několikaletého pracovního zaměření – dlouhodobě pracuji v oblasti obchodu s nemovitostmi. I díky tomu jsem měla jedinečnou možnost zjistit, jak moc je tato problematika, jíž se ve své diplomové práci zabývám, v současné době aktuální.

Právo vlastnit majetek je jedním ze základních lidských práv a současně i nejdůležitějším věcným právem; je chráněno celou řadou obecně závazných právních předpisů.

Vlastnické právo k pozemkům přitom vykazuje mnohá specifika oproti vlastnickému právu k jiným věcem v právním smyslu, a to zejména proto, že půda má takové charakteristické znaky, jimiž se odlišuje od jiných objektů vlastnických vztahů. Půda tak díky těmto svým „vlastnostem“ zásadně ovlivňuje společenské a právní vztahy.

První část mé diplomové práce má obecný charakter. V jejím úvodu se zaměřuji na výklad základních pojmů, jejichž prostřednictvím uvádím čtenáře do problematiky pozemkového vlastnictví obecně; věnuji se pojmům jako „vlastnické právo“, „půda“ a „pozemek“ jako předmět vlastnického práva.

V následující kapitole se zabývám zvláštnostmi půdy, které vycházejí z výše zmiňované její zvláštní povahy a specifických charakteristických znaků.

Další kapitola o pozemkovém vlastnictví podává stručný popis vývoje pozemkového vlastnictví na našem území a jeho obecnou charakteristiku.

V druhé části mé diplomové práce se zabývám v první řadě podrobným výkladem jednotlivých způsobů vzniku a zániku pozemkového vlastnictví, které zná současná platná právní úprava.

Vlastnictví k pozemkům je v našem právním řádu úzce spojeno se zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí, proto na předchozí kapitolu navazuji pojednáním o katastru nemovitostí jako veřejné evidenci vlastnického práva k pozemkům, o způsobech zápisu vlastnických práv do katastru nemovitostí a též o poskytování údajů o nemovitostech z databáze katastru.

V závěru diplomové práce se zohledněním svých názorů potom shrnuji celou danou problematiku.

Vzhledem k tomu, že, ačkoliv nejsou obecně formálně závazná, působí v České republice autoritativní rozhodnutí soudů jako častý pomocník při výkladových potížích platné

právní úpravy, je diplomová práce formou citací a odkazů doplňována také související judikaturou soudů, zejména Nejvyššího soudu ČR.

V obecné části práce je zmiňována i navrhovaná právní úprava, kterou přináší vládní návrh nového občanského zákoníku z poloviny roku 2009. Nicméně s ohledem na to, že jde o podstatnou rekodifikaci celého soukromého práva, není možné se v daném rozsahu této práce zabývat změnami jednotlivých právních úprav konkrétních způsobů vzniku a zániku vlastnického práva. Diplomová práce tak upozorňuje především na navrhovanou změnu v pojetí vlastnického práva k pozemkům a stavbám na nich umístěných, naopak nepojednává např. o navrhovaných změnách závazkového a dědického práva, které by měl nový občanský zákoník pravděpodobně přinést s účinností od 1. ledna 2012.

Shrnu-li výše uvedené, cílem této diplomové práce je poskytnout základní informace o způsobech vzniku a zániku vlastnického práva, přičemž podrobněji jsou rozebírána témata, která jsou relevantní pro specifickou právní oblast - pozemkové vlastnictví.

Při zpracování diplomové práce je použito především metody logické a jazykové a v malém rozsahu i metody historické.

3 Základní pojmy

3.1 Vlastnické právo

Vlastnické právo je základním a nejdůležitějším věcným právem.

Věcná práva (iura in rem) mají svůj původ, jako kategorie, již v římském právu. Tyto práva patří do podmnožiny majetkových práv, a proto požívají ochranu, která je majetku zajišťována příslušnými předpisy.¹

Věcná práva upravují jednotlivá práva věcněprávní povahy. Právem věcným se rozumí oprávnění, které umožňuje jeho nositeli, oprávněnému subjektu, právní panství nad věcí.

Vlastnictví, jako základní věcné právo, patří mezi nejdůležitější základní lidská práva a je chráněno mnoha právními předpisy.

Podle Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod má každá fyzická nebo právnická osoba právo pokojně užívat svůj majetek. Listina základních práv a svobod stanoví v článku 11, odst. 1, že každý má právo vlastnit majetek, a že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.

Vyjádření výše uvedeného principu vlastnického práva a jeho ochrany představuje i ustanovení paragrafu §124 v občanském zákoníku, které uvádí, že všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana.

Z výše uvedeného vyplývá, že všichni mají stejnou možnost nabývat vlastnické právo a všem je poskytnuta stejná právní ochrana vlastnického práva, což je také i odrazem metody právní regulace v občanském právu, a to rovnosti subjektů v občanskoprávních vztazích.

V právních předpisech se můžeme setkat s dvěma různými pojmy- vlastnictví a vlastnické právo, která se užívají jako synonyma.²

Návrh nového občanského zákoníku již pracuje s oběma pojmy odlišně a rozlišuje tak vlastnické právo v subjektivním smyslu, vlastnické právo v objektivním smyslu a vlastnictví

1 Srov. Listina základních práv a svobod

2 Článek 11, odst. 2 a 3 Listiny, kde je použito pojmu vlastnictví a odst. 4 téhož článku užívá pojmu vlastnické právo. Občanský zákoník pracuje s oběma pojmy- v názvu druhé části v hlavě první („Vlastnické právo“) a dále v jednotlivých ustanoveních této hlavy užívá na některých místech pojmu vlastnictví (viz. ustanovení paragrafu § 123 občanského zákoníku).

jako předmět vlastnického práva v subjektivním smyslu. Pojmy vlastnictví a vlastnické právo tedy nezaměňuje, ale označuje za vlastnictví předmět vlastnického práva.³

Vlastnické právo je možno vymezit jako souhrn konkrétních oprávnění příslušejících vlastníkovi věci, mezi které patří právo věc držet (*ius possidendi*), právo věc užívat (*ius utendi*), právo věc požívat, tj. brát z ní plody nebo jiné užítky (*ius fruendi*) a právo s věcí nkládat (*ius disponendi*). Tento souhrn oprávnění je označován jako tzv. vlastnická triáda. Takto vymezuje vlastnické právo i ustanovení paragrafu § 123 občanského zákoníku, který stanoví, že vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užítky a nkládat s ním.

Aby byl výše uvedený výčet úplný, bylo by vhodné zařadit do něj i právo věc zničit (*ius abutendi*), ovšem pouze za předpokladu, že toto právo neomezuje zvláštní právní předpis.

4

Vlastnické právo je právo absolutní, tzn. že jde o právo působící vůči všem subjektům (*erga omnes*), na rozdíl od práv závazkových, která působí jen mezi stranami závazku (*inter partes*). Jde o takové právo, které přísluší jen určité individuálně určené osobě a jemu odpovídá povinnost neurčitého počtu ostatních, blíže neurčených osob nekonat nic, co by do výkonu vlastnického práva zasahovalo.⁵

Pro vlastnické právo jsou charakteristické specifické znaky, jimiž jsou jeho trvalost a elasticita. Trvalost vlastnického práva znamená, že vlastnické právo nezaniká ani když je vlastník omezen ve všech jeho jednotlivých oprávněních. Takové omezení může vzniknout ze zákona, právním úkonem nebo rozhodnutím státního orgánu, ale i v tomto případě je vlastník nadále vlastníkem věci a náleží mu tzv. holé vlastnictví (*nuda proprietas*).

S výše uvedeným znakem úzce souvisí elasticita vlastnického práva, která znamená, že jestliže tato různá omezení (např. věcné břemeno váznoucí na pozemku nebo zástavní

3 Srov. důvodová zpráva k novému návrhu občanského zákoníku, výklad k ustanovení paragrafu § 951: „Terminem „vlastnické právo“ se označuje subjektivní právo vlastníka k předmětu tohoto práva; tento předmět se označuje pojmem „vlastnictví“. Osnova tedy nesměšuje ani nezaměňuje pojmy „vlastnictví“ a „vlastnické právo“, jak to činí platný občanský zákoník (např. v § 125, 132 nebo v § 133) nýbrž pojmem „vlastnictví“ označuje předmět vlastnického práva, souhrn majetkových kusů, k nimž určitá osoba vlastnické právo má.“

4 např. zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

5 Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanské právo hmotné, 2. vydání, Plzeň, 2009, str. 19

právo zřízené ve prospěch banky) opadnou, vrací se vlastníkově věci daná oprávnění v původním rozsahu, automaticky, bez nutnosti jakéhokoli právního úkonu.

Spoluvlastnictví a společné jmění

Vlastníkem věci nemusí být pouze jedna osoba, ale jediná věc může patřit i více osobám společně. Rozlišuje dva případy, kdy má k jedné věci vlastnické právo více subjektů, a to když věc buď patří více subjektům v nějakém určitém poměru, nebo zde takový poměr podílů není.

Prvním případem je podílové spoluvlastnictví, jehož hlavním znakem je vlastnictví téže věci dvěma či více subjekty, přičemž existuje nějaký poměr, v jakém věc vlastní. O hospodaření se společnou věcí pak rozhodují podíloví vlastníci především většinou hlasů.

Druhým případem je společné jmění manželů, které představuje právní formu manželského majetkového společenství. Subjekty vlastnictví jsou zde oba manželé, přičemž není určen žádný poměr, v jakém společnou věc vlastní. Ve vlastnictví manželů jsou navíc kromě věcí i práva a závazky. Společné jmění manželů tvoří majetek (což je souhrnné označení pro věci a práva), který nabyli manželé, nebo jeden z nich za trvání manželství a dále závazky, které manželům, nebo jednomu z nich, vznikly za trvání manželství. Obvyklou správu s majetkem pa obvykle vykonávají každý z manželů samostatně, v některých záležitostech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je úkon relativně neplatný (tzn. v případě, že ten, kdo je relativně neplatným právním úkonem dotčen, neplatnost nenamítne, úkon je platný).

Z výše uvedeného mohou shrnout, že společné jmění je svým obsahem širší než podílové spoluvlastnictví, neboť společné jmění manželů netvoří jen věci, nýbrž i práva a závazky.

3.2 Půda, pozemek, parcela

Půdou označujeme jak zemský povrch, tak hmotný substrát Země, podle toho, jakých právních vztahů se používání tohoto pojmu týká a jaká role je v nich půdě přisuzována.⁶

Pojem pozemek není občanským zákoníkem definován, ten pouze v ustanovení paragrafu § 119 stanoví, že věci jsou movité a nemovité a nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

Pozemek definuje katastrální zákon jako část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.⁷

Jen přesně vymezená část zemského povrchu může být věcí v právním smyslu a tedy jen taková může být způsobilá být objektem vlastnického práva, proto je půda na pozemky rozdělována. S pozemkem tak mohou být spojena určitá práva a povinnosti, především jde o práva a povinnosti vlastníků pozemků, jejich uživatelů a dalších osob.

Půda je rozdělována na pozemky také z důvodu účelového určení (tzv. účelová kategorizace půdy) na různé druhy pozemků jako jsou zastavěná plocha, les, orná půda trvalý travní porost a další.⁸ Třídění pozemku podle jejich využití nazýváme, jak jsem zmínila, účelovou kategorizací půdy. Potřeba takto pozemky třídit vyplývá ze zvláštností půdy, především z její polyfunkčnosti, z možnosti použití téhož pozemku pro různé účely, z požadavku na zajištění harmonického uspořádání území a z požadavku na zajištění ochrany půdy, spolu s ochranou ostatních složek životního prostředí, lesů, přírody a krajiny.⁹

6 Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 2. vydání, Praha, Eva Roztoková- IFEC, 2007, str. 7

7 viz. ustanovení § 27 písm. a) katastrálního zákona

8 Platná právní úprava, kterou je katastrální zákon, rozděluje pozemky na zemědělské pozemky (orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travnaté porosty) a dále na nezemědělské pozemky (lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy)

9 Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 2. vydání, Praha, Eva Roztoková- IFEC, 2007, str. 21

Součástí pozemku jsou porosty, a to jak porosty dočasné, tak porosty trvalé a neoddělené plody. Stavby, nacházející na pozemku nejsou součástí pozemku a jsou považovány za samostatné věci podle zásady superficies solo cedit.¹⁰

Pozemky se v katastru nemovitostí evidují v podobě parcel. Podle vymezení katastrálního zákona je parcela pozemkem, který je určen geometricky, polohově a je označen parcelním číslem.¹¹ Pozemek je tedy parcelou, jestliže je označen parcelním číslem, zaměřen a zobrazen v katastrální mapě. Hranice parcel jsou určeny geometrickým zaměřením a veškeré údaje, jako jsou například vlastnické vztahy, omezení vlastnického práva (věcná břemena, zástavní práva), druh pozemku, apod., jsou pak zachyceny v katastru nemovitostí. K tomu, aby mohl vzniknout nový pozemek v podobě parcely, musí být vždy vyhotoven geometrický plán, který je výsledkem zeměměřických činností, svým zpracováním a obsahem souvisí s předmětem katastru nemovitostí a je zpracovaný způsobem stanoveným příslušným právním předpisem.

Celé území státu je na parcely rozděleno a v katastru nemovitostí se tak evidují pozemky výhradně ve formě parcel. Práva k těmto pozemkům, která jsou v katastru nemovitostí evidována, jakož i právní úkony, které vedou ke změnám v evidenci katastru nemovitostí, se vždy váží k těmto parcelám.¹²

V případě změn vlastnického práva k parcelám je pak nutná změna parcelace na základě geometrického plánu a územního nebo jiného rozhodnutí či souhlasu. Stejně tak při změně druhu parcely, nebo její části, je třeba, aby došlo ke změně stávající stavu.

Z výše uvedeného ale nevyplývá, že věci v právním smyslu jsou jen evidované parcely, věci může být i část parcely či jiné pozemky. Taková část parcely může být například i předmětem nájemní smlouvy, pokud je vymezen v této smlouvě zcela určitě a srozumitelně.

10 blíž Drobňák, J.: Základy pozemkového práva, 2. vydání, Praha, Eva Roztoková- IFEC, 2007, str. 9: „Zásada superficies solo cedit přestala u nás platit od účinnosti občanského zákoníka z roku 1950, tedy od 1.1.1951. Od té doby jsou stavby samostatnými věcmi a vlastníkem věci může být i jiná osoba než vlastník pozemku. Není překážek uvedený princip v příštím občanském zákoníku obnovit, ale je problém jak vyřešit vztahy mezi vlastníky pozemků a vlastníky staveb na cizích pozemcích.“

11 Viz. ustanovení § 27 písm. b) katastrálního zákona

12 Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, spis. zn. 2 Cdo 1231/96 ze dne 26.2.1999: „...to ovšem nic nemění na skutečnosti, že převádět lze jen pozemky geometricky a polohově určené, zobrazené v katastru nemovitostí a označené katastrálním číslem.“

Každý pozemek, nejen tedy pozemek ve formě parcely, je nemovitou věcí v právním smyslu.

13

Zásada superficies solo cedit v návrhu nového občanského zákoníku

Klasická zásada, podle které stavby pevně spjaté s pozemkem nejsou samostatnými věcmi, ale tvoří součást pozemku jako věci hlavní, byla v československém právu nahrazena v roce 1950 zásadou zcela opačnou, podle které pozemek a budova na něm umístěná jsou dvěma samostatnými věcmi v právním smyslu.

V důsledku této zásady je možné, aby vlastník stavby zároveň nebyl vlastníkem pozemku, na němž se stavba nachází. Vlastníci stavby a pozemku tak mohou být zcela odlišnými osobami, které k sobě nejsou v žádném vztahu. V praxi tak může vzniknout celá řada těžkostí, kdy je třeba řešit vzájemné vztahy mezi vlastníky pozemků a staveb na nich umístěných. Tato zásada zároveň znamená, že jedna osoba, která je zároveň vlastníkem pozemku i stavby na něm umístěné, je vlastníkem dvou rozdílných věcí v právním smyslu a může s nimi proto samostatně i disponovat. Jestliže tedy například převádí pozemek i stavbu na něm umístěnou na třetí osobu kupní smlouvou, je nutné, aby v této smlouvě specifikoval obě dvě věci.

Návrh nového občanského zákoníku se vrací k tradičnímu řešení úpravy ve svém § 478 odst. 1, kde se říká, že součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení, s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Tam, kde bude ke dni účinnosti nového občanského zákoníku existovat jednota ve vlastnictví pozemku a staveb na něm zřízených, stane se stavba součástí pozemku přímo ze zákona. Od tohoto okamžiku bude možno disponovat již jen pozemkem, přičemž všechny tyto dispozice se budou týkat i staveb na něm umístěných (výjimka bude platit pro tzv. dočasné stavby). Tam, kde bude ke dni účinnosti zákona existovat mezi vlastnictvím pozemku a stavby na něm zřízené nesoulad (obě dvě věci budou ve vlastnictví různých vlastníků), není možné zákonem sjednotit vlastnictví obou dvou věcí v ruce jedné osoby (jednalo by se tak o vyvlastnění). Pro ten případ bude zákonem založeno předkupní právo vlastníka pozemku ke stavbě a předkupní právo vlastníka stavby k pozemku, popřípadě k příslušné části pozemku, bude-li možné pozemek funkčně rozdělit. V obou dvou případech se bude jednat o věcné předkupní právo, bude tedy působit proti

13 Viz ustanovení § 119 občanského zákoníku, který stanoví, že věci jsou movité a nemovité a nemovitostmi jsou pozemky.

všem. Bude-li chtít kterýkoli z vlastníků disponovat svojí věcí (stavbou či pozemkem), bude mít povinnost nabídnout ji nejprve druhému vlastníkovi k odkoupení. Nebude-li předkupní právo oprávněným subjektem využito, zůstane zachováno a bude zatěžovat věc i nadále (bude tedy působit i vůči nabyvateli převáděného pozemku či stavby). Bude-li ovšem předkupní právo využito (vlastník pozemku koupí stavbu na něm umístěnou či vlastník stavby koupí pozemek, na němž stavba stojí), dojde k právnímu spojení obou věcí (stavba se stane součástí pozemku), předkupní právo zanikne a vlastník pozemku bude mít pro příště možnost disponovat již jen s pozemkem.¹⁴

14 Ministerstvo spravedlnosti ČR: Vlastnictví a další věcná práva, <URL: www.obcanskyzakonik.justice.cz>, (citováno dne 1.8. 2010)

4 Zvláštnosti půdy

Půda jako věc vykazuje některé zvláštnosti, jimiž se odlišuje od jiných objektů společenských vztahů. Tím jsou ovlivněny společenské vztahy spojené s půdou a tak i tvorba a aplikace právních předpisů, které upravují vztahy k půdě.

Těmito zvláštnostmi jsou následující skutečnosti:

- a) Půda je produktem přírodních sil, pouze její vlastnosti mohou být zčásti ovlivněny lidskými aktivitami.
- b) Půdy je omezené a konečné množství, nelze ji nijak rozmnožovat ani ničím nahradit, je možné pouze měnit způsoby jejího využití.
- c) Půda je nezbytným předpokladem jakékoli lidské činnosti, je výrobním prostředkem v zemědělství a lesním hospodářství, je nositelem nerostných surovin.
- d) Půda je nezničitelná, na rozdíl od ostatních věcí se nespotřebovává, může však dojít ke snížení užitných vlastností půdy jako hmotného substrátu, např. jejím znečištěním.
- e) Půda je polyfunkční, tzn. že stejný pozemek může sloužit k různým účelům.
- f) Půda je nepřenositelná, lze ji využívat pouze na území, na němž se nachází.
- g) Půda je jednou ze základních složek životního prostředí.

Všechny tyto zmíněné specifické znaky půdy se promítají do společenského života různými rozpory. Může jít o rozpory mezi veřejnými a individuálními zájmy, střet mezi ekonomickými a ekologickými zájmy nebo i mezi různými zájmy individuálními, které zpravidla označujeme jako sousedské spory. Např. na jedné straně je půdy omezené a konečné množství, na straně druhé vznikají stále nové potřeby spojené s rostoucím počtem obyvatel, jejichž uspokojení je s půdou spojeno. Protože další půdu nelze vyrobit, lze tyto nové potřeby uspokojit pouze přerozdělením jejího stávajícího množství.¹⁵

Tyto rozpory vyžadují často nutnost řešení jak v politické, tak i právní sféře, a v konečném důsledku mohou vyvolat i radikální změny pozemkových vztahů. Pro tyto účely existují právní prostředky, které mohou zmírňovat narůstání těchto rozporů a jejich dopad na

¹⁵ Pekárek, M., Průchová, I.: Pozemkové právo, Brno, Masarykova universita, 1996, str. 14

společnost. Mezi takové prostředky, které byly zavedeny i do českého práva, můžeme zařadit územní plánování, posuzování vlivu staveb na životní prostředí, ochranu přírody a krajiny nebo zvláštní ochranu lesních pozemků.¹⁶

¹⁶ Blíže: Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 2. vydání, Praha, Eva Roztoková- IFEC, 2007, str. 14-15

5 Pozemkové vlastnictví

5.1 Stručný vývoj pozemkového vlastnictví

Cílem této kapitoly není podrobný rozbor problematiky historie pozemkového vlastnictví, která svým rozsahem přesahuje rozsah celé diplomové práce. Níže proto uvádím pouze stručný popis jednotlivých období vývoje pozemkového vztahů, pro ucelený přehled dané problematiky.

5.1.1 Období 1. pozemkové reformy¹⁷

Zachování šlechtických velkostatků po vzniku samostatného Československa v roce 1918 a silící poptávka po půdě vyvolala nutnost pozemkové reformy. První pozemková reforma byla státem regulovaná a prováděný proces přerozdělování půdy a dalšího majetku, datovaný do období let 1919 až 1935, který směřoval k přesunutí půdy ve vlastnictví šlechty na území Československa českým a slovenským vlastníkům. Tento proces nazývaný jako 1. pozemková reforma byl zakotven ve skupině právních předpisů přijatých postupně.

Tyto zákony byly uvedeny zákonem č. 38/1919 Sb. o obstavení velkostatků, jehož cílem bylo zachovat velké zemědělské majetky pro účely zamýšlené pozemkové reformy a zajistit její průběh.

Vlastní pozemkovou reformu uvedl zákon č. 215/1919 Sb. o zabránění velkého majetku pozemkového (tzv. záborový zákon). Ze záboru byly některé objekty vyloučeny a zákon připouštěl i propuštění již zabraného majetku. Zábořem vzniklo Československé republice právo majetek přejímat a přidělovat, nebyl tedy vyvlastněním majetku, nýbrž výrokem o budoucím vyvlastnění, který poté prováděl pozemkový úřad.

Dalším přijatým zákonem byl zákon č. 330/1919 Sb. o pozemkovém úřadě, který vymezoval působnost tohoto úřadu.

Na záborový zákon dále navázal zákon č. 81/1920 Sb. o přidělu zabrané půdy a úpravě právních poměrů (tzv. přidělový zákon), který stanovil komu a k jakým účelům může pozemkový úřad přidělit půdu ze zabraného majetku.

¹⁷ Blíže: Pekárek, M., Průchová, I. : Pozemkové právo, Brno, Masarykova universita, 1996, str. 61-66

Posledním ze zákonů v tomto období byl zákon č. 329/1920 Sb. o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový (tzv. náhradový zákon), který upravoval postup při zabrání majetku a jeho oceňování Pozemkovým úřadem.

Odložení dalšího provádění reformy z důvodu nedostatku kvalifikovaných zájemců o přiděl znamenalo ve skutečnosti její ukončení.

Výsledkem 1. pozemkové reformy byl pohyb vlastnictví u 1,8 milionů ha půdy. Z celkové výměry čtyř milionů ha půdy, která podléhala záboru, se tak podařilo reformu realizovat jen z necelé poloviny¹⁸ a výsledky reformy tak nebyly zcela uspokojivé.

5.1.2 Období 2. pozemkové reformy

Požadavek pozemkové reformy byl nastolen znovu na sklonku druhé světové války, kdy nastaly změny v mezinárodní situaci i v domácí politice a byl zakotven již v Košickém vládním programu.

Druhou pozemkovou reformu datujeme do období r. 1945 až 1948 a rozlišujeme její tři etapy, z nichž každá z nich je spojena s přijetím určitého zákona.

První etapa se uskutečnila především na základě dvou prezidentských dekretů, jimiž došlo ke konfiskaci a rozdělení majetku Němců, Maďarů, kolaborantů a zrádců. Prvním z nich byl dekret č. 5/1945 Sb., o neplatnosti některých majetkově právních ujednání z doby nsvobody a o národní správě majetku hodnot Němců, Maďarů, zrádců a kolaborantů a některých organizací a ústavů. Druhý dekret č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa znamenal skutečné zahájení 2. pozemkové reformy, protože podle tohoto dekretu se s okamžitou platností konfiskoval uvedeným subjektům zemědělský majetek. Na tyto dále navazoval dekret č. 28/1945 Sb., o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel českého a slovenského národa, který upravoval přidělování majetku.¹⁹

V této etapě pozemkové reformy byl přijat také zákon č. 90/1947 Sb. o provedení knihovního pořádku ohledně nepřátelského majetku a o úpravě některých právních poměrů vztahujících se na přidělený majetek. Knihovní pořádek prováděl Národní pozemkový fond.

¹⁸ Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 2. vydání, Praha, Eva Roztoková- IFEC, 2007, str. 46

¹⁹ Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 2. vydání, Praha, Eva Roztoková- IFEC, 2007, str. 47

Druhá etapa řešila revizi 1. pozemkové reformy, kterou podrobněji upravoval zákon č. 142/1947 Sb., který byl následně novelizován zákonem č. 44/1948 Sb. Revize se vztahovala na všechny majetek spadající do 1. pozemkové reformy, který byl vyloučen nebo vypuštěn ze záboru, nebylo o něm rozhodnuto, nebo šlo o tzv. zbytkové statky. Část půdy se tak znovu mohla vrátit do záboru a stát se předmětem pozemkové reformy.

Třetí etapa 2. pozemkové reformy byla uvedena zákonem č. 46/1948 Sb. o nové pozemkové reformě, která probíhala dle zásady „půda patří těm, kdo na ní pracují“. Podle tohoto zákona byla stanovena horní hranice vlastnictví půdy u jedné osoby na 50 ha a zároveň byla stanovena podmínka, že vlastník musí sám na půdě pracovat. Pokud vlastní podmínky nesplňoval, podléhala půda záboru.

Pohyb vlastnictví se v průběhu 2. pozemkové reformy uskutečnil přibližně u 5 milionů ha půdy.

5.1.3 Budování reálného socialismu- období 1948- 1989

Po roce 1948 se tvrdě prosazovala cesta zespolečnění půdy spolu s kolektivizací zemědělství. Velká část pozemků patřila státu, část půdy zůstávala v soukromém vlastnictví, které bylo považováno za překonané. V tomto období můžeme rozlišit tři základní druhy soukromého vlastnictví. Prvním bylo vlastnictví půdy soukromě hospodařících rolníků. Druhou formou bylo vlastnictví pozemků občany, kteří je ale nevyužívali jako výrobní prostředek, ale k uspokojování osobních potřeb. Konečně třetí formou byly pozemky v soukromém vlastnictví občanů, které však byly v užívání socialistické organizace. V tomto případě se jednalo o formu soukromého vlastnictví nazývanou „holé vlastnictví“. Od roku 1976 nebylo již ani možné navrácení pozemků socialistickými organizacemi do užívání vlastníků. Díky tomu docházelo k cílené diskriminaci pozemkového vlastnictví ve prospěch vlastnictví kolektivního. Tento stav trval až do roku 1990, kdy v důsledku listopadových událostí v roce 1989 dochází ke změně. Byl zahájen proces politických a společenských změn, a tím i změn právního řádu.²⁰

²⁰ Pekárek, M., Průchová, I.: Pozemkové právo, Brno, Masarykova universita, 1996, str. 70

Zásadní význam ve změnách pozemkových vztahů měl přijatý ústavní zákon č. 100/1990 Sb., který proklamoval ve svém čl. 7 rovnost všech druhů a forem vlastnictví.²¹ Ve stejném roce pak bylo vydáno několik dalších zákonů (z. o zemědělském družstevnictví, z. o užívání zemědělského majetku k zajištění výroby), kterými bylo umožněno žádat zpět vrácení pozemků užívaných do té doby socialistickými organizacemi. Tím byla zahájeno období, které můžeme označit jako „3. pozemkovou reformu“.

5.1.4 Období restituce a privatizace²²

Restituce po roce 1990

Restitucí rozumíme obnovení vlastnického práva k majetku, který byl odňat v období let 1948 až 1989. Jednalo se o restituci znárodněného nebo konfiskovaného majetku bývalým soukromým vlastníkům, církvím a jiným institucím, případně jejich právním nástupcům. Cílem restitučních předpisů bylo zmírnění následků majetkových křivd nebo poskytnutí náhrady, pokud nebylo možné přímo obnovení vlastnictví.

Tento proces byl řešen celým souborem právních předpisů s rozdílným obsahem a způsobem úpravy.

Oprávněnými osobami byly převážně osoby fyzické a dále úzce vymezený okruh osob právnických, povinnými osobami pak právnické osoby, fyzické osoby a především stát. Jednotlivé zákony, které byly v tomto období vydány, dále upravují restituční tituly, časový úsek, v němž měly být křivdy spáchány (tzv. rozhodné období), podmínky uplatnění nároku oprávněnými osobami ve stanovené lhůtě a cíl restitucí, tedy obnova vlastnictví nebo poskytnutí náhrady.

Základními právními předpisy upravující proces restitucí majetku fyzických osob byly:

- zákon č. 403/1990 Sb. o zmírnění následků některých majetkových křivd
- zákon č. 87/1991 Sb. o mimosoudních rehabilitacích

21 Srov. čl. 7 ústavního zákona č. 100/1990 Sb. „Vlastnické právo a jiná majetková práva občanů, právnických osob a státu jsou chráněna ústavou a zákony. Stát poskytuje všem vlastníkům rovnocennou ochranu.“

22 Vzhledem k rozsáhlosti a složitosti dané problematiky odkazují v podrobnostech na odbornou literaturu, např. Pekárek, M., Průchová, I.: Pozemkové právo, Brno, Masarykova universita, 1996, str. 73- 103

- zákon č. 229/1991 Sb. o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (tzv. zákon o půdě)
- zákon ČNR č. 243/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související se zákonem č. 229/1991 Sb.

Privatizace po roce 1990

Privatizací označujeme převod majetku státu, k němuž měly právo hospodaření státní podniky a další státní hospodářské organizace na jiné fyzické a právnické osoby.²³

Od restituce, která byla považována ve vztahu k privatizaci za prioritní, se liší účelem a okruhem oprávněných osob. Z privatizace byly tak vyloučeny pozemky, jestliže podléhaly restituci a byl na ně restituční nárok.²⁴

Právními předpisy, které upravovaly proces privatizace jsou:

- zákon č. 427/1990 Sb. o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby (tzv. malá privatizace)
- zákon č. 92/1991 Sb. o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby (tzv. velká privatizace)
- zákon ČNR č. 172/1991 Sb. o přechodu majetku z České republiky do vlastnictví obcí.

Období restituce a privatizace bylo až na ojedinělé případy restitucí církevního majetku (zákony o restituci církevního majetku nebyly přes zákonný příslib dodnes přijaty) uzavřeno. Převážná část pozemkového majetku ve vlastnictví státu byla předána původním vlastníkům nebo jejich právním nástupcům, a kromě lesní půdy, která nebyla do privatizace zahrnuta došlo i ke zprivatizování. Tím byl tedy hlavní cíl tohoto období splněn.²⁵

..

23 Maďar, Z. a kolektiv, Slovník českého práva, 3. vydání, Praha, Linde Praha, 2002, str. 1145

24 Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 2. vydání, Praha, Eva Roztoková- IFEC, 2007, str. 58

25 Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 2. vydání, Praha, Eva Roztoková- IFEC, 2007, str. 52

5.2 Specifika pozemkového vlastnictví

Jak již bylo uvedeno výše, půda se, narozdíl od jiných věcí, vyznačuje některými specifickými znaky, které ovlivňují společenské i právní vztahy. V důsledku zvláštností půdy tak dochází k diferenci konkrétního obsahu vlastnického práva.

Oprávnění vlastníka pozemek užívat je ve srovnání s jinými věcmi svým obsahem užší a zároveň širší. Užší je v tom, že vylučuje možnost pozemek spotřebovat, protože půda je trvalá. Oprávnění je naopak širší v tom, že zahrnuje právo užívat nejen povrch pozemku, ale i prostor nad a pod zemským povrchem a zároveň si přivlastňovat porosty a plody, jakož i hmotný substrát Země, pokud nejde o ložiska vyhrazených nerostů,²⁶ která jsou ve vlastnictví České republiky.²⁷

Užívání pozemku je možné jen v mezích jeho účelového určení, podle druhu pozemku. Jestliže by vlastník chtěl způsob užívání měnit, je nutné, aby došlo ke změně druhu nebo způsobu využití pozemku rozhodnutím příslušného státního orgánu.

Oprávnění užívat pozemek může být také omezeno právy jiných vlastníků anebo uživatelů půdy, např. omezení z uzavřené nájemní smlouvy ve prospěch nájemce nebo omezení plynoucí ze sousedských vztahů.

Oprávnění nakládat s pozemkem (zcizit jej, odkázat závětí, převést svá užívací práva, zřídit věcné břemeno nebo zástavní právo, apod.) není nijak zásadně odlišné od obsahu toho oprávnění u jiných věcí. Pozemek ale nelze zničit, jelikož pozemek je trvalý a nezničitelný. Je ovšem možné zhoršit jeho užitné vlastnosti, například znečištěním půdy.

V některých případech existuje zákonné omezení s pozemky volně nakládat, např. v podobě předkupního práva při převodu spoluvlastnického podílu nebo při převodu pozemků na cizozemce podle devizového zákona.²⁸

26 Drobnik, J.: Základy pozemkového práva, 2. vydání, Praha, Eva Roztoková- IFEC, 2007, str. 40

27 Srov. ustanovení paragrafu § 5, odst. 2. horního zákona „Nerostné bohatství na území České republiky je ve vlastnictví České republiky.“

28 Srov. ustanovení paragrafu § 17 devizového zákona, který podrobně upravuje podmínky, za kterých je možné nabytí pozemku cizozemcem.

5.3 Vznik a zánik pozemkového vlastnictví

K nabyvání vlastnického práva dochází různými způsoby, které označujeme jako právní důvody (nebo právní tituly), které lze různě třídit.

Právní nauka rozlišuje nabyvání vlastnického práva na původní (originární) a odvozené (derivátní).

Základem pro toto rozlišování je skutečnost, zda nabyvatel neodvozuje své vlastnické právo od předchozího vlastníka, buď z důvodu, že je získává nezávisle na něm, nebo proto, že vlastnické právo vzniká poprvé (původní nabytí), anebo zda nabyvatel vstupuje do práv a povinností svého předchůdce, tj. odvozuje své právní postavení od předchozího vlastníka (odvozené nabytí).²⁹

U odvozeného nabytí vlastnického práva, kdy, jak již bylo výše řečeno, nabyvatel nabyvá vlastnické právo od předchůdce na základě projevu vůle, hovoříme o převodu vlastnického práva. K převodu dochází prostřednictvím smluv (např. kupní, darovací smlouvou nebo směnnou) a uplatňuje se u něj významná římskoprávní zásada že „nikdo nemůže na jiného převést více práv, než má sám.“³⁰

Vlastnické právo lze tedy takto nabyt pouze od vlastníka věci a s převodem zároveň přechází na nabyvatele i závazky váznoucí na věci (např. věcná břemena).

Zvláštní kategorií odvozeného nabytí vlastnického práva pro případ smrti (mortis causa) je dědění.

U původního nabytí, kdy věc nepřešla na nabyvatele z vůle dosavadního vlastníka, ale na základě jiných právních skutečností, hovoříme o přechodu vlastnického práva. Přechod vlastnického práva nelze ztotožňovat s originárním nabytím, protože u přechodu vlastnického práva jde o pojem užší. O přechod nemůže jít tak např. při nabytí věci vyrobené, která nemá žádného předchozího vlastníka.

29 Bradáč, A., Fiala, J. a kol.: Rádce majitele nemovitosti, 2. vydání, Praha, Linde Praha, 2006, str. 37

30 Tento princip prolamuje občanský zákoník ve svém ustanovení paragrafu § 486, když uvádí: „Kdo v dobré víře něco nabyt od nepravého dědice, jemuž bylo dědictví potvrzeno, je chráněn tak, jako by to nabyt od oprávněného dědice.“

Originárně se vlastnické právo v souladu s platnou právní úpravou nabývá především těmito způsoby:

- zhotovením nové věci
- zpracováním
- přírustkem
- přisvojením
- vydržením
- ze zákona
- rozhodnutím státního orgánu

Vlastnické právo k pozemkům může vzniknout jak originárně, tak derivativně. Je však logické, že některé způsoby derivativního nabývání vlastnického práva jsou pro pozemkové vlastnictví pojmově vyloučeny. Není možné nabýt vlastnické právo k pozemku jeho zpracováním, vyrobením nebo přírustkem.

Platná právní úprava tedy zná následující základní způsoby vzniku vlastnického práva k pozemkům:

- na základě smlouvy
- děděním
- vydržením
- rozhodnutím státního orgánu
- ze zákona

Zánik vlastnického práva k pozemkům má, stejně jako je tomu u jeho vzniku, určitá specifika. Zánik nemůže být absolutní, neboť absolutní zánik vlastnického práva je spojen se zánikem předmětu vlastnictví. Hlavním rysem půdy je její nezničitelnost, tedy pojmově je absolutní zánik vyloučen. Zánik může být tak pouze relativní, spočívající ve změně osoby vlastníka pozemku.

6 Způsoby vzniku a zániku vlastnického práva k pozemkům

6.1 Nabývání pozemku smlouvou

Obecný výklad

Smlouva je dvoustranným či vícestranným právním úkonem, k jehož vzniku je třeba shodného projevu vůle dvou či více účastníků smlouvy. Je základním právním úkonem v soukromoprávní oblasti, kterým se upravuje vznik, změna či zánik právních vztahů. Nabytí vlastnického práva smlouvou je výrazem oprávnění vlastníka pozemek převést do vlastnictví jiné osoby. Zpravidla se tak děje kupní smlouvou, darovací smlouvou nebo smlouvou směnnou, ale za účelem převodu vlastnického práva může být uzavřena i jiná smlouva, např. smlouva o zrušení a vypořádání spolupodílového vlastnictví nebo smlouva o dílo.

Občanský zákoník stanoví, že převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí (intabulační princip) podle zvláštních předpisů³¹, pokud zákon nestanoví jinak.³² Výše uvedené ustanovení platí však pouze pro nemovitosti, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, v opačném případě se nabývá vlastnictví okamžikem účinnosti smlouvy (konsensuální princip). Nemovitosti, které jsou předmětem evidence katastru nemovitostí, upravuje katastrální zákon. Blíže o katastru nemovitostí a této problematice pojednává kapitola 8.

Vznik vlastnického práva vkladem do katastru nemovitostí je znakem tzv. dvoufázovosti nabývání vlastnické práva k nemovitostem.

Dvoufázovost vlastnického práva, titulus a modus

U převodu vlastnického práva rozlišujeme právní důvod a právní způsob nabytí. Smlouva samotná, je právním důvodem převodu vlastnického práva, ale sama o sobě převod práva nepůsobí. U movitých věcí tak musí dojít k odevzdání a převzetí věci, tzv. tradici, v případě převodu nemovitostí, které podléhají evidenci v katastru nemovitostí je předpokladem

31 Zvláštním předpisem je zákon č. 265/1992 Sb. o zápisem vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

32 Viz. ustanovení paragrafu § 133 odst. 2 občanského zákoníku

vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.³³ U pozemkového vlastnictví je tedy smlouva o převodu vlastnického práva k pozemku titulem a vklad vlastnického práva je modus.

K této teorii se vyjádřil i Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 14.6. 2006, když uvedl, že při nabývání vlastnického práva k nemovitosti na základě smlouvy je třeba rozlišovat právní důvod nabytí vlastnického práva (titulus acquirendi) a právní způsob jeho nabytí (modus acquirerendi). Kupní nebo jiná smlouva o převodu vlastnického práva představuje tzv. titulus acquirendi. I když z takové smlouvy vznikají jejím účastníkům práva a povinnosti, k nabytí vlastnického práva podle ní ještě nedochází, to nastává až vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí provedeným na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení (modus acquirerendi), který má právní účinky ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu.³⁴

Z tohoto hlediska má tedy smlouva jen obligační (závazkový) účinek, tj. zavazuje prodávajícího pouze k tomu, aby vlastnictví věci na kupujícího převedl. Prodávající je ke splnění tohoto závazku povinen chovat se tak, aby došlo k modu a kupující je povinen mu k tomu poskytnout součinnost a tím došlo založení věcněprávních účinků, tj. nabytí vlastnického práva kupujícím.

Neprovedení modu nemá vliv na platnost či účinnost smlouvy, znamená ale porušení závazku. Účinnost smlouvy tedy nevzniká až provedením modu, tj. vkladem práva, ale na druhou stranu od sebe není možné tyto dvě fáze oddělit, neboť bez platného a účinného titulu nelze provést modus.

Z výše uvedeného mohu shrnout, že titulus a modus jsou vzájemně provázány. Bez existence smlouvy o převodu nemovitostí nelze vlastnické právo k pozemku nabýt a naopak, vkladem, který byl proveden bez uzavřené smlouvy, nemůže vlastnické právo vzniknout. Tuto dvoufázovost vlastnického práva považují, především u nemovitostí, tedy i pozemků, jako cenného majetku, za přispění k přehlednosti a právní jistotě v občanskoprávních vztazích.

33 Návrh nového občanského zákoníku hodlá způsob odvozeného nabývání vlastnického práva k věcem movitým změnit, a to tím způsobem, že by ke změně vlastnického práva u movitých věcí docházelo již samotnou účinností smlouvy, tedy tradice by nebyla podmínkou účinnosti smlouvy. (Pro nemovitosti zapisované do katastru nemovitostí počítá návrh i nadále se stejným stavem, který platí v současné úpravě, kdy vlastnické právo k nemovitosti vznikne až vkladem do katastru nemovitostí.)

34 Srov. Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, spis. zn. 31 Cdo 2808/2004 ze dne 14. 6. 2006

Náležitosti smluv

Platnost smlouvy, jakož i jiných právních úkonů, je podmíněna splněním určitých zákonných náležitostí.

Patří sem náležitost osoby (způsobilost k právním úkonům), náležitost vůle (svobodná, vážná, prostá omylu a tísně), náležitost projevu (srozumitelnost, určitost a naplnění formy smlouvy) a možnost a dovolenost.

Co se týče formy smlouvy, občanský zákoník stanovuje výslovně, že u převodů nemovitostí je vyžadována písemná forma smlouvy a projevy vůle musí být na téže listině³⁵, jinak platí zásada neformálnosti právních úkonů.

Nedovolený právní úkon je takový, který je v rozporu se zákonem (*contra legem*), který zákon obchází (*in fraudem legis*), nebo který je v rozporu s dobrými mravy (*contra bonos mores*).

Odstoupení od smlouvy

Účastník smlouvy může od smlouvy odstoupit, pokud je tato možnost zákonem nebo dohodou účastníků povolena. Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší (*ex tunc*), pokud není právním předpisem stanoveno, nebo účastníky smluvního vztahu dohodnuto, jinak.³⁶

Jednostranné odstoupení od smlouvy je tedy možné pouze za splnění určitých podmínek, a to buď jestliže je to zákonem přímo stanoveno (např. při uzavření smlouvy v tísní za nápadně nevýhodných podmínek podle ustanovení paragrafu § 49 občanského zákoníku) nebo jestliže byla taková možnost mezi smluvními stranami sjednána.

Institut odstoupení je v praxi velmi široce využíván, přesto se právní názory na tento institut dříve lišily, o čemž svědčí i bohatá judikatura k této problematice.

Problémem byla například otázka důsledků takového odstoupení od smlouvy o převodu, na jejímž základě byl proveden vklad do katastru nemovitostí. Soudní praxe se přikláněla k nejednoznačným názorům, a to buď že převedená nemovitost se má smluvně vrátit původnímu vlastníkově a na základě této nové smlouvy se má ve prospěch původního

35 Srov. ustanovení paragrafu § 46 odst. 1 a 2 občanského zákoníku

36 Viz. ustanovení paragrafu § 48 občanského zákoníku

vlastníka provést vklad, nebo naopak, že není nutné řešit odstoupení novou smlouvou, ale obnovením zápisu vlastnického práva ve prospěch původního vlastníka jeho záznamem.

K této otázce se vyjádřil i Nejvyšší soud ČR, který ve svém rozhodnutí uvedl, že odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti (tedy i pozemku) zaniká právní titul, na jehož základě nabyt účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se původní stav. Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem (ustanovení paragrafu § 7 odst. 1 zákon č. 265/1992 Sb.). Rozhoduje-li soud o určení vlastnictví původního vlastníka deklaratorním rozhodnutím, má se i v případě, že strany vzájemně uznaly zánik smlouvy o převodu nemovitosti, provést zápis do katastru záznamem. Odstoupením od smlouvy, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, se smlouva od počátku ruší (ustanovení paragrafu § 48 odst. 2 občanského zákoníku). Tímto jednostranným adresovaným právním úkonem zanikají účinky převodu nemovitosti na nabyvatele a obnovuje se původní stav, tedy ze zákona se obnovuje vlastnické právo převodce. Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí o této skutečnosti, vzhledem k tomu, že k obnovení vlastnického práva převodce dochází ze zákona, nemá konstitutivní účinky a neprovádí se vkladem, resp. výmazem vkladu, ale má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem. Tento závěr platí i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu, a tato osoba nabyla nemovitost v dobré víře.³⁷

Po shrnutí výše uvedeného vyplývá závěr, že jestliže prodávající oprávněně odstoupí od smlouvy po zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí, kupní smlouva se ruší od počátku, s účinky *ex tunc*, tj. jako by nikdy smlouva nebyla uzavřena. Pokud byla smlouva odstoupením jedné strany zrušena, zaniká titul (tj. smlouva) a obnovuje se vlastnické právo převodce. Komu svědčí *modus* (tj. zápis v katastru nemovitostí), není určující a je v tomto případě právně zcela bezvýznamný. Takovéto řešení může být výhodou pro oprávněného, který se nemusí obnovy vlastnického práva nijak domáhat a vlastnické právo se obnoví *ex tunc*. Nicméně tato výhoda může působit i jako nevýhoda právě tím, že vlastnictví bez vnějšího projevu není zřejmé navenek, což může způsobit určitou právní nejistotu.

Otázka, která stojí v souvislosti s institutem odstoupení od smlouvy za povšimnutí, je otázka účinků odstoupení na vlastnické právo třetí osoby, která mezitím věc nabyla.

Odstoupení od smlouvy nemůže mít na vlastnické právo třetí osoby vliv. Jestliže by tomu bylo naopak a vlastnické právo by mohlo zaniknout na základě právních úkonů

³⁷ Stanovisko Nejvyššího soudu ČR publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod sp.zn. Rc. 44/20

předchůdců vlastníka pozemku, znamenalo by to obrovský zásah do právní jistoty vlastnického práva. Tento závěr dokazuje i rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.5.2000, v němž konstatuje, že pokud převodce, který je vlastníkem nemovitosti, tuto nemovitost převede do vlastnictví nabyvatele, nemůže dodatečné odpadnutí právního důvodu, na jehož základě se převodce stal vlastníkem věci, mít za následek zánik vlastnictví nabyvatele, který nemovitost nabyl v dobré víře.³⁸

Celkem jasný a přijatelný názor ale nesdílel Nejvyšší soud ČR ve stanovisku ze dne 19.4.2006, ve kterém uvádí, že odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyt účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se vlastnický vztah i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, nemovitost převedl na další osobu.³⁹ Podle tohoto stanoviska se obnovují všechna práva převodce a to i přes důsledek pozbytí všech práv třetí osoby, které na základě smlouvy nabyta, tedy i práva vlastnického.

Podle mého názoru vychází tento závěr Nejvyššího soudu z doslovné interpretace zákona, který stanoví, že v případě odstoupení se smlouva ruší od počátku, tedy že smlouva nikdy nevyvolala právní účinky, nabyvatel se nikdy nestal vlastníkem pozemku a tedy nemohl vlastnické právo ani převést na další osobu, avšak popírá základní principy demokratického státu, tedy princip právní jistoty, ochranu vlastnického práva a ochranu práv nabytých v dobré víře. Ochrana třetí osoby by v tomto případě měla mít přednost před nárokem původního převodce na obnovení vlastnictví.

Tento stav, kdy bylo nahlíženo na účinky odstoupení od smlouvy vůči třetím osobám různě, byl definitivně vyřešen až v roce 2007 nálezem Ústavního soudu ČR, který konstatoval, že nabyvatelé nemohou přijít o vlastnické právo k převáděnému majetku, jestliže v době uzavření smlouvy byli jako kupující, se zřetelem ke všem okolnostem věci, v dobré víře o tom, že zde není důvod, pro který by některá ze smluvních stran původní kupní smlouvy mohla od kupní smlouvy účinně odstoupit. Za předpokladu, že dalším nabyvatelům v době uzavření kupní smlouvy bylo známo, že některá ze smluvních stran původní kupní smlouvy může od ní odstoupit s účinky předjímanými ustanovením paragrafu § 48 odst. 2 občanského zákoníku, a tedy že důvody pro odstoupení od smlouvy již byly naplněny, nepoživá vlastnické právo k majetku, jež nabyta kupní smlouvou, ústavní ochrany (pro

38 Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, spis. zn. 22/Cdo 1186/2000 ze dne 20.5.2000

39 Stanovisko Nejvyššího soudu ČR, spis. zn. Cpjn 201/2005 ze dne 19.4.2006

absenci dobré víry dalších nabyvatelů) a v důsledku odstoupení od původní kupní smlouvy, se tak obnovuje vlastnické právo prodávajícího z této původní kupní smlouvy.⁴⁰

Uvedený názor Ústavního soudu posléze přijal i Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 30.1.2008, kde stanoví, že odstoupením od smlouvy podle ustanovení paragrafu § 48 odst. 2. občanského zákoníku dochází, není-li právním předpisem stanoveno jinak, ke zrušení smlouvy od počátku, toliko však s účinky mezi jejími účastníky. Vlastnické právo dalších nabyvatelů nabyté v dobré víře nezaniká. Závěr o dobré víře dalších nabyvatelů je podmíněn okolností, že v době uzavření smlouvy, na základě které nabyli vlastnické právo, byli se zřetelem ke všem okolnostem věci v dobré víře o tom, že není dán důvod pro odstoupení od smlouvy žádnou ze stran smlouvy, jež byla zrušena odstoupením.⁴¹

Z posledních dvou uvedených názorů soudů mohu dovodit závěr, že ochrana dobré víry třetích osob se váže k jejich vědomosti či nevědomosti o skutečnostech, na jejichž základě byl dán důvod k odstoupení od smlouvy.

Podle mého názoru je závěr, ke kterému došel ve svém nálezu Ústavní soud jedině správný. Není možné, aby se odstoupením od smlouvy o převodu pozemku, např. z důvodu nezaplacení kupní ceny, stal převodce opět vlastníkem bez jakéhokoli ohledu na třetí osobu, která od něj nabyla vlastnické právo v dobré víře. Po prodávajícím lze určitě požadovat, aby si zajistil všechny podmínky kupní smlouvy, tak i zaplacení kupní ceny, dříve než převede své vlastnické právo k pozemku, a není možné přenášet následky nedodržení smlouvy na další, třetí osoby, které o nedodržení smlouvy, a tak i důvodu odstoupení, nemohly vědět. Kupující by si jistě vždy měl ověřit nabývací titul svého předchůdce, a zda tu nejsou dány důvody k odstoupení od smlouvy, ale i přes veškerou opatrnost, tyto důvody se mohou vyskytovat u celé řady předchůdců a v mnoha případech tak nejsou zjistitelné.

40 Nález pléna Ústavního soudu, spis.zn. Pl. ÚS 78/06, uveřejněný pod č. 307/2007 Sb. ze dne 16.10.2007

41 Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, spis. zn. 31 Cdo 3177/2005 ze dne 30.1.2008

6.1.1 Kupní smlouva

Kupní smlouva je dvoustranný nebo vícestranným úplatným právním úkonem. Je nejvýznamnějším a nejčastějším smluvním typem, proto je také právní úprava této smlouvy uvedena na prvním místě částí osmé, občanského zákoníku, která upravuje závazkové právo. Podstatou kupní smlouvy, jak ji vymezuje ustanovení paragrafu § 588 občanského zákoníku, je vznik povinnosti prodávajícího předmět koupě kupujícímu odevzdat a vznik povinnosti kupujícího předmět koupě od prodávajícího převzít a zaplatit za něj prodávajícímu sjednanou cenu.⁴²

Jak již jsem zmínila, forma kupní smlouvy je předepsána jen, jestliže je její předmětem nemovitost. V takovém případě je nutné dodržet písemnou formu smlouvy.

Kupní smlouva musí obsahovat všechny náležitosti, které jsou spojené s právními úkony obecně, i předepsané konkrétně pro tento smluvní typ.

Podstatnými náležitostmi obsahu kupní smlouvy, kromě náležitostí obecných, jsou přesné označení předmětu koupě a určení kupní ceny.

Předmět koupě

Předmětem koupě rozumíme věc, kterou má prodávající odevzdat kupujícímu. V případě převodu pozemkového vlastnictví je to tedy pozemek, resp. parcela. Parcela musí být dostatečně určitě vymezena, tj. označena parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, též údajem, zda se jedná o pozemkovou reformu nebo stavební parcelu,⁴³ jinak by byla kupní smlouva pro neurčitost neplatná.⁴⁴ Fakt, že pozemek musí být vymezen právě těmito údaji potvrzuje i rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ve svém rozhodnutí, kdy určuje, že smlouva o převodu pozemků, v níž není uvedeno parcelní číslo pozemků, které mají být převedeny, je neurčitá a proto neplatná, a to i v případě, že pozemky

42 Plecítý, V., Hlavsa, P., Kocourek, J.: *Civilní kodexy. Občanský zákoník, občanský soudní řád. Výklad, judikatura a související předpisy*, Praha, Eurounion, 2001, str. 263

43 Viz. ustanovení paragrafu § 5 odst. 1, písm. a) katastrálního zákona

44 Srov. ustanovení paragrafu § 37 odst. 1 občanského zákoníku, které stanoví, že „právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, jinak je neplatný.“

jsou ve smlouvě individualizovány jiným způsobem. V tomto případě totiž převažuje obecný zájem na určitosti vlastnických práv, která působí absolutně (*erga omnes*), nad zájmem účastníků právního úkonu na respektování jejich vůle. Proto musí být individualizace pozemku provedena natolik určitým způsobem, aby bylo i osobám třetím nepochybně zřejmé, které pozemky jsou předmětem právního úkonu. Toho lze dosáhnout jen uvedením obce, parcelního čísla a katastrálního území, v němž pozemky leží.

Nutno uvést, že na území České republiky se nachází obce se stejným názvem a také pozemky se stejným parcelním číslem na zcela jiném území (vedené ve dvou číselných řadách), proto je nutné pozemky specifikovat velmi důsledně, tj. uvedením celého názvu katastrálního území, případně připojením bližšího geografického určení předmětné parcely ke smlouvě, a uvést, zda se jedná o parcelu pozemkovou či stavební.

Kupní cena

Občanský zákoník ve svém ustanovení paragrafu § 589 stanoví, že cenu je třeba sjednat v souladu s obecně závaznými právními předpisy, jinak je smlouva neplatná. Zásadně se cena stanovuje dohodou, pokud zvláštní předpis nestanoví jinak. Ve smlouvě musí být cena stanovena přímo, v penězích, nebo musí být určen způsob, kterým bude kupní cena stanovena dodatečně, i po uzavření smlouvy.

K určitosti stanovení kupní ceny se vyjádřil Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku, když stanovil, že výše kupní ceny, určená formulací, dle které bude předmět kupní smlouvy prodán za cenu „do 50.000,- Kč plus DPH“, je platnou dohodou o kupní ceně nebo alespoň dohodou o způsobu dodatečného určení kupní ceny.⁴⁵

6.1.2 Darovací smlouva

Darovací smlouva je dvoustranným či vícestranným bezúplatným právním úkonem. Bezúplatnost odlišuje darovací smlouvu od smlouvy kupní nebo např. i smlouvy směnné. Obsahem darovací smlouvy je na jedné straně bezplatné přenechání věci nebo i slib takového bezplatného přenechání a na straně druhé přijetí daru nebo slibu příjemcem daru, obdarovaným. Proto se jedná o dvoustranný právní úkon, a nikoli o úkon jednostranný, za jaký je někdy mylně považován.

⁴⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, spis.zn. 29 Odo 503/2001-57 ze dne 28.1.2002

Znakem darovací smlouvy je také její dobrovolnost. O tom, zda vlastník věc daruje, rozhoduje pouze on sám, na základě svého dobrovolného rozhodnutí. Je-li předmětem darovací smlouvy pozemek (nemovitost), je vyžadována písemná forma, která je podmínkou platnosti smlouvy.

I u smlouvy darovací platí, že pokud jde o převod pozemku, jde o smlouvu konsenzuální, tedy k samotnému převodu vlastnického práva dochází vkladem do katastru nemovitostí, nikoli samotným uzavřením smlouvy.

K doplnění výkladu je nutné uvést, že darovací smlouva, podle níž má být darováno až po smrti dárce (donatio mortis causa), je neplatná.

Vrácení daru

Ustanovení paragrafu § 630 občanského zákoníku upravuje oprávnění dárce domáhat se vrácení daru v případě, že se obdarovaný k němu nebo i ke členům jeho rodiny chová tak, že tím hrubě porušují dobré mravy.

Pokud dárce tohoto svého oprávnění využije, zaniká darovací vztah okamžikem doručení výzvy k vrácení daru a obnovuje se tak původní majetkový vztah, s účinky ex nunc. Obdarovaný se stává zrušením darovací smlouvy neoprávněným držitelem a je povinen dárce dar vydat, jinak se držení daru posuzuje jako bezdůvodné obohacení. Jestliže není výzva obdarovaným akceptována, je na dárce, aby se vrácení daru domáhal soudní cestou⁴⁶ a příslušné rozhodnutí soudu se tak stane podkladem pro obnovení zápisu vlastnického práva dárce v katastru nemovitostí.

Z výše uvedeného vyplývá, že jednostranným projevem vůle dárce jsou spojeny věcněprávní účinky v podobě zrušení vlastnického práva obdarovaného na straně jedné a znovunabytí vlastnického práva dárce na straně druhé.

Zmíněné ustanovení paragrafu § 630 občanského zákoníku může činit určité výkladové potíže, ať už při vymezení pojmu „členové rodiny“ nebo při výkladu pojmu „hrubé porušení dobrých mravů“.

Judikatura obecně vychází z toho, že okruh členů rodiny ve smyslu ustanovení paragrafu § 630 občanského zákoníku je výkladově užší než pojem osob blízkých podle

⁴⁶ Plecítý, V., Hlavsa, P., Kocourek, J.: Civilní kodexy. Občanský zákoník, občanský soudní řád. Výklad, judikatura a související předpisy, Praha, Eurounion, 2001, str. 284

ustanovení paragrafu § 116 tohoto zákona. Za členy rodiny považuje manžela, děti, rodiče a i jiné osoby, zpravidla další příbuzné v řadě přímé i sourozence.

Za hrubé porušení dobrých mravů se považuje porušení značné intenzity nebo porušování opakované a soustavné. Může jít o fyzické násilí, hrubé urážky, psychický nátlak, vyhrožování, odmítnutí pomoci ve stáří či nemoci, apod., zákon však nikde nestanoví, že by závadné chování muselo naplňovat znaky skutkové podstaty trestného činu nebo přestupku. Vždy bude otázkou posouzení konkrétního jednotlivého případu, kdy půjde o hrubé porušení dobrých mravů a kdy nikoli.

K pojmu hrubého porušení dobrých mravů se vyjádřil i Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí, kdy uvedl, že předpokladem úspěšného uplatnění práva dárce není jakékoliv nevhodné chování obdarovaného nebo pouhý nevděk, ale takové chování, které s ohledem na všechny okolnosti konkrétního případu lze kvalifikovat jako hrubé porušení dobrých mravů. Obvykle jde o porušení značné intenzity nebo o porušování soustavné, a to ať už fyzickým násilím, hrubými urážkami, neposkytnutím potřebné pomoci apod. Ne každé chování, které není v souladu se společensky uznávanými pravidly slušného chování ve vzájemných vztazích mezi lidmi, naplňuje znaky § 630 občanského zákoníku, nýbrž předpokladem aplikace tohoto ustanovení je kvalifikované porušení morálních pravidel konkrétním chováním obdarovaného, jehož stupeň závažnosti je hodnocen podle objektivních kritérií, a nikoliv jen podle subjektivního názoru dárce. Dárce se jako důvodu k vrácení daru nemůže dovolávat skutkových okolností, jež nastaly či existovaly v době před darováním a za nichž byl právní úkon učiněn a o nichž obě strany při uzavírání smlouvy věděly⁴⁷

Závěrem je nutno podotknout, že platná právní úprava darovací smlouvy je tvořena pouhými třemi ustanoveními občanského zákoníku, čímž je poskytnut poměrně široký prostor pro interpretaci výkladu jednotlivých ustanovení. Na druhou stranu existuje v této problematice poměrně stabilní výklad soudní praxe, která není v rozporu s platnou právní úpravou.

47 Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, spis. zn. 29 Cdo 228/2000 ze dne 23.1.2001

6.2 Nabývání pozemku děděním

Smrtí člověka zaniká jeho právní subjektivita a s ní i jeho práva a povinnosti, avšak některá práva a některé povinnosti přetrvávají i po jeho smrti, kdy je nutné určit právního nástupce zemřelého. Děděním tedy přechází práva a povinnosti na zůstavitelovy právní nástupce.

Platná právní úprava rozlišuje dva dědické tituly, na jejichž základě se konkrétní subjekt může stát dědicem. Ustanovení paragrafu § 461 občanského zákoníku stanoví, že se dědí ze zákona, ze závěti nebo z obou těchto důvodů.

Právo sepsat závět patří do dispozičních oprávnění každého vlastníka (jestliže má k tomu způsobilost, tedy dosáhl 15. roku věku⁴⁸ a je svéprávný) a není možné jej nikomu upřít. Testament (závěť) je nejsilnějším dědickým titulem, má tedy přednost před děděním ze zákona. Znamená to, že pokud je o majetku zůstavitele pořízena platná závěť, která pojednává o celém jeho majetku, nedojde vůbec k dědění ze zákona. Pokud však zůstavitel zemře bez zanechání závěti, dědictví se přechází dědicům ze zákona. Podle platné právní úpravy je možná i situace, kdy zůstavitel pořídí závěť pouze na část svého majetku, tedy v případě jeho smrti by část majetku přešla na dědice ze závěti a část na dědice ze zákona.

Dědické právo je ovládáno principem delace a principem univerzální sukcese. Princip delace znamená, že dědictví se nabývá již smrtí zůstavitele. Principem univerzální sukcese se rozumí, že dědicové vstupují do všech práv a povinností zemřelého, tj. poměrně dědí jak aktiva, tak pasiva. Není přípustné, aby některý z dědiců dědil jen aktiva a jiný jen pasiva. Dědictví po každém zůstaviteli je vždy projednáváno před soudem. K tomu, aby mohlo být rozhodnuto o nabytí vlastnického práva děděním, musí být splněny některé podmínky. Logicky je to smrt zůstavitele a také existence zůstavitelova majetku vyšší než nepatrné hodnoty. Pokud zůstavitel nezanechá žádný majetek, o kterém by mělo být v dědickém řízení rozhodnuto, soud dědické řízení zastaví. Další podmínkou je pak existence způsobilého dědice, kterým může být jak fyzická a právnická osoba, tak i stát. Poslední podmínkou k nabytí vlastnického práva děděním je dědický titul, tedy jak již bylo zmíněno, závěť či zákon.

Zůstavitel může ve své závěti zahrnout jakékoli osoby, a může za dědice povolovat taktéž zákonné dědice, ale jejich podíly k majetku rozdělit jiným způsobem, než jak stanoví

⁴⁸ Tuto hranice věku (oproti původní hranici 18 let) přinesla až novela občanského zákoníku v roce 1991, která dala možnost poříditi závěť i nezletilému staršímu 15 let, a to ve formě notářského zápisu.

zákon. Zákonné dědice je také možné zcela pominout, je však nutné respektovat ustanovení zákona o ochraně tzv. neopomenutelných dědicích, kterými jsou potomci zůstavitele. Jestliže by závěť nerespektovala pravidla pro neopomenutelné dědice, byla by v této části neplatná, jestliže nedošlo k vydědění potomků. Jedná se o tzv. relativní neplatnost, což znamená, že je pouze na dotčeném dědici, zda námitku neplatnosti v řízení o dědictví vznese či nikoli.

Je nutno zmínit, že některá majetková práva, která nezanikají smrtí, přecházejí na zůstavitelovy nástupce mimo režim dědění. Jde tak např. o právo nájmu.

Pro pozemky nejsou stanovena v režimu dědění žádná specifická pravidla, ale tak, jak je tomu u smluvních převodů, i zde platí pravidlo, že vlastnické právo ke zděděným pozemkům musí být zapsáno v katastru nemovitostí. Podkladem pro takový zápis, který má deklaratorní povahu a je proveden záznamem, je rozhodnutí soudu v dědickém řízení.

Existuje-li více dědiců, mohou se mezi sebou dohodnout, že si pozemek, který je předmětem dědického řízení, rozdělí. Takovou dohodu musí schválit soud. Jestliže nedojde k dohodě, mezi více dědici vznikne na základě rozhodnutí o nabytí vlastnického práva děděním podílové spoluvlastnictví k pozemku.

6.3 Nabývání pozemku vydržením

Existence institutu vydržení je vyvolána potřebou uvést do souladu stav faktický se stavem právním.

Pokud dojde například k uzavření smlouvy o převodu nemovitosti, který je neplatná, přičemž kupující tuto vadu nemohl rozpoznat, nedošlo na základě takto uzavřené smlouvy k převodu vlastnického práva, nýbrž kupující se stal pouze oprávněným držitelem věci. Bude-li stav oprávněné držby, tedy faktický stav, trvat po zákonem stanovenou dobu, dojde k originárnímu nabytí vlastnického práva na základě právní skutečnosti, kterou je uplynutí času- vydržecí lhůty, tedy vydržením.⁴⁹

Vydržení je originární způsob nabytí vlastnického práva k určité věci držbou po zákonem stanovenou dobu a upravuje jej ustanovení paragrafu § 134 občanského zákoníku. Podstatou institutu vydržení je hojit vady pro nedostatek nabývacího titulu a ochrana vlastníka (držitele), který se ocitl v důkazní nouzi ohledně existence jeho práva.

49 Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanské právo hmotné, 2. vydání, Plzeň, 2009, str. 202

Aby došlo k účinkům vydržení, musí zároveň dojít k uplynutí určitého času, který předpokládá zákon. U nemovitostí (tak i pozemků) zákon stanoví desetiletou vydržecí lhůtu, u movitých věcí, které mohou být také předmětem vydržení je lhůta podstatně kratší, tj. tři roky. Vydržení na jedné straně předpokládá dlouhodobé ovládání věci držitelem v dobré víře, že je jejím vlastníkem, a na druhé straně pak představuje nečinnost vlastníka věci.

Platná právní úprava vyžaduje k nabytí vlastnického práva vydržením splnění několika podmínek. Předně musí být věc způsobilá k vydržení. Jak shora vyplývá, vydržena může být věc movitá i nemovitá, otázkou však je, zda může být vydržena i část parcely.

V této práci bylo již popsáno, že pozemek je věcí v právním smyslu a nemusí být totožný s parcelou, dle mého názoru je tedy jistě také věcí způsobilou k vydržení. I přesto, že judikatura nebyla vždy v tomto ohledu jednotná, tento závěr podporuje i rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 26.2.1999, který stanovil, že část parcely, která byla v držbě jiné osoby než vlastníka této parcely, se tudíž stávala pozemkem, a pozemek jako nemovitou věc bylo možno vydržet.⁵⁰ Lze poznamenat, že s ohledem na podobnou úpravu v ustanovení paragrafu § 27 písm. a) katastrálního zákona, platí o vydržení části parcely stejná zásada i v platném právu.

Subjektem vydržení pozemku může být každá osoba, která je způsobilá nabývat vlastnické právo k věci, tedy osoba fyzická, právnická i stát.

Další podmínkou vydržení je, že držitel musí být oprávněný. Občanský zákoník označuje za držitele toho, kdo s věcí nakládá jako s vlastní nebo kdo vykonává právo pro sebe.⁵¹ Ustanovení paragrafu § 130 odst. 1 občanského zákoníku pak vymezuje pojem oprávněný držitel, kterým je držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří. Pro vydržení jsou tedy významné dva pojmy, a to oprávněnost držby a dobrá víra.

Oprávněnost držby, dobrá víra

K pojůmům „oprávněnost držby“ a „dobrá víra“ se ve svém rozhodnutí zabýval i Nejvyšší soud, který v rozsudku ze dne 28.2. 2007 uvádí, že oprávněným držitelem je i ten,

⁵⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, spis. zn. 2 Cdon 1231/96 ze dne 26.2.1999

⁵¹ Viz. ustanovení paragrafu § 129 odst. 1 občanského zákoníku: „držitelem je ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní nebo kdo vykonává právo pro sebe.“

který věc drží v omylu, že mu věc patří, jde-li přitom o omyl omluvitelný. Za omyl omluvitelný se považuje takový, ke kterému došlo přesto, že mýlící se postupoval s obvyklou mírou 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, avšak nikoli se zřetelem ke všem okolnostem a proto nemůže být držitelem oprávněným. Dobrá víra je obecně specifikována tak, že vzhledem ke všem okolnostem a povaze konkrétního případu nakládá držitel s věcí jako s vlastní, tedy že mu věc patří. Dobrá víra se však posuzuje objektivně. Vždy je tedy nutno brát v úvahu, zda držitel při běžné opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu konkrétního případu na každém spravedlivě požadovat, nemohl mít po celou dobu důvodné pochybnosti o tom, že mu věc, kterou fakticky ovládá, zároveň patří. Okolnosti, ze kterých lze na existenci dobré víry usuzovat, musí v případném soudním sporu tvrdit a prokazovat držitel.⁵²

Z uvedeného vyplývá, že v dobré víře je jen držitel, který se domnívá, že mu držený pozemek patří, ačkoli tomu tak ve skutečnosti není. Držitel je ohledně existence svého oprávnění v omylu, který se může vztahovat buď k právním skutečnostem nebo k právní úpravě. Dobrá víra, jejíž předmětem nemůže být vnitřní psychický stav držitele, musí existovat po celou dobu vydržení lhůty. Oprávněný držitel nemůže mít po vydržecí dobu žádné důvodné pochybnosti o tom, zda mu pozemek patří či nikoli.

Zánik dobré víry, tj. vznik pochybností určující zánik dobré víry na straně dosud oprávněného držitele, přichází ve chvíli, kdy se tento držitel od kohokoli či jakýmkoli způsobem dozví o skutečnosti, která u něj objektivně musí vyvolat pochybnosti o tom, že mu věc po právu patří, popř. pochybnost o tom, že je subjektem práva, jehož obsah vykonává.⁵³ Konkrétním případem zániku dobré víry tak může být například zahájení řízení o žalobě na vyklizení nemovitosti vlastníkem proti oprávněnému držiteli.

Platná právní úprava nevyžaduje, aby se oprávněný držitel opíral o právní důvod, který by byl způsobitelný nabytí práva. Je však nutné, aby byl držitel se zřetelem ke všem okolnostem věci v dobré víře o existenci takového titulu. Z judikatury vyplývá, že je možné vydržet vlastnické právo i na základě tzv. putativního titulu, pouhého domnělého právního důvodu, že držitel takový právní důvod svědčí.

52 Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, spis. zn. 22 Cdo 428/2007 ze dne 28.2.2007

53 Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, spis. zn. 22 Cdo 1806/2006 ze dne 16.10.2007

Jak již jsem zmínila na počátku této kapitoly, další podmínkou pro vydržení pozemku, je uplynutí desetileté vydržecí lhůty. Do této doby se započítává i doba, po kterou měl věc v oprávněné držbě právní předchůdce současného držitele. K nabytí vlastnického práva vydržením pozemku stačí, kromě splnění výše uvedených zákonných podmínek, pouze uplynutí této lhůty a není třeba žádného dalšího aktivního jednání držitele.

Obvykle je předmětem vydržení pozemek, který je v katastru nemovitostí zapsán ve prospěch oprávněného držitele, avšak na základě neplatného nabývacího titulu. Otázkou je, zda je možné vydržet pozemek, který je podle katastru nemovitostí zapsán ve vlastnictví jiné osoby, která je od držitele odlišná, tedy vydržet vlastnické právo tzv. *contra tabulas*. K této problematice mohu uvést rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.11.1999, které uvádí, že při posuzování otázky, zda v daném případě byly splněny podmínky oprávněné držby vedoucí k vydržení, nelze vycházet jen ze skutečnosti, že stav vzniklý v důsledku uchopení držby nebyl v souladu s údaji uvedenými v pozemkové knize, popřípadě v jiné veřejné knize, o kterých se držitel nepřesvědčil. Je třeba brát do úvahy všechny okolnosti, za kterých byla držba uchopena.⁵⁴

V praxi tak může nastat například situace u vlastníka sousedního pozemku, kdy držitel drží pozemek, který je pouze částí parcely, která je dle katastru ve vlastnictví tohoto vlastníka. V tomto případě nedochází k vydržení celé parcely, ale pouze její části. Skutečný stav by po uplynutí vydržecí doby měl být uveden do souladu s katastrem nemovitostí. V tomto případě by se podle zápisového zákona vznik vlastnického práva vydržením zapsal do katastru nemovitostí záznamem na základě listin, které by potvrzovaly daný stav.

Pro úplnost výkladu doplním, že z povahy institutu vydržení vyplývá, že držbu ke stejnému pozemku nemůže vykonávat současně několik osob, kromě případu podílového spoluvlastnictví k pozemku.

⁵⁴ Rozhodnutí nejvyššího soudu ČR, spis. zn. 22 Cdo 837/98 ze dne 17.11.1999

6.4 Nabývání pozemku rozhodnutím státního orgánu

Státním orgánem, jehož rozhodnutím může dojít k nabytí vlastnického práva, je buď soud nebo správní úřad. Protože tak dochází ke konstituci nového práva, takové rozhodnutí orgánu veřejné moci je rozhodnutím konstitutivním a není třeba již k nabytí vlastnického práva činit další právní úkony, tak jak je tomu např. u smluvních převodů. Vlastnické právo se nabývá originárně dnem uvedeným v rozhodnutí, a jestliže není určen, dnem právní moci rozhodnutí. Do katastru nemovitostí se dle zápisového zákona zapisuje záznamem.

V této kapitole se nezabýváme všemi způsoby nabývání vlastnického práva rozhodnutím státního orgánu, které zná současná právní řád ČR, ale pouze některými, v praxi se často vyskytujícími, způsoby nabytí ve vztahu k pozemkům.

Tak můžeme mezi rozhodnutí soudu zařadit např. vypořádání zaniklého společného jmění manželů podle ustanovení paragrafu § 142 občanského zákoníku, nebo zrušení a vypořádání spoluvlastnictví podle ustanovení paragrafu § 150 odst. 3 občanského zákoníku. Typickým příkladem nabytí vlastnického práva rozhodnutím správního orgánu je pak nabytí vlastnického práva na základě vyvlastňovacího řízení, které podrobně upravuje zákon o vyvlastnění nebo na základě rozhodnutí o pozemkových úpravách.

6.4.1 Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví

Ke zrušení a vypořádání spoluvlastnictví dochází buď dohodou spoluvlastníků nebo rozhodnutím soudu. V případě, že nedojde k dohodě spoluvlastníků (musí jít o úkon všech spoluvlastníků, přičemž nesouhlasný projev vůle nelze nahradit ani rozhodnutím soudu, a v případě, že je předmětem spoluvlastnictví nemovitost, musí mít dohoda písemnou formu), rozhodne na návrh kteréhokoli z nich soud.

Soud rozhoduje o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví v jediném řízení, avšak není vázán návrhem na vypořádání v žalobním návrhu a může vypořádat spoluvlastnictví i jiným způsobem.

Platná právní úprava stanovuje možné způsoby, jakým lze spoluvlastnictví vypořádat. Jde jednak o rozdělení věci podle podílů, jednak o přikázání věci jednomu ze spoluvlastníků za náhradu a v poslední řadě jde o prodej věci a rozdělení výtěžku z něj. Mezi těmito způsoby

vypořádání je vyžadována posloupnost, tzn. že další může nastoupit až v případě, že předchozí není možný.

U pozemků nebude činit reálné rozdělení problém, avšak je třeba pamatovat na to, že i po rozdělení pozemku by vzniklé části měly vlastníkovi sloužit jejich povaze a účelu. Záleží tedy vždy na konkrétním pozemku, na jeho velikosti, tvaru a poloze. K rozdělení pozemku je nutné souhlasné stanovisko příslušného stavebního úřadu a následně schválení nového geometrického plánu, který bude zobrazovat nově rozdělené pozemky.

Soud může také dojít k závěru, že rozdělení pozemku není možné. V takovém případě přikáže pozemek do vlastnictví pouze jednomu ze spoluvlastníků a zároveň mu uloží povinnost náhrady vůči ostatním spoluvlastníkům.⁵⁵ Jestliže nemá o pozemek ani jeden ze spoluvlastníků zájem, soud rozhodne o jeho prodeji a výtěžek rozdělí spoluvlastníkům podle jejich podílů.

6.4.2 Vypořádání společného jmění manželů

Společné jmění manželů představuje zvláštní druh spoluvlastnictví, jehož účastníky mohou být pouze manželé. Zaniká se zánikem manželství a poté je nutné jej vypořádat. Podle současné právní úpravy může dojít k vypořádání dohodou, rozhodnutím soudu na návrh jednoho z bývalých manželů nebo fikcí vypořádání.

Hlavním znakem vypořádání je, že žádný z manželů nic nového nenabývá, ale naopak druhý z manželů pozbývá své dosavadní vlastnické právo k věci, a to z důvodu, že za trvání manželství má každý z manželů vlastnické právo k celé věci.

Vypořádání společného jmění rozhodnutím soudu se opět váže několika zásadami, přičemž vždy je nutné přihlédnout k jednotlivým odlišnostem každého konkrétnímu případu, například k potřebám nezletilých dětí, k tomu, jak se kdo z manželů staral o rodinu, apod.

První z nich je, že soud je povinen vycházet z toho, jak bylo výše zmíněno, že podíly obou manželů na společném majetku jsou stejné. Soud vychází také z toho, že závazky vzniklé za trvání manželství jsou oba bývalí manželé povinni plnit stejným dílem. Každý z manželů má právo na to, aby mu bylo nahrazeno to, co ze svého výhradního majetku

55 Blíže rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, spis. zn. 2 Cdon 425/96 ze dne 30.1.1998: „Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její obecná cena obvyklá v daném místě v době rozhodování. Náhrada představuje příslušný podíl ceny, za niž by bylo reálně možno prodat celou věc, nikoli cenu, za niž by bylo možno prodat příslušný spoluvlastnický podíl.“

vynaložil na společný majetek a naopak, je povinen uhradit to, co ze společného majetku bylo vynaloženo na jeho výhradní majetek.⁵⁶

Důležité je zdůraznit, že společné jmění manželů tvoří majetek a závazky nabyté manželi za trvání manželství. Z toho logicky vyplývá, že pozemek, který vlastnil sám jeden z manželů již před vznikem manželství, není předmětem vypořádání společného jmění a zůstává nadále ve výlučném vlastnictví jednoho z manželů.

6.4.3 Vyvlastnění

Vyvlastnění (expropriace) je nejzávažnějším zásahem do vlastnického práva, jehož předmětem je nejčastěji půda (pozemky) právě díky svým zvláštnostem. Vyvlastnění tak plní funkci krajního, ale nutného nástroje na přerozdělování půdy.

Právní úprava vyvlastnění je zakotvena v čl. 11 odst. 4 Listiny, která stanoví, že vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Obdobně upravuje vyvlastnění i občanský zákoník. Zákonem, který pak podrobněji upravuje podmínky vyvlastnění, principy náhrady za odnětí nebo omezení vlastnického práva, vyvlastňovací řízení a soudní přezkum rozhodnutí o vyvlastnění, je zákon o vyvlastnění, který nabyl účinnosti dne 1.1.2007. Tento zákon je zákonem obecným a konkrétní účely, pro které je možno nemovitost vyvlastnit, mohou být upraveny i v dalších zvláštních zákonech, např. ve stavebním zákoně, v zákoně o státní památkové péči, v horním zákoně nebo v zákoně o ochraně přírody a krajiny.

Vyvlastnění pozemku může být realizováno několika způsoby a to:

- odnětím vlastnického práva dosavadnímu vlastníkovi a přechodem vlastnického práva na jinou osobu
- omezením vlastnického práva zřízením věcného břemene
- zrušením věcného břemene

Předpokladem vyvlastnění pozemku je veřejný zájem na odnětí nebo omezení vlastnického práva k němu a zákonem stanovený účel, pro jehož zajištění je možné provést vyvlastnění.

56 Fiala, J., Kindl, M. a kol.: Občanské právo hmotné, 2. vydání, Plzeň, 2009, str. 252

Účelem vyvlastnění může být uspokojení takové potřeby, která je výslovně uvedena v některém zvláštním zákoně. V souvislosti s pozemky to podle stavebního zákona může být např. vytvoření podmínek pro nezbytný přístup k pozemkům a stavbám, pro řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě.⁵⁷

Veřejný zájem

Pojem veřejný zájem není právní normou blíže obsahově specifikován, a tak je při interpretaci tohoto neurčitého právního pojmu umožněno posoudit, zda určitý případ spadá svými konkrétními odlišnostmi od jiného případu právě pod uvedený pojem. Je tomu tak proto, že obsah termínu veřejný zájem může být proměnlivý vzhledem k rychlému rozvoji společnosti a je tedy nutné vymezit jej vždy v závislosti na konkrétních podmínkách v čase a prostoru.

Veřejný zájem přesahuje nad zájmy vyvlastňovaného a bývá označen jako zájem všeobecně prospěšný. Splnění veřejného zájmu musí být vždy prokázáno ve vyvlastňovacím řízení způsobem, který určuje zákon.

Principy vyvlastnění

Vyvlastnění je možné pouze za splnění dalších podmínek, které označujeme jako principy vyvlastnění.

První z nich je preference dohody před vyvlastněním. Vyvlastnění má subsidiární povahu a jestliže je jeho účelu možné dosáhnout dohodou či jinak, není vyvlastnění přípustné. Vyvlastňovaný musí být seznámen s účelem vyvlastnění po dobu nejméně šesti měsíců a musí mu být předložen návrh na uzavření smlouvy s lhůtou pro přijetí návrhu nejméně šedesát dnů. Splnění těchto podmínek se předkládá jako součást návrhu na vyvlastnění.

Dále musí být respektována podmínka přiměřenosti, což znamená, že vyvlastnění musí být činěno jen v potřebném rozsahu, a to jak do intenzity zásahu do vlastnického práva, tak i do velikosti vyvlastňovaného pozemku. Jestliže je možné účelu vyvlastnění dosáhnout např. již omezením vlastnického práva, nedojde k jeho odnětí a stejně tak, pokud je účelu vyvlastnění dosáhnuto odnětím části pozemku, nedojde k odnětí pozemku celého.

⁵⁷ Drobek, J.: Základy pozemkového práva, 2. vydání, Praha, Eva Roztoková-IFEC, 2007, str. 83.

Další nezbytnou podmínkou je soulad účelu vyvlastnění s cíli a úkoly územního plánování. Účel vyvlastnění by tak měl odpovídat schválené územní dokumentaci v územním plánu či územnímu rozhodnutí.

Vyvlastnění je prováděno výhradně za náhradu ve výši obvyklé ceny pozemku, která se určuje znaleckým posudkem. Náhrada se poskytuje zásadně v penězích, avšak je možná dohoda mezi vyvlastnitelem a vyvlastňovaným o náhradě v podobě jiného pozemku.

Zrušení vyvlastnění

Zákon připouští možnost zrušení vyvlastnění (tzv. revokace) v několika případech, kterými jsou nezapočaté vyvlastnění ve lhůtě stanovené vyvlastňovacím úřadem (lhůta je dva roky od právní moci rozhodnutí o vyvlastnění, která může být prodloužena nejdéle o další dva roky), zrušení územního rozhodnutí, které určuje využití pozemku pro daný účel a nezaplacení náhrady vyvlastňovanému. K revokaci může dojít pouze na návrh vyvlastňovaného, kdy za splnění výše uvedených podmínek dojde ke zrušení rozhodnutí o vyvlastnění a obnovení původního stavu.

V tomto ohledu považují platnou právní úpravu za nepraktickou. Účinky vyvlastnění vznikají již samotným nabytím právní moci rozhodnutí o vyvlastnění, ačkoli vyvlastňovaný ještě nemusel obdržet náhradu za vyvlastňovaný pozemek. V případě, že nedojde k zaplacení náhrady, musí vyvlastňovaný sám aktivně podat návrh ke zrušení vyvlastnění. Jestliže by v platné právní úpravě došlo ke změně tím, že by k nabytí vlastnického práva k vyvlastňovanému pozemku došlo až okamžikem zaplacení náhrady, nemusela by tak možnost revokace v případě nezaplacení náhrady vůbec existovat.

Závěrem doplním, že vyvlastňovací řízení je zvláštním druhem správního řízení, které vede vyvlastňovací úřad- obecní úřad s rozšířenou působností, magistrát hlavního města Prahy nebo magistráty územně členěného statutárního města, v jehož obvodu se pozemek nachází, a to na návrh vyvlastnítele. Vyvlastňovací řízení se zahajuje jen na žádost vyvlastnítele, která musí obsahovat zákonem dané náležitosti.

Po zahájení řízení, o kterém příslušný katastr nemovitostí zapíše poznámku do své evidence nemovitostí, nemůže vyvlastňovaný konat určité právní úkony, jimiž by předmětný pozemek zatěžoval (nemůže jej např. zcizit nebo pronajímat, jinak by takové úkony byly neplatné).

Právní mocí rozhodnutí ve vyvlastňovacím řízení dochází k přechodu vlastnického práva k pozemku z dosavadního vlastníka na vyvlastnítele. Katastr nemovitostí tento údaj запиše záznamem. Nutno podotknout, že s vyvlastněním zanikají také všechna další práva na dotčeném pozemku, tak i např. zástavní právo na pozemku, či právo jeho nájmu. Vyvlastňovací řízení je přezkoumatelné v občanském soudním řízení.

6.4.4 Pozemkové úpravy

Pozemkové úpravy představují významný nástroj k cíleným změnám pozemkových vztahů. Právní úprava pozemkových úprav je obsažena zejména v zákoně o pozemkových úpravách a dále v zákoně o půdě.

Pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově i funkčně mění stávající pozemky a uspořádávají se vlastnická práva k nim. Je tak možno je scelovat nebo naopak dělit, a je tak využíváno pro zabezpečení přístupnosti a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy.⁵⁸ Zároveň se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodního hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny.

Současná právní úprava rozlišuje mezi jednoduchými pozemkovými úpravami a komplexními pozemkovými úpravami. Jednoduché pozemkové úpravy se uplatňují například, když se úpravy mají týkat pouze části katastrálního území, častěji jsou ale využívány pozemkové úpravy komplexní.

Řízení o pozemkových úpravách je speciálním správním řízením, které z moci úřední, ať už na základě vlastního podnětu nebo na základě podaných požadavků, zahajuje pozemkový úřad. Řízení je dvouetapové, kdy je nejprve schvalován návrh pozemkové úpravy a následně jsou pozemkovým úřadem přijímána rozhodnutí o přechodu vlastnických práv (případně o zrušení nebo zřízení věcného břemene).

Pozemkový úřad rozhodne o schválení návrhu pozemkových úprav, jestliže s ním souhlasí vlastníci alespoň tří čtvrtin výměry pozemků, o kterých má být rozhodováno. Proti tomuto rozhodnutí je možné se odvolat. Specifickým prostředkem možnosti přezkumu tohoto rozhodnutí je pak přezkum soudní. V minulosti se judikatura zabývala otázkou, zda

⁵⁸ Viz. ustanovení § 2 zákona o pozemkových úpravách.

rozhodování o žalobách proti těmto rozhodnutím je v kompetenci soudů ve správním soudnictví či soudů dle páté části občanského soudního řádu.

V této souvislosti by mělo být rozhodující, zda převažuje soukromoprávní či veřejnoprávní charakter rozhodnutí, tedy zda je zasahováno převážně do soukromých či veřejných subjektivních práv. K tomuto problému se vyjádřil Nejvyšší správní soud ČR ve svém rozhodnutí ze dne 23.3.2005 když konstatoval, že v řízení o pozemkových úpravách se jistě rozhoduje i o soukromých zájmech vlastníků, jejichž pozemky mají být sceleny či rozděleny. Na druhou stranu se však rozhoduje i o zájmech veřejných - např. ochrana půdního fondu, zvelebení krajiny či zvýšení její ekologické stability. Jenom z toho důvodu, že se jedná o veřejné zájmy, jsou pozemkové úpravy slučitelné s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. K pozemkové úpravě může dojít, pokud s ní souhlasí vlastníci alespoň dvou třetin výměry půdy dotčené pozemkovou úpravou. Ve vztahu ke zbývající jedné třetině tak jde zcela jistě o vyvlastnění ve smyslu výše uvedeného článku Listiny. Při rozhodování o pozemkové úpravě jsou tak dotčeny jak zájmy soukromé, tak i zájmy veřejné. Zde zastoupený veřejný zájem má přitom povahu výše popsaného kvalifikovaného veřejného zájmu, neboť spočívá ve veřejném zájmu na určitém výsledku daného rozhodnutí.⁵⁹

Při svém rozhodování vycházel Nejvyšší správní soud z usnesení zvláštního senátu zřízeného podle zákona č. 131/2002 Sb., o rozhodování některých kompetenčních sporů, ze dne 28. 12. 2004, č. j. Konf 120/2003 - 5. Zvláštní senát tady dospěl k závěru, že se ve vztahu k rozhodnutím pozemkového úřadu nejedná o řešení sporu o vlastnické právo, ale o přezkum vrchnostenského rozhodnutí o jiné úpravě vlastnických práv, kdy vlastníci nevedou spor o vlastnictví mezi sebou, ale brojí proti zákonnosti rozhodnutí správního orgánu, které bylo vydáno ve veřejném zájmu.⁶⁰

K této otázce se dále vyjádřil Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 29.5.2007, když konstatoval, že je třeba vypořádat se s tím, že správní orgán v tomto případě autoritativně zasahuje do vlastnických práv; to ale samo o sobě ještě není určující. Vlastním předmětem řízení před soudem není obvyklý spor o vlastnické právo mezi osobami sobě na roveň postavenými o to, komu vlastnictví náleží; takový spor by zajisté náležel do pravomoci soudů civilních. Předmětem řízení v posuzované věci je ale přezkum vrchnostenského rozhodnutí o jiné úpravě vlastnických práv; takový spor nevedou vlastníci mezi sebou, ale

59 Rozsudek Nejvyššího správního soudu čj. 6 As 48/2003 - 51 ze dne 23.3.2005

60 Průchová, I: Pozemkové úpravy a soudní přezkum, Brno, Masarykova univerzita, <URL: www.law.muni.cz>. (citováno dne 1.5.2010)

brojí proti zákonosti rozhodnutí správního orgánu, které bylo vydáno v zájmu jednoznačně veřejném. Soud tu má podrobit svému přezkumu rozhodnutí státu (orgánu státní správy) o založení, byť i zčásti nových a od dosavadního stavu odlišných práv u osob státní moci shodně podrobených. Právě tato povaha věci, a nikoliv vlastnické právo samotné a jeho soukromoprávní charakter, je určující pro stanovení, zda věc náleží do pravomoci soudů v řízení věcech občanskoprávních anebo soudů ve věcech správního soudnictví.⁶¹

Na základě výše uvedeného mohu dovést, že soudní přezkum rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav by měl být řešen v rámci správního soudnictví.

Schválený návrh o pozemkové úpravě je následně závazným podkladem pro další rozhodnutí o výměně či přechodu vlastnických práv, proti kterému se není možné odvolat. Opět je ale možný přezkum soudem a dle výše uvedené judikatury by měl být v pravomoci správního soudnictví.

Pravomocné rozhodnutí následně slouží jako podklad pro zápis změny vlastnických vztahů k pozemkům v katastru nemovitostí.

61 Rozsudek Nejvyššího správního soudu čj. Konf 14/2008 – 5 ze dne 29.5.2007

6.5 Nabývání pozemku ze zákona

Vznik vlastnického práva k pozemkům ze zákona (ex lege) se vyskytuje v našem právním řádu pouze velmi zřídka.

Jde o nabytí originárním způsobem, kdy vlastnictví vzniká ke dni účinnosti zákona, jestliže není stanoven jiný den vzniku vlastnictví v zákoně.

Jako příklad tohoto způsobu vzniku mohu uvést ustanovení paragrafu § 872 občanského zákoníku, který stanoví, že právo osobního užívání pozemku, vzniklé podle dosavadních předpisů, které trvá ke dni nabytí účinnosti (ke dni 1.1.1992) tohoto zákona, se mění dnem účinnosti tohoto zákona na vlastnictví fyzické osoby. Toto ustanovení se vztahovalo na pozemky ve vlastnictví státu po roce 1989, které byly předmětem práva osobního užívání.

7 Katastr nemovitostí

Vlastnické právo k nemovitostem je předmětem evidence v katastru nemovitostí. Katastr nemovitostí se vznikem a zánikem pozemkového vlastnictví úzce souvisí, proto nelze problematiku evidence katastru a zápisů vlastnických práv do něj opominout.

Katastrální zákon popisuje katastr nemovitostí jako soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zvláštního předpisu a dalších práv k nemovitostem podle tohoto zákona.⁶²

Předmětem katastru nemovitostí a jeho evidence jsou:

- pozemky v podobě parcel
- budovy spojené se zemí pevným základem
- byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky
- rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci, požádá-li o to vlastník nemovitosti nebo jiná oprávněná osoba
- rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim
- a stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis.

Všechny údaje, které tvoří obsah katastru musí být uspořádány tak, aby byly schopny plnit účel, pro který má katastr nemovitostí jako významný informační systém sloužit. O pozemcích se tak v katastru uvádí poměrně obsáhlé údaje, kterými jsou: příslušnost katastrálního území, parcelní číslo, výměra parcely, druh pozemku podle účelové kategorizace půdy, způsob využití pozemku, způsob ochrany nemovitosti, číslo listu vlastnictví, právní vztahy, další práva a jiné údaje.

V katastru se vede i tzv. zjednodušený způsob evidence zemědělských a lesních pozemků, který bylo nutno zavést s ohledem na provázanost dřívější evidence pozemků a současného katastru. U těchto pozemků neexistují hranice v terénu, a proto jsou sloučeny do větších půdních celků. Tyto pozemky se takto evidují až do ukončení pozemkových úprav nebo do doby jejich zobrazení v katastrální mapě zjednodušeným způsobem.

⁶² Viz ustanovení paragrafu § 1 odst. 2 katastrálního zákona

7.1 Způsoby zápisu

Zápisy pozemků do katastru se provádějí různými způsoby, které mají různý právní režim. Pod pojmem zápis se rozumí vklad, záznam, poznámka a také jejich výmaz.

7.1.1 Vklad

Vklad je nejdůležitějším zápisem, jehož následkem je vznik, změna, nebo zánik práva. Má tedy konstitutivní charakter. Všechna věcná práva se do katastru zapisují právě vkladem, pokud nestanoví zákon výjimku. Jde o práva, která mají vzniknout především na základě smlouvy. Tato práva pak vznikají (nebo se mění či zanikají) dnem provedení vkladu s právními účinky zpětně ke dni podání návrhu na vklad.⁶³ Vkladem jsou tak zapisovány zejména smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku, smlouvy o zřízení zástavního práva k pozemku, smlouvy o oprávnění, které odpovídá věcnému břemeni, smlouvy o předkupním právu k pozemku a další.

Řízení o vkladu se zahajuje na návrh dnem doručení písemného návrhu na povolení vkladu katastrálního úřadu a účastníky řízení jsou účastníci toho právního úkonu, na jehož podkladě má být proveden vklad.

Katastrální úřad posuzuje při přezkoumání návrhu na povolení vkladu veškeré skutečnosti ke dni podání návrhu. Pokud jsou podmínky vkladu splněny, rozhodne o jeho povolení, v opačném případě přistoupí k jeho zamítnutí.

7.1.2 Záznam

Záznamem se zapisují práva, která vznikají, mění se či zanikají jiným způsobem než na základě smlouvy. Z forem vzniku vlastnického práva k pozemkům se záznamem zapisuje vznik děděním, vydržením, rozhodnutím státního orgánu a vznik ze zákona.

Podkladem pro provedení záznamu jsou listiny, který vznik (změnu či zánik) příslušného práva dokládají. Rozdíl záznamu oproti vkladu spočívá v tom, že ho provádí katastrální úřad z úřední povinnosti (ex officio), a neprobíhá o něm formálně žádné řízení (katastrální úřad jen ověří, zda listina neobsahuje zřejmé nesprávnosti a jestliže dojde k závěru, že listina není

⁶³ Viz. ustanovení paragrafu § 2 odst. 3 zápisového zákona

formálně nesprávná, záznam provede). Z výše uvedeného lze dovodit, že zápis záznamem má pouze deklaratorní účinky.

Zapisovaná práva vznikají nezávisle na provedení záznamu, který je prováděn až po vzniku těchto práv, z čehož vyplývá, že souladu faktického stavu se stavem v evidenci katastru nemovitostí dojde až s určitým zpožděním. Problémem záznamu tak může být právní nejistota k zapsaným právům a také vznik duplicitní zápisu, o jehož problematice pojednávám dále.

7.1.3 Poznámka

Poznámku můžeme charakterizovat jako úkon katastrálního úřadu, který je určen k vyznačení skutečností, který nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva. Poznámka neslouží k zápisu nějaké změny právního vztahu, ale má určitý signalizační charakter. Oznamuje, že údaje v katastru mohou být dotčeny brzkou změnou, neboť právní vztahy jsou předmětem nějakého řízení.⁶⁴

Katastrální úřad vyznačí poznámku na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení například o podané žádosti na vyvlastnění, o exekučním příkazu o prodeji nemovitosti, apod. Jestliže důvody pro vyznačení poznámky pominou, katastrální úřad poznámku zruší opět na základě rozhodnutí nebo oznámení.

7.2 Problematika duplicitního zápisu

Duplicitní zápis je případ, kdy vlastnictví ke stejné nemovitosti svědčí dvěma nebo více vlastníků, aniž by se jednalo o spoluvlastníky ač povaha vlastnického práva takovou situaci vylučuje.

Takový případ, kdy na listu vlastnictví je vyznačeno vlastnictví k určitému pozemku pro dva i více subjektů nastává, jestliže je katastrálnímu úřadu postupně doručeno více pravomocným rozhodnutím a listin, z nichž každá prokazuje vlastnictví ke stejnému pozemku jiné osobě. Zápis dvojího vlastnictví může vzniknout pouze při zápisu takových práv, která vznikají rozhodnutím státního orgánu nebo zákona, která se zapisují záznamem.

64 Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková, V.: Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy, 4. vydání, Praha, Linde Praha, 2007, str. 68

Katastrální úřad totiž není oprávněný k tomu, aby zkoumal věcnou a právní stránku doručených listin, tedy která z předložených listin odpovídá skutečnému právnímu stavu, a to dokonce ani v případě, kdy existují důvodné pochybnosti o platnosti listiny.

Typickým příkladem kolizních listin, které zakládají duplicitní zápis k pozemku jsou například rozhodnutí o dědictví, kdy do aktiv dědictví byly chybně zahrnuty pozemky již dříve převedené na jinou osobu, listiny o nabytí vlastnického práva v privatizaci či restituci a jiné.⁶⁵

Jestliže takové listiny neobsahují zřejmé chyby v psaní, počtech či jiné formální nesprávnosti, mají pro katastrální úřad stejnou váhu jako listiny jiné. Vkladové řízení se tím od zápisu záznamu podstatně liší, protože nesrovnalosti týkající se vlastnického práva by v takovém případě byly překážkou vkladu a vklad by nebyl proveden.

Záznamem může být proveden i dvojitý zápis vlastnictví jedné osoby, přestože jiná osoba již byla zapsána jako vlastník při řízení o vkladu.

Důsledky takového dvojího zápisu jsou pro oprávněného vlastníka velmi tíživé. Z povahy vlastnického práva vyplývá, že vlastníkem téže věci nemohou být zároveň dva odlišné subjekty. Duplicitní zápis tak brání osobám, které jsou jako vlastníci zapsáni, s danou nemovitostí disponovat, a to až do doby vyřešení otázky, kdo je jejím skutečným vlastníkem.

Možnosti nápravy

Katastrální úřad nejprve na tuto skutečnost upozorní vyhotovitele sporné listiny. Jestliže vyhotovitel potvrdí správnost listiny, katastrální úřad upozorní o duplicitě všechny osoby, kteří jsou dle listin označeny za vlastníky, a zároveň je vyzve, aby situaci vyřešily. V případě, že je zároveň vedeno vkladové řízení o pozemku, u něhož je na listu vlastnictví zaznamenán duplicitní zápis, katastrální úřad takové řízení přeruší až do vyřešení otázky týkající se vlastnictví k pozemku (jde o předběžnou otázku, která se vyskytla v řízení, ve smyslu správního řádu).

⁶⁵ Uličný, D., Cigánková, E. (Havel & Holásek): Duplicitní zápis vlastnictví k nemovitosti, 22.4. 2008, <URL: www.epravo.cz>, (citováno 17.7. 2010)

Jednou z možností nápravy duplicitního vlastnictví je dohoda dotčených stran. Jestliže se strany o vlastnictví skutečně dohodnou, je nutné, aby sepsaly dohodu o uznání vlastnického práva, nebo dohodu o narovnání.

Jestliže ale není dohoda možná, musí se zúčastněné strany obrátit na soud, aby ten určil, kdo je oprávněným vlastníkem pozemku, a to žalobou na určení právního vztahu podle ustanovení § 80 písm. c) občanského soudního řádu.⁶⁶ Podmínka naléhavého právního zájmu, kterou vyžaduje zákon pro uplatnění této žaloby, je dle ustálené právní praxe splněna již samotnou skutečností duplicitního zápisu.

Rozhodnutím, kterým soud určí oprávněného vlastníka, je katastrální úřad vázán. Rozsudkem musí být stanoveno, kdo je oprávněným vlastníkem pozitivním vymezením vlastnického práva, nikoliv negativním určením, že žalovaný není vlastníkem sporné nemovitosti. Z negativního vymezení totiž nevyplývá jistě, kdo je skutečným vlastníkem pozemku a takové rozhodnutí nemůže být podkladem pro provedení zápisu změny v katastru nemovitostí. To bylo ostatně vyjádřeno i v rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 23.4.2003, který konstatoval, že podkladem pro provedení zápisu změn v katastru nemovitostí nemůže být rozhodnutí, jímž by právo nebo právní vztah byl určen negativně.⁶⁷

Rozhodnutí soudu je pak podkladem pro provedení změny v katastru nemovitostí, kdy katastrální úřad odstraní duplicitní zápis a údaje vlastnictví nemovitosti uvede do souladu se skutečným právním stavem.

7.3 Poskytování údajů z katastru nemovitostí

Údaje katastru nemovitostí jsou vlastnictvím České republiky. Právo státu k těmto údajům vykonává Český úřad zeměměřický a katastrální, který je ústředním správním orgánem katastru nemovitostí a vykonává správu centrální databáze katastru nemovitostí České republiky.

Poskytování údajů z katastru nemovitostí upravuje obecně katastrální zákon a podrobnější úpravu dále přináší vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky.

⁶⁶ Viz ustanovení paragrafu § 80 písm. c) občanského soudního řádu. "Žalobou lze uplatnit, aby bylo rozhodnuto zejména (...) o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je-li na tom naléhavý právní zájem.

⁶⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1875/2002 ze dne 23.4.2003

Vzhledem k tomu, že katastr nemovitostí je veřejný, poskytne katastrální úřad údaje z katastru nemovitostí za určitých podmínek komukoliv, kdo o to požádá. Tak je možné získat výpisy z listu vlastnictví, kopie katastrálních map, údaje k probíhajícím vkladovým řízením, nebo například i nabývací tituly, na základě kterých došlo k zápisu vlastnického práva, a to ve formě veřejných listin, což znamená, že před soudy a státními orgány potvrzují pravdivost toho, co je v nich uvedeno, jestliže není prokázán opak.

Požizování opisů, výpisů nebo kopií z katastru nemovitostí ve formě veřejných listin je správním úkonem a podle platné právní úpravy je zpoplatněno.

Katastr nemovitostí poskytuje také tzv. dálkový přístup, což je služba, dostupná na adrese: <http://katastr.cuzk.cz>, která umožňuje registrovaným uživatelům on-line přístup k údajům katastru nemovitostí, které jsou vedeny v elektronické podobě.

Bezplatně je oprávněn získávat údaje dálkovým přístupem pouze uživatel, který je potřebuje k výkonu své působnosti (např. územně samosprávný celek), v jiném případě je služba zpoplatněna. Je důležité upozornit, že údaje z katastru nemovitostí získané dálkovým přístupem mají pouze informativní charakter a nemají tedy charakter veřejných listin.

Konkrétní údaje o parcelách je možné získat ve formě výpisu z listu vlastnictví, který prokazuje stav evidovaný v katastru, a to k okamžiku jeho vyhotovení.

Na listu vlastnictví se zaznamenávají údaje o vlastníkovi, příp. o spoluvlastníkovi, údaje o nemovitosti (u pozemku tak číslo parcely, výměra parcely, druh pozemku a způsob jeho využití), jiná práva k nemovitosti, omezení vlastnického práva, nabývací tituly či jiné podklady zápisu, a další údaje.

Platnost výpisu z katastru nemovitostí není časově žádným způsobem omezena, je však nutné pamatovat na to, že výpis vždy prokazuje takový stav zápisů v katastru, jaký byl v době jeho vyhotovení. Tento stav může trvat beze změny řadu let, ale stejně tak je možné, že se tento stav změní třeba již za několik okamžiků po vyhotovení výpisu.

V katastru nemovitostí je samozřejmě možné vyhledat i stav zápisů v minulosti, ne však ve formě výpisu z listu vlastnictví.

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.

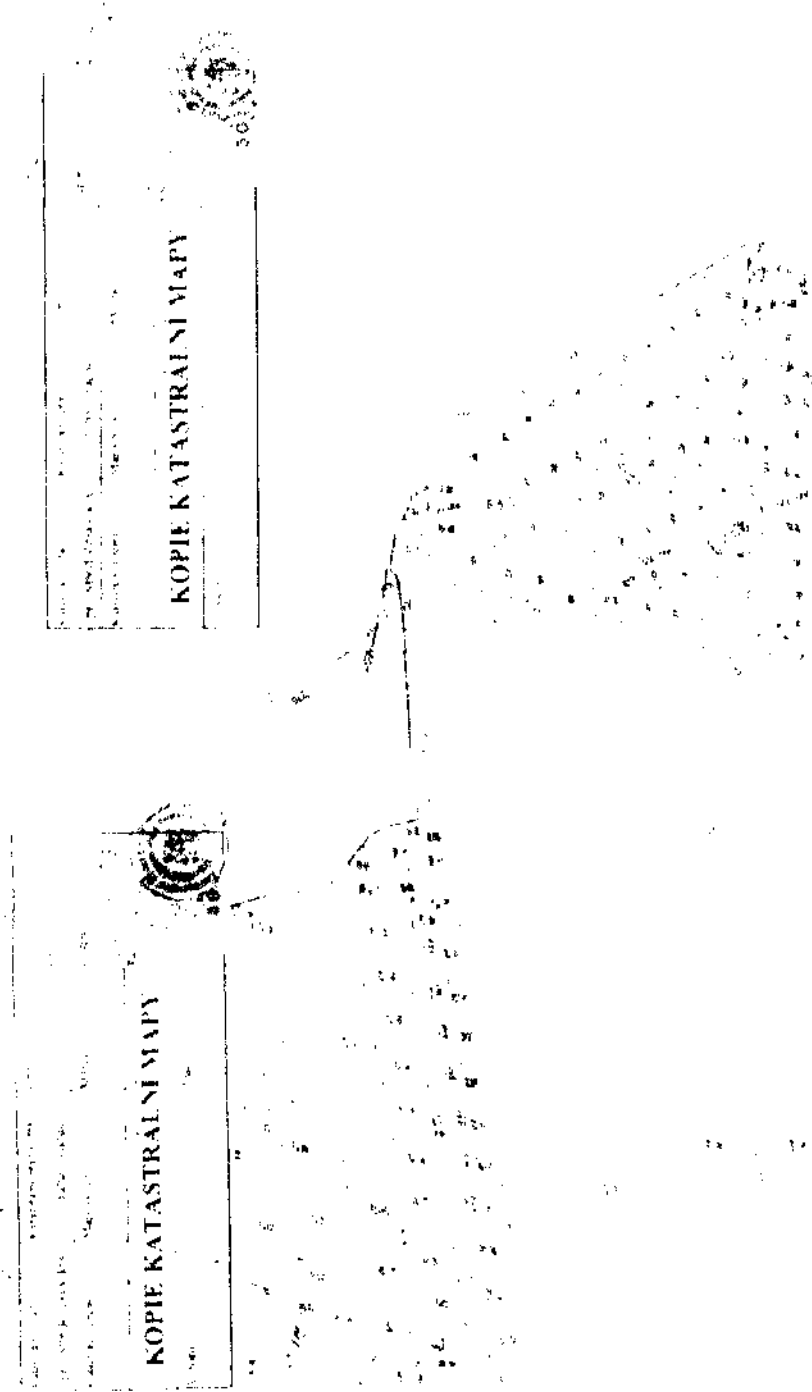
Nový občanský zákoník, jehož vládní návrh byl předložen v roce 2009, přináší řadu potřebných změn v podobě nových institutů, kdy například nově upravuje dědickou smlouvu, která by se měla stát dalším dědickým titulem dědění vedle závěti a zákona.

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.

9 Přílohy

Příloha č. 1: Kopie katastrální mapy

Příloha č. 2: Výpis z katastru nemovitostí (List vlastnictví)



Na vrbici

Na vrbici

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Priloha č. 2



prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2014 15:26:11.

Katastrální úřad pro Prahu 2, územní úřad

číslo: 539325 Jesenice

číslo: 254/1279 Dstnice

územní část: 499

V katastrálním území jsou pozemky vedeny ve dvou samostatných řadách (151 - samostatná parcela)

číslo listu: 1

151 Third Road Estate Development, s.r.o., Olšanský

16194825

číslo: 16194825 Praha 2 - Nová Město - 120 00 Praha 2

číslo pozemku	popis pozemku	územní část
123-024	151 zastavěná plocha a nádvoří	zemědělský půdní fond
123-025	59 zastavěná plocha a nádvoří	zemědělský půdní fond
123-026	105 zastavěná plocha a nádvoří	zemědělský půdní fond
123-027	31 zastavěná plocha a nádvoří	zemědělský půdní fond
123-028	188 zastavěná plocha a nádvoří	zemědělský půdní fond
123-029	1707 orná půda	zemědělský půdní fond
123-030	841 orná půda	zemědělský půdní fond
123-031	766 orná půda	zemědělský půdní fond
123-032	678 orná půda	zemědělský půdní fond
123-033	781 orná půda	zemědělský půdní fond
123-034	800 orná půda	zemědělský půdní fond
123-035	1052 orná půda	zemědělský půdní fond
123-036	1202 orná půda	zemědělský půdní fond
123-037	812 orná půda	zemědělský půdní fond
123-038	661 orná půda	zemědělský půdní fond
123-039	633 orná půda	zemědělský půdní fond
123-040	616 orná půda	zemědělský půdní fond
123-041	1146 orná půda	zemědělský půdní fond
123-042	1278 orná půda	zemědělský půdní fond
123-043	881 orná půda	zemědělský půdní fond
123-044	819 orná půda	zemědělský půdní fond
123-045	836 orná půda	zemědělský půdní fond
123-046	824 orná půda	zemědělský půdní fond

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 1. 1. 1998 (28. 12. 2011)

Okres	Číslo katastrálního území	Název katastrálního území	Číslo listu	Stavba
100	02020A	Praha - západ	512125	Jesenice
100	020229	Omnice	159	
V katastrálním území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavba)				
125/93	818	orná půda		stavební parcela
125/94	816	orná půda		zemědělský půdní fond
125/95	815	orná půda		zemědělský půdní fond
125/96	817	orná půda		zemědělský půdní fond
125/97	819	orná půda		zemědělský půdní fond
125/98	1221	orná půda		zemědělský půdní fond
125/99	1246	orná půda		zemědělský půdní fond
125/100	948	orná půda		zemědělský půdní fond
125/101	33	orná půda		zemědělský půdní fond
125/102	932	orná půda		zemědělský půdní fond
125/103	1365	orná půda		zemědělský půdní fond
125/104	797	orná půda		zemědělský půdní fond
125/105	1016	orná půda		zemědělský půdní fond
125/106	665	orná půda		zemědělský půdní fond
125/107	758	orná půda		zemědělský půdní fond
125/108	818	orná půda		zemědělský půdní fond
125/109	810	orná půda		zemědělský půdní fond
125/110	810	orná půda		zemědělský půdní fond
125/111	835	orná půda		zemědělský půdní fond
125/112	939	orná půda		zemědělský půdní fond
125/113	912	orná půda		zemědělský půdní fond
125/114	1014	orná půda		zemědělský půdní fond
125/115	914	orná půda		zemědělský půdní fond
125/116	844	orná půda		zemědělský půdní fond
125/117	808	orná půda		zemědělský půdní fond
125/118	888	orná půda		zemědělský půdní fond
125/119	861	orná půda		zemědělský půdní fond

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 1.1.1987

č. listu	č. pozemku	právní stav	projevitel	č. listu	č. pozemku	právní stav	projevitel
125	120	852 orna půda	zemědělský podnik fond	538	125	stavěbní parcela	
125	121	884 orna půda	zemědělský podnik fond				
125	122	856 orna půda	zemědělský podnik fond				
125	123	1188 orna půda	zemědělský podnik fond				
125	124	970 orna půda	zemědělský podnik fond				
125	125	825 orna půda	zemědělský podnik fond				
125	126	854 orna půda	zemědělský podnik fond				
125	127	826 orna půda	zemědělský podnik fond				
125	128	976 orna půda	zemědělský podnik fond				
125	129	816 orna půda	zemědělský podnik fond				
125	130	815 orna půda	zemědělský podnik fond				
125	131	761 orna půda	zemědělský podnik fond				
125	132	810 orna půda	zemědělský podnik fond				
125	133	846 orna půda	zemědělský podnik fond				
125	134	885 orna půda	zemědělský podnik fond				
125	135	888 orna půda	zemědělský podnik fond				
125	136	810 orna půda	zemědělský podnik fond				
125	137	810 orna půda	zemědělský podnik fond				
125	138	949 orna půda	zemědělský podnik fond				
125	139	801 orna půda	zemědělský podnik fond				
125	140	780 orna půda	zemědělský podnik fond				
125	141	1004 orna půda	zemědělský podnik fond				
125	142	718 orna půda	zemědělský podnik fond				
125	143	814 orna půda	zemědělský podnik fond				
125	144	26 orna půda	zemědělský podnik fond				
125	145	22 orna půda	zemědělský podnik fond				
125	146	27 orna půda	zemědělský podnik fond				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2007, strana 17

02010A Praha západ

11 53328 Jesenice

11248 Opatre

11248 499

Všechny pozemky jsou pozemky včleněny ve dvou samostatných řadách: 1. řada - stavební parcely;

125/147	181 orna půda	zemědělský půdní fond
125/148	173 orna půda	zemědělský půdní fond
125/149	1017 orna půda	zemědělský půdní fond
125/150	298 orna půda	zemědělský půdní fond
125/151	125 orna půda	zemědělský půdní fond
125/152	2 0 orna půda	zemědělský půdní fond
125/153	23 orna půda	zemědělský půdní fond
125/154	63 orna půda	zemědělský půdní fond
125/155	144 orna půda	zemědělský půdní fond

Stavba

Stavba

Stavba - p. 470

rod. půda

St. 182

Stavba - p. 471

rod. půda

St. 183

Stavba - p. 472

rod. půda

St. 184

bez úpravy

garáž

St. 185

bez úpravy

garáž

St. 184

Stavba - Bez zápisu

Stavba - Bez zápisu

Stavba

Stavba

Územní plánování

Zařízení v rámci územního plánu, provedení údržby a oprav příslušného vedení Územní komunikací sítě v rozsahu dle OP 890/112007

Telefonica O2 Czech Republic, a.s.	Parcela: 125/74	V-11496/2007-210
Za Brumlovkou 266/2, Praha 4,	Parcela: 125/144	V-11496/2007-210
Parcela: 146/27 RO/100 6019-316	Parcela: 125/148	V-11496/2007-210

Územní plánování v rámci územního plánu, uplatněno se dne 07.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.11.2007.

V-11496/2007-210

Územní plánování (podle 1. etapy)

Umístění kabelového vedení VN 22kV - NN 1kV z kabelové transformátorové stanice s příslušnými přípojky a rozpojovací skříně ve zděných pilířích včetně užití tohoto pozemku a souvisejících prostorů v rozsahu dle OP č. 859-251/2006, 858-251/2006, 857-251/2006

ČEZ Distribuce, a.s. Teplice	Parcela: 125/74	V-1639/2009-210
č.č. 8, I.área IV-Podmokly 485-02	Parcela: 125/75	V-1639/2009-210
Parcela: 2, RO/100 27292425	Parcela: 125/87	V-1639/2009-210
	Parcela: 125/99	V-1639/2009-210
	Parcela: 125/101	V-1639/2009-210
	Parcela: 125/107	V-1639/2009-210
	Parcela: 125/112	V-1639/2009-210
	Parcela: 125/123	V-1639/2009-210
	Parcela: 125/130	V-1639/2009-210
	Parcela: 125/144	V-1639/2009-210
	Parcela: 125/145	V-1639/2009-210

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2009

CZ020A Praha-západ

Okres 539325 Jevonice

111279 Gaudice

Územní listy, list. 499

KAT. územní listy porozumky vedeny ve dvou číselných radách (st. = stavební parcela)

Parcela 125/148 V 1639/2009-210
Parcela 125/151 V 1639/2009-210

Právní účinky vkladu práva věcného břemene - úplatná ze dne 04.07.2009 Právní účinky vkladu práva ke dni 02.03.2009

V-1639/2009-210

Bez zápisu

Právní účinky vkladu práva ke dni 02.03.2009

Právní účinky vkladu práva ke dni 27.05.2005 Právní účinky vkladu práva ke dni 30.05.2005

V-3838.2005-210

ING Third Real Estate Development, s.r.o., Jiráskovo nám.
148116 Praha 2 - Nové Město, 120 00 Praha 2

26194805

Ohlášení vlastnicka pozemku-vlastnicka stavby ze dne 07.12.2007.

Z-27594/2007-210

ING Third Real Estate Development, s.r.o., Jiráskovo nám.
148116 Praha 2 - Nové Město, 120 00 Praha 2

26194805

Číslo listu	RPČ	Číslo listu
125/74	51100	5765
	51400	942
125/75	51400	843
125/76	51400	764
125/77	51400	775
125/78	51400	787
125/79	51400	800
125/80	51100	14
	51400	1043
125/81	51100	890
	51400	512
125/82	51100	776
	51400	60
125/84	51100	661
125/85	51100	833
125/86	51100	836
125/87	51100	1146
125/88	51100	1228
125/89	51100	886
125/90	51100	819
125/91	51100	830
125/92	51100	824
125/93	51100	818
125/94	51100	813

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

průkazující stav evidovaný k datu 1. 1. 2014

125/100 Praha západ

439325 Jesenice

125/19 zastřešení

499

Číslo katastrální jednotky pozemky zjedny ve dvou částech (St. - stavební parcela)

125/98	51100	815
125/99	51100	817
125/100	51100	819
125/101	51100	1221
125/102	51100	1256
125/103	51100	946
125/104	51100	33
125/105	51100	932
125/106	51100	1365
125/107	51100	797
125/108	51100	1018
125/109	51100	665
125/110	51100	759
125/111	51100	810
125/112	51100	810
125/113	51100	810
125/114	51100	739
125/115	51100	96
125/116	51100	939
125/117	51100	475
125/118	51100	437
125/119	51100	1014
125/120	51100	840
125/121	51100	74
125/122	51100	844
125/123	51100	808
125/124	51100	800
125/125	51100	861
125/126	51100	832
125/127	51100	804
125/128	51100	856
125/129	51100	1184
125/130	51100	970
125/131	51100	825
125/132	51100	854
125/133	51100	826
125/134	51100	976
125/135	51100	810
125/136	51100	815
125/137	51100	761
125/138	51100	810
125/139	51100	846
125/140	51100	885
125/141	51100	868
125/142	51100	810
125/143	51100	810
125/144	51100	949

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12. 12. 2014

02020A Praha-západ

539325 Jesenice

011279 Senice

499

Číslo listu (části) pozemky vedený ve dvoře katastrálních územích (St. a stavěbní parčíky)

125/135	51100	891
125/140	51100	780
125/141	51100	1904
125/142	51100	738
125/143	51100	414
125/144	51100	26
125/145	51400	27
125/146	51100	27
125/147	51100	191
125/148	51100	173
125/149	51100	1017
125/150	51100	55
	51400	243
125/151	51100	125
125/152	51100	270
125/153	51100	23
125/154	51100	63
125/155	51100	144

172:09



10 Přehled pramenů

Knižní literatura

- Barešová, E., Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem : Komentář, 3. vydání, Praha: C. H. Beck, 2002
- Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková, V.: Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy, 4. vydání, Praha, Linde Praha, 2007, str. 68
- Bradáč, A., Fiala, J. a kol.: Rádce majitele nemovitosti, 2. vydání, Praha, Linde Praha, 2006
- Damohorský, M. a kol.: Právo životního prostředí, 2. vydání, Praha, C. H. Beck, 2007
- Fábry, V., Drobník, J.: Vlastnictví a užívání půdy a pozemková správa, Praha, Academia, 1983
- Gerloch, A.: Teorie práva, 2. vydání, Dobrá Voda, Aleš Čeněk, 2001
- Hendrych, D. a kol.: Správní právo. Obecná část, 6. vydání, Praha, C. H. Beck, 2006
- Fiala, J., Kindl, M. a kolektiv : Občanské právo hmotné, 2. vydání. Plzeň, Aleš Čeněk, 2009
- Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M., Vodička, A.: Občanský zákoník. Komentář, Praha, C.H. Beck, 1994
- Madar, Z. a kolektiv, Slovník českého práva, 3. vydání, Praha, Linde Praha, 2002, str. 1145
- Švestka, J., Knappová, M., Dvořák, J. a kol. Občanské právo hmotné, svazek I., 4. vydání, Praha, ASPI, 2005
- Švestka, J., Knappová, M., Dvořák, J. a kol. Občanské právo hmotné, svazek II., 4. vydání, Praha, ASPI, 2005
- Pekárek, M., Průchová, I.: Pozemkové právo, 2. vydání, brno, Masarykova univerzita, 2004
- Plecitý, V., Hlavsa, P., Kocourek, J.: Civilní kodexy. Občanský zákoník, občanský soudní řád. Výklad, judikatura a související předpisy, Praha, Eurounion, 2001, str. 263
- Průchová, I. : Základní pojmy a instituty pozemkového práva (obecná část). 1. vydání. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 1996
- Švestka, J., Knappová, M. a kol.: Občanské právo hmotné svazek III., 4. vydání, Praha, ASPI, 2007

Odborné články

Baudyš P.: K odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti, Bulletin advokacie č. 4/2004

Baudyš P.: Titulus a modus, Bulletin advokacie č. 1/2003

Mikeš J., Švestka J.: Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnictví třetí osoby

Spáčil J.: Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby: opět polojasno?, Právní rozhledy č. 5/2008

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

Spáčil J.: Oprávněná držba a vydržení v nejnovější judikatuře Nejvyššího soudu, Soudní rozhledy č. 4/1999

Právní předpisy

zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, v platném znění

zákon č. 44/1998 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění

zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon), v platném znění

usnesení předsednictva ČNR o vyhlášení Listiny základních práv a svobod, uveřejněné pod č. 2/1993 Sb., v platném znění

zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění

zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění

zákon č. 1/1993 Sb. Ústava České republiky, v platném znění

zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, v platném znění

zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

zákon č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), v platném znění

zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitosti,
v platném znění

Judikatura

Nález pléna Ústavního soudu, spis.zn. Pl. ÚS 78/06 ze dne 16.10.2007

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, spis. zn. 2 Cdon 425/96 ze dne 30.1.1998

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, spis. zn. 2 Cdon 1231/96 ze dne 26.2.1999

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, spis. zn. 22 Cdo 837/98 ze dne 17.11.1999

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, spis. zn. 22/ Cdo 1186/2000 ze dne 20.5.2000

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, spis. zn. 29 Cdo 1708/2000 ze dne 27.2.2001

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, spis. zn. 29 Cdo 228/2000 ze dne 23.1.2001

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1875/2002 ze dne 23.4.2003

Stanovisko Nejvyššího soudu ČR, spis. zn. Cpjn 201/2005 ze dne 19.4.2006

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, spis. zn. 31 Cdo 2808/2004 ze dne 14. 6. 2006

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, spis. zn. 22 Cdo 428/2007 ze dne 28.2.2007

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, spis. zn. 22 Cdo 1806/2006 ze dne 16.10.2007

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, spis. zn. 31 Cdo 3177/2005 ze dne 30.1.2008

Rozsudek Nejvyššího správního soudu čj. 6 As 48/2003 – 51, ze dne 23.3.2005

Rozsudek Nejvyššího správního soudu čj. Konf 14/2008 – 5 , ze dne 29.5.2007

Ostatní

vládní návrh občanského zákoníku

důvodová zpráva k návrhu nového občanského zákoníku 27.4.2009

<http://business.center.cz/>

<http://www.epravo.cz>

<http://www.ipravnik.cz>

<http://www.justice.cz>

<http://www.katastrnemovitosti.cz/>

<http://www.law.muni.cz>

<http://www.mmr.cz/>

<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

<http://www.obcanskyzakonik.justice.cz>

<http://www.pravnik.cz>

<http://pravniradce.ihned.cz/>

<http://nalus.usoud.cz/>

<http://www.nsoud.cz>

<http://www.nssoud.cz>

<http://nalus.usoud.cz/>

11 Abstract

Inception and extinction of land property right

This thesis on the theme of inception and extinction of land property right deals with a specific branch of law called the land property.

The right to own property is one of the essential human rights and, at the same time, the most substantial right in rem; it is protected by a number of general legal regulations.

At the same time, the land right property legally demonstrates a number of specific features in comparison to the property right related to other things, especially due to the fact that land has such characteristics which distinguish it from other objects of property relations. Thanks to its "features", the land considerably influences social and legal relations.

For example, the land is distinguished by its indestructibility, limitlessness and multi-functionality. This results in certain specific features of both content and form of the inception of land property right.

As for the content of the property right, we do not include, for example, the right to destroy the property into the land property right – as land as such is indestructible.

This is also connected to the fact that absolute extinction of property right is not possible; the theory always relates the extinction of the matter which is the object of property. Thus, the extinction of the property right is only possible in relative terms, as it is always connected with the inception of the property right with another entity.

The property right can be acquired through an agreement, inheritance, prescription, based on a ruling (of a court or administrative body) or directly by law (*ex lege*).

For each form of conception of land property, the moment of acquisition of the property right is judged differently. For the contractual transfer of right, this moment is the moment of inserting the property right into the Land Registry (and effective as of the day of application for insertion); for inheritance, this moment is the death of deceased; for prescription, it is through an expiry of a ten-year term. In the case of the property right being acquired through a ruling, the moment of property right inception is the entry into force of this ruling or a date shown therein. In the case of the acquisition by law, the property right is conceived as of the date of the law force, unless stated otherwise (different date of property right inception) in the actual law.

Land property right is subject to registration in the Land Registry.

The Land Registry is, thus, an assemblage of data on real estate; filing of property rights and other rights in rem is also a part thereof.

Entries of land into the Land Registry are conveyed in various ways with different legal treatment. The term "entry" as used herein means the insertion of the land, the record, endorsement as well as erasure of the record.

Klíčová slova/ Keywords

Vlastnické právo/ Ownership

Pozemkové vlastnictví/ Land ownership

Pozemek/ Land