

Pavel Škvára

Disertační práce - Vlastnictví nemovitostí v českém právu

Abstract

Důvodů, proč jsem se rozhodl vybrat si za téma své disertační práce, právě problematiku vlastnictví v českém právním řádu, bylo hned několik. Předně proto, že právní institut vlastnictví je v každém demokratickém právním řádu vnímán jako základní nástroj upravující soukromoprávní vztahy ve společnosti. A jako takovýto základní nástroj je třeba, aby byl řádně ošetřen v legislativní rovině.

Pojem vlastnictví, se může zdát na první pohled velice jasný a bezproblémový, ale opak je pravdou. Opravdu kvalitně a bezvadně porozumět tomuto pojmu a pochopit jeho teoretickou stavbu, není vůbec jednoduché. Především z důvodu, že mnoho právních teoretiků chápalo obsah pojmu vlastnictví trochu odlišně a nepanovala jednoznačná shoda na vymezení a určení teoretických pramenů tohoto pojmu. Pochopitelně, v případech autoritářských nebo totalitních režimů je institut vlastnictví v právních řádech často formálně zachován, ale jeho obsah a formy jsou často výrazně modifikovány.

Cílem mé práce bylo také zaměřit se na problematiku nemovitostí. Nemovitosti lze chápat jako zvláštní skupinu věcí, které mají specifické vlastnosti, dosahují často vyšší hodnoty a mají pro společnost a na její fungování podstatný vliv. Toto je třeba vidět i z důvodu, že mezi nemovitosti řadíme mimo jiné byty. Bydlení lze definovat jako jednu ze základních sociálních lidských potřeb, která se těší zvláštní ochraně ze strany státu. Také proto, zákonodárce stanoví zvláštní právní režim pro nakládání s nemovitostmi. Jeho snaha je vedena o zajištění vyšší právní jistoty a transparentnosti při nakládání a evidenci nemovitostí.

Snažil jsem se o nalezení a popsání východisek a přístupů k institutu vlastnictví. Vysvětlit jeho současné chápání v souladu s platným právním řádem a zachytit jeho definici a úpravu v platných normách. Pochopitelně jsem postupoval od právních norem nejvyšší právní síly, přes úpravu v Občanském zákoníku k normám, které jsou spíše úpravami speciálními.

Také jsem se snažil v krátkosti ohlédnout do historie a připomenout si významné milníky a historická východiska, ze kterých dnešní pojetí a vnímání vlastnictví vychází.

Jelikož základní ústavní principy, které mají zásadní vliv na fungování demokratické společnosti, jsou zachyceny v Listině základních práv a svobod, zabýval jsem se ve své práci také ústavními kořeny institutu vlastnictví.

Dále jsem se snažil rozebrat platnou právní úpravu, která problematiku vlastnictví upravuje. Jedná se především o Občanský zákoník, kde jsou definovány všechny důležité obecné pojmy, se kterými dále pracuje celý právní řád. Při této příležitosti jsem se snažil nastínit jednotlivé teoretické přístupy k chápání pojmu vlastnictví.

Dále v mé disertační práci jsem si vytknul za cíl rozebrat pojem nemovité věci v právním slova smyslu. Nejprve jsem se snažil vůbec definovat pojem věc, což není přes svou zdánlivou jednoduchost vůbec snadné. V návaznosti na to jsem se zaměřil na množinu věcí nemovitých.

Pokud se mi podařilo vyřešit teoretický problém, jak současná platná právní úprava vnímá pojem vlastnictví, tak jsem se v následných pasážích své práce chtěl dotknout případům, kdy existuje pluralita subjektů vlastnictví. Proto jsem věnoval část své práce institutu podílového spoluvlastnictví a společného jmění manželů.

Také jsem se zabýval zákonnými nástroji na ochranu vlastnického práva proti jeho odejmutí, či nezákonnému rušení. Toto je velice důležité, především z praktického hlediska. Při výkladu o způsobech ochrany vlastnického práva jsem vycházel z členění Občanského zákoníku. Proto, nejprve jsem se zabýval ochranou vlastnictví, resp. posledního pokojného stavu, která je poskytována orgány státní správy. Dále jsem věnoval kapitolu své práce problematice svépomoci, a na závěr jsem rozebral možnosti soudní ochrany ve formě žalob. Na tomto místě jsem se snažil poskytnout výklad ne jen z hlediska práva hmotného, ale také případný postup z hlediska procesně právních předpisů.

Taktéž problematika sousedských práv neunikla mé pozornosti. Především z důvodu, že se jedná o případy kolize výkonu vlastnických práv dvou a více subjektů. V praxi jsou případy porušování sousedských práv dosti časté. I když se často jedná o spory spíše menší závažnosti, pro jejich četnost se jedná o významné téma. Proto jsem se i těmito omezeními vlastnického práva zabýval.

Samostatnou kapitolu jsem věnoval právní zásadě „Superficies non solo cedit“, která je platná na území České republiky již šedesát let. Tato zásada se stává v poslední době často diskutovanou, především pak z důvodu zamýšlených úvah o jejím opuštění v navrhovaném kodifikovaném občanském zákoníku. Snažil jsem se popsat klady a zápory obou případných přístupů, a to ne jen v rovině čistě teoretická, ale také ze současného praktického hlediska.

Jelikož ne jen byty a domy lze vnímat jako nemovitosti, ale také pozemky a především pak zemědělskou a lesní půdu, proto další část své práce jsem pojmal jako pozemkové právo, respektive právní vztahy k pozemkům. Opět jsem se ohlédl do minulosti, kde jsem připomenul, jak se současné právní vztahy k pozemkům formovaly, především pak s důrazem na restituce pozemkového vlastnictví v první polovině devadesátých let minulého století.

Pokud jsem hovořil o vlastnictví, jedním z nosných témat mé práce byla také problematika nabývání vlastnictví. Snažil jsem se popsat jednotlivé způsoby, dle kterých lze vlastnictví k nemovitostem nabýt. Jedná se o poměrně pestrou paletu možností. Každý ze způsobu nabývání vlastnického práva k nemovitostem má svá specifika a své zvláštnosti. Snažil jsem se tato specifika popsat, upozornit na jednotlivé rozdíly mezi způsoby nabývání vlastnictví k nemovitostem a případně obohatit jednotlivé příklady judikaturou soudů vyšších instancí. Pokud jsem uváděl judikaturu, snažil jsem se vybrat taková rozhodnutí, která jsou svým obsahem výkladově zajímavá, nebo naopak jsou navzájem protichůdná. Při výkladu o způsobu nabývání vlastnictví jsem se dotkl širokého rozsahu občanského práva, od smluv, přes dědění, nabytí vlastnictví rozhodnutím orgánu státní správy, až k vydržení.

Jak jsem již naznačil výše, bydlení je jedna ze základních lidských potřeb. Jak se vyvíjel společenský vztah k bydlení, tak se i vyvíjely formy vlastnictví k bytům. Proto, vedle skutečnosti, že je byt brán jako nemovitost *sui generis*, existují různé právní režimy a formy vlastnictví k bytům. Ve své práci jsem se snažil popsat vývoj právních vztahů k bytům a upozornit na současnou úpravu. Cílem bylo upozornit na specifika jednotlivých zákonných úprav, které řeší odlišné právní formy vlastnictví bytů.

Zvláštností nemovitostí oproti věcem movitým je uplatňování intabulačního principu. Tedy, stát spojuje vznik či zánik předem definovaných práv k nemovitostem s jejich zápisem do veřejného rejstříku – katastru nemovitostí. Proto jsem neopomenul

poskytnout krátký výklad o katastru nemovitostí, jeho základních principech, zásadách a položkách, které jsou v něm evidovány.

Ve druhé části své práce jsem se snažil vycházet z poslední verze zveřejněného návrhu nového občanského zákoníku, a nalézt, porovnat a případně zhodnotit navrhované části, které upravují institut vlastnictví, nemovitostí a nové instituty jim příbuzné. Jelikož se často jedná o odlišné vnímání jednotlivých právních institutů, oproti současné právní úpravě, nebyla to práce vůbec snadná. Nehledě na skutečnost, že jsem zde narážel na absenci existence judikatury a velice málo zdrojů, které by případně detailně vysvětlovaly důvody nově navrhované úpravy.

Jako zásadní změny v přístupu u návrhu nového občanského zákoníku, je návrh na již zmiňovanou zásadu „Seperficies solo cedit“, dále odlišné pojmání věcných břemen oproti stávající úpravě, nově vytvořené právo stavby a jiné.

Výsledkem mé práce mělo být rozebrání, popis a zhodnocení právních vztahů týkajících se nemovitostí s důrazem na institut vlastnictví. Snaha dát jednotlivé, na první pohled izolované, právní instituty do souvislostí, vysvětlit jejich genezi a případně se pokusit o jejich zhodnocení ve vztahu k současným potřebám české společnosti v 21. století. Taktéž za pomoci judikatury se pokusit odpovědět na některé sporné či neřešené otázky, které praktický život přináší.

Dále cílem mé práce bylo zcela nezávisle zhodnotit a porovnat navrhovanou právní úpravu nového občanského zákoníku s platnou legislativou. Snaha o porovnání se stávající úpravou, případně pokus o výklad de lege ferenda. Věřím, že některé pasáže mé práce mohou být přínosné, především z hlediska vnímání a hodnocení navrhované právní úpravy občanského zákoníku.

---

Vlastnictví nemovitostí v českém právu

Klíčová slova: vlastnictví, nemovitosti