

**Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta**

Disertační práce

2011

Pavel Škvára

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Disertační práce: Vlastnictví nemovitostí v českém právu

Duben 2011

Pavel Škvára

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

Pavel Škvára

Dovolil bych si tímto poděkovat svému vedoucímu disertační práce doc. JUDr. Josefovi Salačovi, Ph.D. za pomoc a konzultace, které mi v průběhu přípravy této práce poskytoval.

Pavel Škvára

Obsah

Úvod	1
1. Platná právní úprava	2
1.1 Institut vlastnictví – ústavní základ	2
1.2 Občanský zákoník a úprava v něm obsažená - historický exkurz	4
1.3 Definice vlastnictví v Občanském zákoníku	7
1.4 Definice nemovitých věcí	9
1.4 Spoluvlastnictví nemovitostí	12
1.6 Společné jmění manželů	22
1.7 Ochrana vlastnického práva	26
1.7.1 Zásah do pokojného stavu	26
1.7.2 Svépomoc	29
1.7.3 Soudní ochrana vlastnického práva	30
1.7.3. i) Žaloba reivindikační	31
1.7.3. ii) Žaloba negatorní	33
1.7.4 Sousedská práva	34
1.8 Omezení vlastnického práva v Občanském zákoníku	39
1.9 Způsoby nabývání vlastnického práva – obecně	41
1.10 Superficies non solo cedit	42
1.11 Pozemkové právo	46
1.11.1 Prameny pozemkového práva	47
1.12 Krátký historický exkurz – restituce a privatizace pozemkového vlastnictví	52
1.12 Nabytí vlastnictví k pozemkům	56
1.12.1 Nabytí vlastnického práva na základě smlouvy	58
1.12.2 Vydržení nemovitosti	60
1.12.3 Nabytí nemovitosti děděním	65
1.13 Vlastnictví bytu a nebytového prostoru	68
1.13.1 Vlastnictví podle BytZ.	71
1.13.1 i) Vznik vlastnictví jednotky	75
1.13.1 ii) Zánik vlastnictví jednotky	78
1.13.1 iii) Zvláštní ustanovení o převodu vlastnictví jednotky	79

1.13.2 Vlastnictví či podílové spoluvlastnictví budovy	81
1.13.3 i) Vlastnictví právnickou osobou – družstvo	82
1.13.3 ii) Družstevní byt	84
1.13.3. iii) Vlastnické právo k družstevnímu bytu	85
1.13.3. iv) Převody jednotek bytových družstev	86
1.14 Katastr nemovitostí	89
1.14.1 Katastr nemovitostí obecně	89
1.14.2 Závaznost údajů katastru nemovitostí pro právní úkony	93
1.14.3 Co se v katastru eviduje	93
2. Navrhovaná právní úprava	97
2.1 Návrh nového soukromoprávního kodexu	97
2.2 Návrh občanského zákoníku – struktura	100
2.3 Definice pojmu věc dle návrhu OZ	101
2.4 Věcná práva dle návrhu OZ	106
2.4.1 Zásada materiální publicity	107
2.4.2 Držba	108
2.4.3 Vlastnictví (a způsoby jeho nabytí)	108
2.4.3 i) Přivlastnění	111
2.4.3 ii) Nález	113
2.4.3 iii) Přirozený přírůstek	114
2.4.3 iv) Umělý přírůstek	115
2.4.3 v) Vydržení	118
2.4.4 Převod vlastnického práva	119
2.4.5 Nabytí vlastnického práva od neoprávněného	123
2.4.6 Nabytí vlastnického práva rozhodnutím orgánu veřejné moci.....	126
2.5 Právo stavby	126
2.6 Věcná břemena	131
2.6.1 Služebnosti	131
2.6.1 i) Služebnost inženýrské sítě	135
2.6.1 ii) Opora cizí stavby	136
2.6.1 iii) Služebnost okapu	136

2.6.1 iv) Právo pro svod dešťové vody	137
2.6.1 v) Právo na vodu	137
2.6.1 vi) Služebnost rozlivu	137
2.6.1 vii) Služebnost stezky, průhonu a cesty	138
2.6.1 viii) Právo pastvy	139
2.6.1 ix) Uživací právo – osobní služebnost	140
2.6.1 x) Požívací právo – osobní služebnost	141
2.6.2 Služebnost bytu	141
2.6.3 Zánik služebnosti	142
2.7 Reálná břemena	143
2.8 Zhodnocení návrhu nového Občanského zákoníku	143
Závěr	147
Seznam použité literatury	149

Úvod

Důvodů, proč jsem se při svém rozhodování, jaké téma si zvolím pro svou disertační práci, nakonec rozhodl pro téma – „Vlastnictví nemovitostí v českém právu“ bylo hned několik. Předně se domnívám, že institut vlastnictví je v drtivé většině právních řádů jedním z úhelných kamenů řádného chápání a fungování právního řádu jako celku. Je třeba si uvědomit, že skutečnost, jak je institut vlastnictví zakotven v jednotlivých právních řádech, nám může dosti napovědět o fungování nejen právního řádu dané oblasti či státu, ale také o celé společnosti, jejím fungování a vnímání hodnot, která se daným právním řádem řídí. Dalším důležitým argumentem, proč má institut vlastnictví své privilegované postavení, především v soukromoprávní oblasti, je fakt, že mnoho jiných právních institutů právě z vlastnického práva vychází, nebo na něj přímo navazuje. Jen obtížně bychom si v dnešní době dokázali představit, že by vlastnictví, tak jak je známe dnes, neexistovalo. Na druhou stranu, pokud se podíváme do historie, a někdy to nemusí být historie příliš vzdálená, existovaly režimy, právní řády a právní úpravy, které institut vlastnictví vnímaly dosti odlišně od dnešní české právní úpravy.

Já jsem se však rozhodl, že svou práci zaměřím ne na vlastnictví obecně, ale na vlastnictví nemovitostí v českém právním řádu. Tímto jsem zúžil předmět své práce na zkoumání vlastnictví věcí nemovitých. Učinil jsem tak z důvodu, že nemovitosti mají v mnoha ohledech odlišný režim, nežli ostatní předměty občanskoprávních vztahů, právě kvůli své specifičnosti a důležitosti pro celou společnost. Rád bych se těmito specifikům v následujících pasážích své práce blíže věnoval, upozornil na ně a případně je porovnal s úpravou u věcí movitých.

V neposlední řadě bych se ve své práci rád zaměřil na návrh nového občanského zákoníku pod patronací Ministerstva spravedlnosti. Tento zákoník by měl být součástí legislativních prací, které si vytkly za svůj cíl revizi soukromoprávních kodexů v České republice tak, aby odpovídaly moderním požadavkům a trendům demokratické společnosti 21. století. Proto navrhovaná úprava na mnoha místech vychází z odlišných teoretických přístupů a následně vnímá dosti rozdílně, oproti platné právní úpravě, některá právní východiska a právní instituty. Také v oblasti věcných práv, především pak u vlastnictví, právní úpravy nemovitostí a právních vztahů k nim se navrhuji podstatné odlišnosti, kterými bych se rád ve své práci zabýval, upozornil na ně,

případně se pokusil zhodnotit klady a zápory navrhované právní úpravy oproti úpravě stávající.

Práce byla dokončena k datu 30. dubna 2011.

1. Platná právní úprava

1.1 Institut vlastnictví – ústavní základ

Právo vlastnické je bezesporu nejdůležitějším věcným právem. Tato důležitost je podtržena mimo jiné zakotvením ochrany vlastnictví v Listině základních práv a svobod usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., v platném znění (dále jen „Listina“) v článku 11. V prvním odstavci článku 11 se uvádí: „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.“ Z tohoto lze vyčíst, že ústavodárce se na tomto místě Listiny snažil expresiss verbis vyzdvihnout důležitost institutu vlastnictví a především důležitost jeho správného chápání a ochrany. Dovolil bych si připomenout, že právě v socialistickém právním řádu bývalé Československé republiky takovéto rovné vnímání a ochrana vlastnického práva nebyla. Tehdy byly rozdílné druhy a formy vlastnictví, což odporuje demokratickým principům rovnosti před zákonem. Nejvýhodnější postavení a nejsilnější ochraně se těšilo státní socialistické vlastnictví, dále pak formy družstevního vlastnictví a až potom vlastnictví soukromé.

Touto úpravou zakotvenou v Listině se ústavodárce snažil jasně nejen deklarovat, ale i zaručit, že v budoucnu vlastnické právo všech vlastníků bude mít stejný zákonný obsah a ochranu. Byl to významný odklon právě pak od socialistické praxe.

Na konci prvního odstavce článku 11 Listiny je zaručeno dědění. Zásada dědění je v naší oblasti tradiční zásadou. Ústavodárce chtěl jasně toto právo zmínit v Listině, aby v budoucnu nemohlo býti jakkoliv zpochybnováno. Dědění je velice významný institut nejen z hlediska právního, ale také z hlediska sociologického. To, že dědění je zaručeno znamená, že se drtivá většina lidí bude chovat ve společnosti racionálně po celou dobu jejich života, a že v případě připuštění si své vlastní smrtelnosti se nebudou překotně zbavovati majetků za života nabytých. Vědomí, že jednotlivec může rozhodovat o svém majetku i pro případ své smrti, resp. komu po jeho smrti majetek

případně, často zaručuje motivaci k práci i ve vyšším věku a k vytváření projektů a hodnot, které jsou dlouhodobé a tudíž často přínosné pro celou společnost.

V druhém odstavci článku 11 Listiny je stanoveno jisté omezení. Listina zde říká, že „zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob; zákon může také stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v České a Slovenské Federativní republice.“ Toto je důležité především proto, že ústavodárce si byl vědom, že jisté majetky jsou klíčové pro řádný chod a fungování společnosti takovým způsobem, že na základě zákona by měly být ve vlastnictví státu. Jako příklad bych zde zmínil nerostné bohatství státu, kdy jednotlivé soukromé subjekty mohou získat právo na dobývání nerostného bohatství, ale nikoli jeho vlastnictví. Dále říční toky nemohou být v soukromém vlastnictví a jsou ve vlastnictví státu.

Ve třetím odstavci článku 11 Listiny je stanovena zásada: „Vlastnictví zavazuje.“ Výklad tohoto ustanovení není zcela jednoznačný. Má se za to, že ústavodárce při psaní Ústavy a Listiny se inspiroval taktéž v zahraničních úpravách. Především pak v úpravě italské a německé. Právě zásada stanovící, že vlastnictví zavazuje, byla zčásti převzata z německého Základního zákona z roku 1949, který se zčásti inspiroval ústavou Německé „Výmarské“ republiky. Některé prameny uvádějí, že toto ustanovení v ústavě Výmarské republiky bylo výsledkem teoretického sporu o pojetí institutu vlastnictví. Na jedné straně lze vidět primární individualistickou funkci vlastnictví, a naopak funkci sociální na straně druhé.

Dle mého názoru, správně porozumět této zásadě, která je zestručněna pro své zjednodušení a přihlášení se právě k již zmiňovanému výmarskému odkazu, je třeba hledat v kontextu nejen zbývajících textů třetího odstavce článku 11 Listiny, ale i v kontextu základních zásad práva a celého právního řádu jako celku. Třetí odstavce článku 11 pokračuje větami: „Nesmí být zneužito na úkor práv druhých nebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.“ Tedy v kontextu celého odstavce pak chápu význam výše zmiňované zásady „vlastnictví zavazuje“, jako jistý průnik právních zásad o zákazu zneužití práva, zákazu šikanózního jednání, ale i zásady, že každý se musí starat a dbát o svá práva (*vigilantibus iura*).

Odstavec čtvrtý článku 11 Listiny je zcela klíčovým. Ne proto, že stanovuje možnost vyvlastnění nebo nuceného omezení vlastnického práva, ale proto že jasně definuje na ústavní úrovni základní podmínky, za kterých se tak může stát. Tedy vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Musí se tedy jednat o veřejný zájem, nikoliv zájem soukromý. Osobně se domnívám, že prokazování veřejného zájmu v jednotlivých konkrétních případech může být tou nejobtížnější částí. Je třeba říci, že vyvlastnění by mělo být až poslední možností, tedy v případě, že dohoda není možná. Stejně tak jsou důležité i zbývající podmínky, tedy že je třeba vždy tak činit na základě zákona a za náhradu.

Odstavec pátý článku 11 Listiny stanoví: „Daně a poplatky lze ukládat jen na základě zákona.“ Toto z mého pohledu nesystematické ustanovení bylo do článku 11 Listiny vloženo nejspíše z důvodu, že povinnost platit daně či poplatky v konečném efektu znamená pro plátce daně zmenšení jeho majetku. Z části se jedná o duplicitní ustanovení, jelikož již článek 4 odstavec 1 Listiny stanoví: „Povinnosti mohou být ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod.“

Rozdíl mezi daní a poplatkem z hlediska teorie je ten, že za poplatek by měl plátce obdržet konkrétní protiplnění. Nicméně charakter některých povinných plateb je natolik nejednoznačný, že rozhodnutí, jestli se jedná o daň či poplatek může být sporné. Jako příklad bych si dovolil uvést spor o charakter platby mýta u nákladních automobilů.

1.2 Občanský zákoník a úprava v něm obsažená - historický exkurz

Institut vlastnictví v platném právním řádu České republiky je definován v zákoně č. 40/1964 Sb. v platném znění, (dále jen „Občanský zákoník“, nebo „OZ“). Občanský zákoník má ústřední postavení mezi právními normami českého soukromého práva.

Současné soukromé právo vychází teoreticky z práva římského. České země, resp. Země Koruny české geograficky spadaly do oblasti, kde byly převzaty základní

zásady, instituty a členění práva právě ze starobylého římského práva. Tedy můžeme říci, že i dnešní české pozitivní právo spadá do kontinentálního evropského právního prostředí.

Nicméně, před tím, než se budu zabývat současným Občanským zákoníkem, rád bych v krátkosti nastínil historii soukromého práva v českých zemích. Země Koruny české byly od 16. století pod Habsburskou nadvládou. Ve 2. polovině 18. století začínal na kontinentální Evropě sílit tlak a trend k velkým kodifikacím. Toto bylo především ve Francii, jehož výsledkem se později stal Code Civil (Code Napoleon, 1804). Tento trend se v době osvícenství nevyhnul ani Rakousku. Výsledkem práce několika generací legislativců byl všeobjímající Rakouský obecný zákoník občanský (Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch - ABGB, 1811). Tato vskutku klíčová právní norma platila s menšími novelami až do rozpadu monarchie.

Po vyhlášení samostatného Československého státu 28. října 1918, bylo jedním z prvních úkolů představitelů nového státu zajistit pořádek včetně kontinuity právního řádu. Toto bylo také důvodem, proč součástí Zákona o zřízení samostatného státu československého, zákona číslo 11/1918 Sb. z. a n., byla taktéž prozatímní recepce rakousko-uherského právního řádu. Touto normou byla proto převzata také platnost a účinnost ABGB novým Československým státem. Nicméně je zapotřebí zmínit fakt, že se vznikem nového samostatného státu vyvstal v oblasti soukromoprávní jistý problém. Jelikož Slovensko bylo historicky součástí Uherského království tzv. Horní Uhry, platilo na jeho území uherské zvykové právo. Tedy po dobu První Československé republiky byla v soukromém právu jistá dichotomie, kterou se podařilo konečně odstranit až po II. světové válce.

V období První republiky byl záměr sepsat nový občanský zákoník, který měl platit jak pro české země, tak pro Slovensko. Bylo rozhodnuto, že takovýto nový unifikovaný občanský zákoník by měl vycházet z ABGB. Důvodem bylo dobré členění, všeobecné právní povědomí a existující judikatura. Pracovní komise složená z tehdejších právnických a legislativních špiček pracovala skoro po celé období existence První republiky. Avšak s příchodem nacistů a vypuknutím II. světové války nebyl tento záměr nikdy dotažen do konce. Až dnes, se stal z části inspirací navrhované rekodifikace občanského práva.

Po II. světové válce byl vývoj Československa výrazně ovlivněn výsledky války. Československo se dostalo do sféry vlivu Sovětského svazu, což se projevilo zanedlouho nejen v politické, ale i v právní oblasti. Po Vítězném únoru 1948, kdy ministři demokratických stran opustili vládu a komunistický režim zaplnil uvolněná místa, byla zanedlouho přijata i nová Československá ústava (Ústava 9. května). V návaznosti na tuto novou ústavu byl přijat taktéž nový občanský zákoník číslo 141/1950 Sb., s účinností od 1.1.1951. Tento občanský zákoník mimo jiné postrádal princip rovnosti subjektů. Bylo tomu tak především právě u vlastnického práva, kdy bylo zvýhodňováno socialistické společné vlastnictví nad jinými formami vlastnictví. Taktéž právo rodinné již nebylo integrální součástí tohoto občanského zákoníku, jelikož je napříště upravoval samostatný zákon č. 265/1949 Sb. o právu rodinném.

Takto započatý proces deformace práva a podřizování práva socialistickým potřebám dále trval. V ústavní rovině se tak stalo přijetím nové ústavy – ústavního zákona č. 100/1960 Sb. Z hlediska legislativní koncepce státu bylo rozhodnuto o další fragmentaci občanského práva a o budoucím přijetí samostatných zákonů, které by upravovaly občanské právo, pracovní právo, obchodní (hospodářské) právo a jiné. Nově přijatý občanský zákoník číslo 40/1964 Sb., tak dále prohluboval propast mezi obecnými demokratickými soukromoprávními principy a účelově definovanými novými principy a instituty socialistického práva. Především klasické dělení práva na právo soukromé a veřejné bylo potlačeno, i když formálně stále existovalo. Z hlediska socialistického vnímání práva, právo soukromé bylo chápáno do jisté míry jako právo buržoazní, které je třeba přestavět metodami veřejného práva. Tím bylo umožněno státní moci nad rámec vstupovat a zasahovat do soukromoprávních vztahů.

Občanský zákoník, zákon č. 40/1964 Sb., si mimo jiné vytkl za cíl zjednodušit právní úpravu, tak aby byla jasná a srozumitelná širokým masám obyvatel socialistického Československa. V důsledku tohoto zjednodušení nebyly nadále v občanském zákoníku upraveny právní instituty jako například držba, vydržení, sousedská práva nebo vydědění. Absence zakotvení těchto institutů v platné úpravě se brzy ukázala jako neudržitelná, což bylo zčásti napraveno novelou občanského zákoníku č. 131/1982 Sb.

Po pádu komunistického režimu v roce 1989 bylo jedním z předních úkolů čelních představitelů státu především nastartovat transformaci nejen společnosti, ale i

ekonomiky a hospodářství. Tento úkol by byl zhora nemožný bez zásadní úpravy právního řádu. V oblasti soukromoprávní se jedním z klíčových náprav měla stát velká novela Občanského zákoníku, zákon číslo 509/1991 Sb. Tato novela měla za úkol odstranit nejvýraznější pokřivení a navrátit do soukromoprávních vztahů všeobecně uznávané právní zásady, především pak zásadu právní rovnosti.

1.3 Definice vlastnictví v Občanském zákoníku

Občanský zákoník se ve svých §§ 123 až 128 věnuje vlastnickému právu, a dále pak v § 119 Občanský zákoník definuje nemovitosti.

Vlastnické právo (*dominium* nebo *proprietas*) je nejdůležitějším věcným právem. Je to právo absolutní, tedy že působí vůči všem (*erga omnes*). Občanský zákoník však na žádném svém místě nedefinuje vlastnictví jako takové. Omezuje se pouze na konstatování, jakým způsobem je oprávněn vlastník s předmětem svého vlastnictví nakládat. Zákon říká: „Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním.“ Tedy je důležité zmínit, že i vlastník je omezen v nakládání se svým předmětem vlastnictví. Především Občanský zákoník zde pamatuje na možná zákonná omezení, která mohou být definována i v jiných zákonech, například nemožnost svou věc zničit. Dále je třeba vnímat i obecný mantinel, že nelze nakládat se svou věcí tak, aby byl při tomto nakládání poškozen majetek jiného vlastníka. Jak jsem již zmínil výše, samotná definice oprávnění vlastníka k předmětu jeho vlastnictví je pouze výčtem demonstrativním, ne taxativním. Proto přesná definice vlastnictví a případných oprávnění vlastníka je prací právních teoretiků, a dlužno říci, že prací nesnadnou.

Jak již to v životě bývá, někdy definovat pojem všeobecně známý a chápaný může být velice obtížné. Stejně tak právní teorie se snažila v minulosti vysvětlit pojem a obsah vlastnictví. Různé teoretické směry se pokoušely o různé druhy definic. Především bych zmínil teorii právního panství a teorii neomezenosti vlastnictví. „*Teorie právního panství vychází z myšlenky, absolutního právního panství člověka nad věcí.*“¹

¹ ŠVESTKA J., DVORÁK J. a kolektiv, *Občanské právo hmotné 1*, 5. vydání, Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009, str. 282

Z této teorie vycházel jak francouzský Code Civil, tak rakouský ABGB. Avšak jak již bylo prokázáno výše, žádný vlastník není při nakládání se svou věcí zcela neomezený.

Podobným způsobem se snažila teorie neomezenosti vlastnictví definovat vlastnické právo. Avšak i zde nelze souhlasit s absolutní neomezeností vlastnictví. Vždy zde budou omezení zákonná nebo přinejmenším stejná práva ostatních vlastníků jiných věcí.

Nicméně přes absenci doslovné definice vlastnictví v platném právním řádu, se lze shodnout na některých attributech vlastnického práva, které z něj činí nejvýraznější a nejdůležitější věcné právo. Vlastnictví je právem absolutním. Tedy, jak již bylo uvedeno výše v textu, neznamená to však jeho absolutní neomezenost. Jedná se o vlastnost, kdy vlastnické právo bez dalšího působí vůči všem ostatním. Na rozdíl od práv relativních, které působí pouze vůči tomu, kdo poskytl určitou součinnost. Často se dávají do protikladu věcná práva, jako práva absolutní na jedné straně a proti nim se staví závazkové vztahy a práva z nich vzešlá, jako práva relativní. Dalším výrazným znakem vlastnického práva je jeho elasticita. To znamená, že pokud by bylo vlastnické právo něčím omezeno, a pomine-li právní důvod tohoto omezení, vlastnické právo se bez dalšího roztáhne do svého původního neomezeného rozsahu. Tedy vlastnické právo má přirozenou schopnost k expanzi do svého neomezeného stavu, pokud bylo něčím omezeno a toto omezení již odpadlo.

V krátkosti bych si dovolil zmínit, jak bylo vnímáno vlastnictví v rámci ABGB. „*ABGB rozlišoval vlastnictví v objektivním a subjektivním smyslu, popř. jinak řečeno, vlastnictví se zřetelem k majetku a se zřetelem k osobě.*“² Vlastnictví v objektivním smyslu bylo chápáno jako odpověď na otázku, co může vlastník vlastnit, resp. k čemu může mít vlastnické právo. Na druhou stranu, vlastnictví v subjektivním smyslu bylo chápáno jako oprávnění. Dle § 354 ABGB „vlastnictví, posuzované jako právo, je oprávnění nakládat s podstatou i užitky věci podle libosti a vyloučit z toho každého druhého.“

² ELIÁŠ K. a kolektiv, *Občanský zákoník – velký akademický komentář*, 1. svazek, Linde Praha a.s., 2008, str. 514

1.4 Definice nemovitých věcí

Abychom mohli řádně definovat nemovitou věc, je třeba nejprve podrobit zkoumání pojem „věci“ v právním slova smyslu. Platná právní úprava nikde pojem věci nedefinuje. Dokonce existoval i právní názor, že „*definici věci občanský zákoník neobsahuje, neboť věc je přírodní fakt, který nepřísluší právu definovat.*“³ Nicméně je třeba přijmout shodu na nějaké definici věci, pokud s tímto výrazem platné právo operuje. Pochopitelně takováto definice, pokud není poskytnuta přímo od zákonodárce, musí být vytvořena právní teorií a následnou judikaturou. Právě judikatura bude následně tvořit a vykládat obsah termínu „věc“ v právním smyslu. Teorie práva vychází z definice věci jako hmotného předmětu a některých přírodních energií a sil, za předpokladu, že jsou ovladatelné a užitečné. Ovladatelnost a užitečnost je vždy třeba zkoumat z objektivního hlediska, ne z hlediska subjektivního. Pokud by tomu tak nebylo, pak by například auto pro člověka, který je neumí řídit, nebylo věcí v právním slova smyslu. Na druhou stranu je třeba poznamenat, že množina věcí v právním slova smyslu není identická s množinou věcí ve smyslu jiných (převážně technických) oborů.

Dovolím si na tomto místě zamyslet se trochu hlouběji nad obecně přijímanou definicí věci, jako hmotného předmětu (případně některých přírodních sil) za předpokladu, že jsou ovladatelné a užitečné. Domnívám se, že především splnění podmínky užitečnosti, mnohdy činilo právní vědě problémy. Jistě jsou známé staré příklady neužitečných předmětů, které ve smyslu přijímané definice nelze (či jen se značným sebezapřením) označit za věc. Například vyhořelá zápalka, hrst popela, drobný kámen. Zásadní průlom do takto všeobecně přijímané definice věci udělal až zákon 185/2001 Sb. o odpadech, v platném znění, který ve svém § 3 odst. 1 definuje odpad: „Odpad je každá movitá věc, které se osoba zbavuje nebo má úmysl nebo povinnost se jí zbavit a přísluší do nějaké ze skupin odpadů uvedených v příloze 1 k tomuto zákonu“. Tedy podle této právní normy veřejného práva, odpadem je movitá věc, které se osoby zbavují především z důvodu její neužitečnosti. Obdobnou myšlenku, tedy překonatelnost podmínky užitečnosti předmětu, aby mohl být označen věcí, vyslovil již prof. Milan Kindl ve svém článku *Musí být věci užitečné (a zcela ovladatelné)?* uveřejněném v Právním fóru (ročník 2006, číslo 9, str. 308).

³ KRATOCHVÍL Z., et al. *Nové občanské právo*. 1. vydání. Praha. Orbis, 1965, str. 186.

Občanský zákoník ve svém § 119 dělí věci na movité a nemovité. Jazykové označení věcí za „movité“ či „nemovité“ vychází z latinského slova movere – hýbat. Z právního hlediska dělení věcí na nemovité (immobiles – nepohyblivé) a movité (mobiles – pohyblivé) začalo mít význam v době pozdního císařství Římské říše. Pro obě množiny takto určených věcí „a jejich zcizování se postupně vyvinula různá pravidla.“⁴ Postupně dělení na věci movité a nemovité převzaly veškeré právní řády, které z římského práva teoreticky vycházely. Taktéž základním kritériem, podle kterého dělil věci na movité a nemovité ABGB byla možnost s věcmi pohybovat, aniž by se tím zničila jejich podstata. Toto definoval ABGB ve svém § 293, kdy bylo stanoveno, že movitými věcmi jsou takové věci, „které bez porušení jejich podstaty z jednoho místa na druhé lze přenášet.“ Všechny ostatní věci pak byly chápány jako nemovitosti.

Ve druhém odstavci § 119 platné právní úpravy Občanského zákoníku se dočteme, že „nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem“. Z tohoto vyplývá, že pokud není věc věcí nemovitou (viz legální definice) je věcí movitou. Dále lze dovozovat, že nemovitou věcí je pozemek vždy, zatímco stavba musí být se zemí spojena pevným základem. Proto například plechové garáže, mobilheimy či altány nemohou být chápány za nemovitosti. Avšak mohou se vyskytnout případy, kdy na první pohled snadné rozlišení, zdali je stavba spojena se zemí pevným základem, nemusí být vůbec snadné. Dovolil bych si zde citovat část nálezu Ústavního soudu, který se právě takovémuto určení věnuje: „*Jde-li o stavbu spojenou se zemí pevným základem, či nikoliv, je třeba vždy posoudit podle okolností konkrétního případu. Přitom „spojení se zemí pevným základem“ je možno stručně charakterizovat tak, že věc nesmí být oddělitelná od země, aniž by došlo k porušení věci. Pevné spojení se zemí musí být zároveň takové, aby bylo schopno odolat zejména účinkům přírodních vlivů dané lokality na věc a účinkům vlastního působení věci. Z hlediska stavebního je pevný základ základovou prostorovou konstrukcí geometricky a fyzikálně jednoznačně vymezenou a definovanou, a to pro konkrétní stavební objekt, v konkrétní lokalitě a v konkrétních vnitřních a vnějších podmínkách. Je zřejmé, že posouzení existence pevného základu konkrétní stavby je otázkou odbornou, k níž soud zpravidla nemá dostatek odborných znalostí, a proto je třeba v rámci dokazování provést důkaz znaleckým posudkem či odborným vyjádřením. Důkaz znaleckým posudkem včetně*

⁴ ELIÁŠ K. a kolektiv, *Občanský zákoník – velký akademický komentář*, 1. svazek, Linde Praha a.s., 2008, str. 484

případného slyšení znalce je soud oprávněn hodnotit podle § 132 o. s. ř., čili především podle zásady volného hodnocení důkazů. Hodnocení však nemohou podléhat odborné znalecké závěry ve smyslu jejich správnosti, soud může hodnotit přesvědčivost posudku co do jeho úplnosti ve vztahu k zadání, logické odůvodnění znaleckého nálezu a jeho soulad s ostatními provedenými důkazy.“⁵

Definici pojmu „stavba“ lze nalézt v judikatuře Nejvyššího soudu ČR, kdy je stavba definována jako „*takový výsledek stavební činnosti, jímž vznikne věc.*“⁶ „*Výsledek stavební činnosti se považuje za věc tehdy, jestliže stavební práce pokročily natolik, že je rozestavěný půdorys stavby a první nadzemní podlaží.*“⁷ Dále je zapotřebí, aby byl rozlišován termín „stavba“ ve smyslu stavebněprávním a občanskoprávním. „*V případě, že občanskoprávní předpisy používají pojem „stavba“, nelze obsah tohoto pojmu vykládat jen podle stavebních předpisů. Stavební předpisy chápou pojem „stavba“ dynamicky, tedy jako činnost, směřující k uskutečnění díla (někdy ovšem i jako toto dílo samotné). Pro účely občanského práva je pojem „stavba“ nutno vykládat staticky, jako věc v právním smyslu. Stavba, která není věcí podle § 119 ObčZ, je součástí pozemku.*“⁸

Občanský zákoník ve svém § 118 odst. 2 říká, že „*Předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory.*“ Tedy z tohoto vyplývá, že zákonodárce nepovažuje byty a nebytové prostory za věci, práva či jiné majetkové hodnoty, ale za předmět občanskoprávních vztahů sui generis. V § 125 odst. 1 OZ je stanoveno: „*Zvláštní zákon upravuje vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům.*“ Tímto zvláštním zákonem je pak zákon č. 72/1994 Sb. kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů). Tento zákon ve svém § 3 odst. 2 praví, že „*Právní vztahy k jednotkám se řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí.*“ Touto poměrně složitou právní konstrukcí se tedy dostáváme do situace, že na byty a nebytové prostory budeme dále pohlížet jako na nemovitosti sui generis. Je otázkou, co zákonodárce vedlo k rozhodnutí, že byty a

⁵ Nález Ústavního soudu ČR ze dne 6. 5. 2003, sp. zn. I. ÚS 483/01

⁶ Rozhodnutí publikované v Bulletinu Nejvyššího soudu pod č. 15/1989

⁷ Rozhodnutí zveřejněné pod č. 285/1999 Sbírky soudních rozhodnutí ve věcech správních

⁸ Rozsudek NS ze dne 28.1.1998, sp. zn. 3 Cdon 1305/96

nebytové prostory nezařadil výslovně do kategorie nemovitostí, ale věnoval jim samostatný odstavec.

Dělení věcí na věci movité a nemovité je důležité například při nakládání s věcmi. Především smlouvy o převodu nemovitostí musí mít (v souladu s § 46 odst. 1 Občanského zákoníku) písemnou formu. Pokud se převádí vlastnictví k nemovitosti, platí zde intabulační princip, tedy že se vlastnictví převádí až zápisem do evidence katastru nemovitostí zpětně ke dni podání návrhu na vklad. Pokud se na základě smlouvy převádí nemovitá věc, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti této smlouvy (viz § 133 odst. 3 Občanského zákoníku).

1.5 Spoluvlastnictví nemovitostí

Existují případy, a jsou poměrně časté, kdy jedna věc je ve vlastnictví více vlastníků. V této části své práce bych se rád zmínil o spoluvlastnictví věcí nemovitých, případně též bytů a nebytových prostor.

Předně Občanský zákoník rozlišuje případy, kdy jsou věci ve vlastnictví více osob, tedy případy spoluvlastnictví a případy společného jmění manželů. Pokud hovoříme o podílovém spoluvlastnictví, vycházíme z předpokladu, že věc (v našem případě nemovitost či byt) není reálně rozdělena. Mezi spoluvlastníky pak existuje jistý podíl na vlastnictví věci. Podle § 137 odst. 1 OZ „Podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci.“ Rozdíl mezi podílovým spoluvlastnictvím a společným jměním, které bylo historicky nazýváno bezpodílovým spoluvlastnictvím, je ten, že podílové spoluvlastnictví může vzniknout jen mezi manžely. Vyplyvá to především ze specifické povahy institutu manželství, kdy hlavním smyslem manželství by mělo být založení rodiny a výchova dětí, ale taktéž zabezpečení rodiny po stránce materiální, tudíž udržování jisté majetkové jednoty. Avšak z výše uvedeného by se mohlo zdát, že společné jmění manželů je pouze zvláštní podílové spoluvlastnictví k věcem a hodnotám získaným jedním z manželů za trvání manželství. Zcela zásadní rozdíl institutu společného jmění manželů, kterým se liší od podílového spoluvlastnictví, kde by byli dva spoluvlastníci a jejich podíly by byly shodné, je však v tom, že součástí

společného jmění jsou taktéž závazky, které vznikly některému z manželů za doby trvání manželství. Tedy nejedná se pouze o specifické spoluvlastnictví aktiv, ale též případných pasiv.

S účinností od 1. 7. 2006 vstoupil v účinnost zákon č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství. Na základě tohoto zákona byla poprvé v českém právním řádu umožněna registrace dvou osob stejného pohlaví. Důležité však je, že u registrovaných partnerů nevzniká společné jmění jako u manželů. Majetek tedy mohou nabývat pouze samostatně, případně formou podílového spoluvlastnictví. Otázkou zůstává, zda-li to bylo účelem zákona, či nemožnost vzniku majetkového společenství obdobného společnému jmění manželů vznikla v důsledku jistého opomenutí zákonodárce? Jestliže zákonodárce upravil a stanovil například vzájemnou vyživovací povinnost partnerů, a to i po zrušení partnerského soužití, mohl být upraven pro účely registrovaných partnerů i institut společného jmění partnerů. Pak by stačil pouze zákonný odkaz na přiměřené použití úpravy společného jmění manželů v Občanském zákoníku.

V případě spoluvlastnictví tedy můžeme hovořit o pluralitě subjektů vlastnického práva. Subjektů, tedy spolumajitelů, může být různý počet a zákon v tomto smyslu neuvádí žádné omezení. Taktéž co se týká povahy subjektů vlastnického práva, mohou určitou nemovitost mít ve spoluvlastnictví subjekty odlišných forem. Tedy jedna nemovitost může být současně spoluvlastněna několika fyzickými osobami, právnickými osobami a dokonce i státem. V případě, že je spoluvlastníkem nějaké nemovitosti stát, postupujeme v souladu s § 21 OZ, tedy „Pokud je účastníkem občanskoprávních vztahů stát, je právnickou osobou.“ Na druhou stranu existují v platném právním řádu jistá omezení, která uvádějí, že některé věci nemohou být vlastněny kýmkoliv, ale jen zákonem uvedenými subjekty.

Institut spoluvlastnictví byl do značné míry rozšířen také zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví k bytům. V souladu s tímto zákonem vzniká v domě s více jednotkami spoluvlastnictví na společných částech domu majitelům jednotek, a to v poměru podlahových ploch jejich jednotlivých jednotek. Problematice bytů a nebytových prostor se budu dále podrobněji věnovat v dalších částech své práce.

O spoluvlastnictví platí vše, co bylo výše řečeno o vlastnictví. Nicméně je třeba přihlídnout ke ztrátě neomezenosti (exkluzivity) spoluvlastníka v případě rozhodování

o nakládání s věcí. Při svém rozhodování naráží na identická práva jiného spoluvlastníka (popř. jiných spoluvlastníků). Proto se také někdy uvádí citát, že „*majetkové společenství je matkou nesvárů*“ (*communio est mater rixarum*).⁹

Způsoby vzniku podílového spoluvlastnictví jsou shodné se způsoby nabytí vlastnictví. Jedná se především o možnost uzavření závazkového vztahu (smlouva kupní, směnná, darovací), dále děděním (tedy rozhodnutím soudu), či ex lege například vydržením. V případě nemovitostí zákon striktně trvá na podmínce, aby smlouvy o převodu nemovitostí měly vždy písemnou formu. Taktéž v případě smluv o převodech nemovitostí musí být projevy účastníků na téže listině. Pokud tyto podmínky nejsou dodrženy, ať již vědomě, či nikoliv, nelze se pak dovolávat ani dobré víry. Tato otázka byla již několikrát řešena judikaturou: „*Pokud se držitel uchopil držby nemovitosti na základě smlouvy o jejím převodu, kterou převodce anebo nabyvatel nepodepsal, nemůže být vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem věci. Držba, které se nabyvatel na základě takovéto smlouvy ujme, není oprávněná a nemůže vést k vydržení věci, a to ani v případě, že je držitel přesvědčen, že mu věc patří.*“¹⁰ Další možnosti nabytí vlastnictví, které jsou možné u věcí movitých, u některých nemovitostí neexistují. Především v rámci pozemkového práva, tedy u pozemků, které je třeba chápat jako „*individualizovanou část zemského povrchu*“¹¹ nepřipadá do úvahy vytvoření, zpracování či zhotovení pozemku. Tedy každá část zemského povrchu již někomu patří – má svého vlastníka, a proto tyto originární způsoby nabytí vlastnictví ve vztahu k pozemkům nejsou možné. Naopak v případě staveb či bytů by takovéto originární nabytí vlastnictví přicházelo do úvahy.

Dle § 139 OZ odst. 1: „Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávnění a povinni spoluvlastníci společně a nerozdílně.“ Podíl, resp. spoluvlastnický podíl, který je většinou určován zlomkem či procentním podílem, je důležitý především při hospodaření s věcí. Z důvodu, aby při každodenním nakládání s věcí nedocházelo často k malicherným sporům, které by díky byt' jen jedinému minoritnímu spoluvlastníkovi znemožňovaly nakládat se společnou věcí, zákon stanoví, že se rozhoduje většinou. Tato většina se nepočítá podle počtu spoluvlastníků, ale podle

⁹ ŠVESTKA J., JEHLIČKA O., ŠKÁROVÁ M., SPÁČIL J. a kolektiv, *Občanský zákoník – Komentář*, 10. vydání, C. H. Beck, 2006, str. 565

¹⁰ Nejvyšší soud České republiky SR č.1/1999

¹¹ DROBNÍK J., *Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplněné vydání*, Nakladatelství Eva Rozkotová Publishing, 2010, str. 7

spoluvlastnického podílu. V případě, rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se většiny anebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv spoluvlastníka soud. V tomto případě měl zákonodárce na mysli většinu, která je tvořena více než 50% celku. Mohl by totiž teoreticky nastat případ, kdy by věc byla ve společném spoluvlastnictví tří spoluvlastníků, ale s různými spoluvlastnickými podíly. Spoluvlastník A by měl 40%, spoluvlastníci B a C by měli každý 30% podíl na společné věci. Při rozhodování, komu bude nemovitost pronajata by každý jednotlivý spoluvlastník prosazoval jiný názor. Potom při hlasování by pochopitelně spoluvlastník A dosáhl většiny hlasů. Takovéto hlasování by pak neodpovídalo ustanovení § 139 odst. 2 OZ a minoritní spoluvlastníci by se mohli obrátit na soud. Stejně tak v případě, že se jedná o důležitou změnu společné věci, zákonodárce umožnil ochranu minoritních spoluvlastníků, jelikož přehlasování spoluvlastníci se mohou obrátit na soud, aby o změně rozhodl on.

Z judikatury si dovoluji uvést některá zajímavá rozhodnutí: *„Rozhodnutí tzv. většinového spoluvlastníka o tom, komu bude pronajata část nemovitosti v podílovém spoluvlastnictví, jejíž účelové určení zůstalo nezměněno, nelze považovat za důležitou změnu společné věci ve smyslu § 139 odst. 3 ObčZ.“*¹²

*„Nesouhlas rovnodílného podílového spoluvlastníka s postavením garáže druhým spoluvlastníkem na společném pozemku nelze nahradit postupem podle § 139 odst. 2 ObčZ.“*¹³

Ze všeho výše uvedeného je zřejmé, že vlastnictví ve formě spoluvlastnictví za jistých okolností může generovat jisté neshody či spory. Proto zákonodárce v § 140 OZ stanovil zákonné předkupní právo podílových spoluvlastníků. Důvodem podle mého názoru byla především snaha zákonodárce, aby se nadále zpomalilo drobení jednotlivých spoluvlastnických dílů, a naopak snaha zákonodárce napomoci zcelování vlastnictví. Zákonné předkupní právo, tak jak je definováno v § 140 OZ lze uplatnit pouze u převodu a pouze pokud není věc převáděna osobě blízké. Termín „převod“ může způsobovat jisté otazníky. Předně lze termínem „převod“ chápat takové nakládání s majetkem, ke kterému je zapotřebí lidské vůle. Na rozdíl od „přechodu“, který se uskutečňuje mimovolně. Avšak pokud bychom bezvýhradně souhlasili s takovýmto rozlišením, pak i darování je převodem. Sice by se jednalo o bezúplatný převod, nicméně se vždy bude jednat o právní úkon. Občanský zákoník pak ve svém § 34

¹² Nejvyšší soud České republiky SR č. 3/2000

¹³ Sou R NS č. 26 – C 2033

definuje „Právní úkon jako projev vůle směřující zejména ke vzniku, změně nebo zániku těch práv nebo povinností, které právní předpisy s takovým projevem spojují.“ Na rozdíl od dědění, kdy je rozhodnou skutečností zůstavitelova smrt a následně rozhodnutí soudu. Avšak zpět k zákonnému předkupnímu právu spoluvlastníků při převodu spoluvlastnického podílu. Právní praxe i judikatura dovozují, že předkupní právo spoluvlastníků lze uplatnit pouze v případě, že se jedná o úplatný převod. V případě darování tomu tak není. Zákon při uplatnění předkupního práva dává možnost zbylým spoluvlastníkům se dohodnout, v případě nedohody má každý jednotlivý spoluvlastník možnost uplatnit své předkupní právo v poměru podílu, který je roven jeho spoluvlastnickému podílu. V případě, že by některý ze spoluvlastníků z jakéhokoliv důvodu chtěl obejít toto zákonné předkupní právo, například předstíraným darováním, potom by zajisté bylo na místě použití § 39 OZ, ve kterém se říká: „Neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přičí dobrým mravům.“

Jak bylo již zmíněno výše, zákonné předkupní právo spoluvlastníků se taktéž neuplatní, jestliže se jedná o převod osobě blízké. Kdo je považován za osobu blízkou, je stanoveno zákonem v § 116. „Osobou blízkou je příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel, partner; jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby navzájem blízké, jestliže by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní.“ Tedy jak vyplývá ze zákonné definice, nemělo by činit problémy určit, kdo je příbuzný v řadě přímé. Mohou to být jak předkové (ascendenti), tak potomci (descendenti). U sourozenců český právní řád nerozlišuje sourozence plnorodé, tedy ty, kteří mají společné oba rodiče od sourozenci polorodých, tedy těch, kteří mají společného pouze otce, či matku. Taktéž český právní řád nečiní rozdíly mezi biologickými příbuznými a mezi příbuznými, kteří se do pozice příbuzných dostali díky zákonné fikci - osvojení. Jisté nejasnosti mohou vzniknout při určení, zdali lze pokládat za osoby blízké právě „ . . . jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby navzájem blízké, jestliže by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní.“ Zde musí být splněny kumulativně dvě podmínky, aby i tyto osoby za osoby blízké byly považovány. Předně poměr rodinný nebo obdobný lze chápat jako vztah ve vzdálenějším stupni příbuzenství (např. bratřenci) nebo vztah osob, které vůči sobě příbuzné de iure nejsou, avšak mají k sobě blízko (například družka,

příbuzní manžela atd.). Druhu podmínku, která musí být splněna, aby případně osoba mohla být považována za osobu blízkou je skutečnost, aby citové vazby mezi takovými osobami byly na takové úrovni, aby újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní. Jestli jsou tyto obě podmínky splněny bude muset být vždy individuálně zkoumáno u každého jednotlivého případu.

Z judikatury k této problematice mě především zaujal judikát Nejvyššího soudu č. 5 – C 455: *„Smlouva uzavřená mezi společníkem obchodní společnosti a touto obchodní společností, kterou se uskutečňuje vklad spoluvlastnického podílu k nemovitosti do obchodní společnosti, je převodem spoluvlastnického podílu ve smyslu § 140 ObčZ. Vložil-li spoluvlastník – společník obchodní společnosti svůj spoluvlastnický podíl k nemovitosti do obchodní společnosti s ručením omezeným, aniž by spoluvlastnický podíl nabídl k odkoupení ostatním spoluvlastníkům, porušil svou právní povinnost, která mu vyplývá z předkupního práva ostatních spoluvlastníků.“*¹⁴ Avšak autoři komentáře k Občanskému zákoníku zastávají zcela odlišný názor. *„V případě smlouvy, kterou vkládá společník obchodní společnosti do základního jmění této společnosti spoluvlastnický podíl, dovodila soudní praxe, že vzhledem k personálnímu a majetkovému propojení osob lze za použití analogie tento vztah kvalifikovat jako vztah obdobný vztahu rodinnému. Jde proto o převod spoluvlastnického podílu na právnickou osobu jako osobu společníkovi (a spoluvlastníkovi) blízkou a předkupní právo podle § 140 ostatním spoluvlastníkům nevzniká.“*¹⁵ Osobně se domnívám, že v tomto případě by se takovéto nakládání s vlastním majetkem nemělo brát jako převod na cizí třetí osobu. Především z důvodu, že spolumajitel nemovitosti se vkladem svého podílu na této nemovitosti do obchodní společnosti úplně nevzdává vlivu na tuto nemovitost, resp. podíl. Stále bude podílníkem (spolujemitelem) obchodní společnosti, a přes tuto společnost bude mít vliv i na podíl na nemovitosti. Jedná se o velice úzké majetkové propojení.

Velice zajímavým se mi také jeví judikát Krajského soudu v Hradci Králové ohledně vztahu fyzické a právnické osoby. *„Má-li společnost s ručením omezeným jediného společníka, který je současně jejím jednatelem, a daruje-li tato společnost nemovitost manželovi tohoto společníka, je pro účely posuzování právní neúčinnosti*

¹⁴ Sou R NS č. 5 - C 455

¹⁵ ŠVESTKA J., JEHLIČKA O., ŠKÁROVÁ M., SPÁČIL J. a kolektiv, *Občanský zákoník – Komentář*, 10. vydání, C. H. Beck, 2006, str. 574 nahore

darovací smlouvy vůči věřiteli z hlediska § 42a odst. 1 ObčZ. obdarovaný manžel vůči společnosti osobou blízkou.“¹⁶ Přelomovost tohoto judikátu se mi jeví především z toho důvodu, že v této konkrétní věci soud vyslovil právní názor, že osobami navzájem blízkými nemusí být pouze osoby fyzické. Dle mého názoru meritorní rozhodnutí soudu bylo správné, avšak při odůvodnění tohoto rozhodnutí bych expresiss verbis osoby blízké nepoužil. Mělo by být zdůrazněno, že se jedná pouze o jistou analogii.

Vraťme se nyní do stádia, kdy jeden ze spoluvlastníků chce svůj spoluvlastnický podíl na nemovitosti prodat třetí osobě, která nesplňuje podmínky „osoby blízké“. Potom má druhý spoluvlastník (či více spoluvlastníků) předkupní právo). V tomto případě se postupuje obdobně, jak je upraveno v § 606 OZ: „Kdo je oprávněn koupit věc, musí zaplatit cenu nabídnutou někým jiným, není-li dohodnuto jinak. Nemůže-li věc koupit nebo nemůže-li splnit podmínky nabídnuté vedle ceny a nelze-li je vyrovnat ani odhadní cenou, předkupní právo zanikne.“ Tedy, pokud spoluvlastník nemovitosti chce převést svůj spoluvlastnický podíl na jinou osobu, měl by tento podíl nejprve nabídnout k odkupu ostatním spoluvlastníkům (nedohodnou-li se jinak, v poměru jejich spoluvlastnických podílů). Tato nabídka musí být v souladu s § 605 OZ u nemovitostí (tedy i bytů) písemná. Lhůta k uzavření a vyplacení nemovitosti je stanovena na dva měsíce od nabídky. Na tuto lhůtu se použije standardní počítání času, tedy konec lhůty připadne na den, který se číslem bude shodovat se dnem, kdy byla nabídka učiněna. Spoluvlastník, který chce svého zákonného předkupního práva využít musí zaplatit takovou cenu, která byla nabídnuta někým jiným. K problematice ceny a jejího stanovení existuje poměrně rozsáhlá judikatura, ze které vyplývá, že prodávající spoluvlastník nemůže prodat věc za cenu nižší, která byla nabízena jiným spoluvlastníkem. Na druhou stranu v rámci nabídkové povinnosti není nutné uvádět konkrétního zájemce o koupi, ani konkrétní kupní cenu. Podstatné je konečné porovnání cen. „*Označení konkrétního zájemce o koupi spoluvlastnického podílu v nabídce podílového spoluvlastníka ani existence tohoto zájemce nejsou nezbytnými předpoklady řádného plnění nabídkové povinnosti podle §140 ObčZ.*“¹⁷

V případě absence této nabídkové povinnosti se může opominutý spoluvlastník bránit námitkou neplatnosti podle § 40a OZ. Tento paragraf taxativně vyjmenovává případy tzv. relativní neplatnosti, mezi nimiž je i § 140 OZ. To znamená, že dotčený

¹⁶ PR č. 11/2001 – Krajský soud v Hradci Králové

¹⁷ Sou R NS č. 11 – C 791

spoluvlastník se takovéto neplatnosti musí dovolat, a to nejpozději ve tříleté lhůtě, jinak se toto právo promlčuje. Nejasnosti může způsobovat okamžik, od kterého tato tříletá promlčecí doba začíná běžet. V souladu s § 101 OZ promlčecí doba „ . . . běží ode dne, kdy právo mohlo být vykonáno poprvé.“ Právní teorie, zastoupená především kolektivem autorů Komentáře k Občanskému zákoníku zastává právní názor, že „*tříletá promlčecí lhůta u těch relativně neplatných právních úkonů, na jejichž základě vzniká právo vkladem do katastru nemovitostí, začne běžet dnem následujícím po dni, ke kterému vznikly právní účinky vkladu práva do katastru nemovitostí.*“¹⁸ Z toho plyne, že by promlčecí lhůta začala běžet dne následujícího po podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí za předpokladu, že takovýto vklad byl proveden. Naopak Nejvyšší soud České republiky došel při svém rozsudku (32 Cdo 568/2002) ke zcela odlišnému závěru, kdy se domnívá, že rozhodným okamžikem není vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, ale okamžik podpisu smlouvy. Dle mého názoru, vzhledem ke skutečnosti, že by neopominutelným účelem práva měla být snaha předcházet sporům a snaha naučit subjekty práva jednat řádně, čestně a transparentně, věřím že by také mělo být umožněno každému řádně se starat o svá práva. Tohoto lze docílit pouze za předpokladu, že dotyčný bude vědět o případném ohrožení svých práv. Pokud se dnešní katastr nemovitostí po letech navrátil k intabulačnímu principu, potom se domnívám, že by v případě nemovitostí měl být opravdu rozhodným okamžikem až okamžik zápisu do katastru.

Mohou nastat situace, a často v reálném životě nastávají, kdy spoluvlastníci nemovitostí a bytů již dále nechtějí setrvávat v tomto spoluvlastnickém vztahu. Potom existuje několik způsobů, jak spoluvlastnictví zrušit. Pochopitelně nejjednodušším způsobem zrušení spoluvlastnictví je dohoda. Dohoda je také způsob k řešení rozporů, který je obecně doporučován přímo Občanským zákoníkem, a to v § 3 odst. 2; „Fyzické a právnické osoby, státní orgány a orgány místní samosprávy dbají o to, aby nedocházelo k ohrožování a porušování práv z občanskoprávních vztahů a aby případné rozpory mezi účastníky byly odstraněny především jejich dohodou.“ Způsob vzájemného vypořádání mezi jednotlivými spoluvlastníky je ponechán na jejich dohodě. Teoreticky mohou nastat různé kombinace vzájemného vypořádání, které se odvíjejí od počtu spoluvlastníků, typu nemovitosti, ale především vůle jednotlivých spoluvlastníků.

¹⁸ ŠVESTKA J., JEHLIČKA O., ŠKÁROVÁ M., SPÁČIL J. a kolektiv, *Občanský zákoník – Komentář*, 10. vydání, C. H. Beck, 2006, str. 275

Kogentní ustanovení, na které zákon v případě zrušení spoluvlastnictví dohodou pamatuje je písemná forma. Opět se tedy setkáváme s nutností písemné formy v případě nakládání s nemovitostí. Pokud by tato podmínka nebyla splněna, tedy pokud by dohoda o zrušení spoluvlastnictví k určité nemovitosti byla učiněna například pouze ústní formou, potom by tato dohoda byla neplatná. Neplatnost by nebyla pouze relativní dle § 40a OZ, který je výčtem taxativním, ale jednalo by se o absolutní neplatnost podle § 40 odst. 1 OZ.

V případě, že k dohodě nedojde či dohoda není možná, rozhodne o zrušení spoluvlastnictví a jeho vypořádání soud. Soud o tomto může rozhodovat pouze na základě návrhu některého ze spoluvlastníků. To, že se některý ze spoluvlastníků obrátí na soud s návrhem o zrušení spoluvlastnictví k určité věci a jeho vypořádání však neznamená, že soud tento návrh co do způsobu vypořádání bude akceptovat. Soud je nucen respektovat pořadí možností jak postupovat při vypořádání spoluvlastnictví, které je dáno přímo v zákoně. Toto bylo potvrzeno i judikaturou Nejvyššího soudu ČR: „*Ustanovení § 142 odst. 1 ObčZ. stanoví nejen možné způsoby zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, ale i závazné pořadí, v němž mohou být tyto jednotlivé způsoby vypořádání použity. Soud může provést způsob vypořádání podílového spoluvlastnictví, spočívající v přikázání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům za přiměřenou náhradu nebo v nařízení prodeje a rozdělení výtěžku, jen pokud není rozdělení věci dobře možné.*“¹⁹ Při svém rozhodování by soud měl taktéž přihlídnout k velikosti spoluvlastnických podílů a účelnému využití věci.

Zákon jako o prvním způsobu vypořádání mezi spoluvlastníky při zrušení spoluvlastnictví hovoří o reálném rozdělení věci. Pokud hovoříme o nemovitostech, je při rozdělení jak pozemků, tak staveb důležité zachovat funkčnost takto nově vzniklých samostatných věcí. Ne každá stavba splňuje podmínky k možnému reálnému rozdělení. Stavba musí být konstrukčně a stavebně provedena tak, aby reálné rozdělení při zachování její funkčnosti bylo možné, a to i za určitých úprav. Dle judikatury Nejvyššího soudu ČR: „*Reálné rozdělení stavby je možné jen tehdy, jestliže vzniknou na základě stavebních úprav učiněných podle stavebních předpisů samostatné věci. K reálnému rozdělení stavby na dvě nebo více samostatných věcí rozdělení stavební parcely geometrickým oddělovacím plánem nestačí. . . . Stavbu lze reálně dělit jen*

¹⁹ SR č. 5/2005, s. 183 – Nejvyšší soud ČR

vertikálně.“²⁰ V souladu s § 142 odst. 3 OZ „Při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozdělením věci může soud zřídit věcné břemeno k nově vzniklé nemovitosti ve prospěch vlastníka jiné nově vzniklé nemovitosti.“ Proto tedy součástí rozhodnutí o rozdělení nemovitosti může být i zřízení věcného břemena. K této situaci může nastat například při rozdělení pozemků, kdy jedna z nově vzniklých parcel může být zatížena průchodem či průjezdem motorovými vozidly ve prospěch jiné nově vzniklé samostatné parcely, na kterou není možný jiný přístup či příjezd. I když by se dle doslovného gramatického výkladu § 142 odst. 3 OZ dalo usuzovat, že takto nově vzniklé věcné břemeno bude povahy ad personam, dle logiky věci a soudní praxe takto vzniklé věcné břemeno bude in rem, tedy oprávněnou nebude osoba nýbrž panující nemovitost.

V pořadí druhou možností vypořádání mezi spoluvlastníky při zrušení spoluvlastnictví v případě, že reálné rozdělení věci není možné je dle zákona přikázání věci jednomu nebo více spoluvlastníkům a stanovení náhrady za spoluvlastnický podíl na věci vyloučenému spoluvlastníkovi. V tomto případě soud ve svém enuciátu přikáže předmětnou věc do výlučného vlastnictví jednomu spoluvlastníkovi. Není tomu tak, že by soud přikazoval pouze předmětný podíl na věci spoluvlastníka. Dále soud přihlídně k tomu, aby věc mohla být účelně využita. Zákon však termínem „přihlídnout“ chápe pouze jakési podpůrné stanovisko k rozhodování, ze kterého nemusí výhradně vycházet. „Soud se v rozhodnutí o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví vždy musí zabývat výší podílů spoluvlastníků a účelným využitím věci, jeho rozhodnutí však může vyjít z jiných skutečností.“²¹ Tomu, či těm spoluvlastníkům, kteří ztrácejí své vlastnické právo k předmětné věci je nutné, aby soud přikázal přiměřenou náhradu. Přiměřená náhrada je stanovována v penězích a při jejím stanovení je třeba vycházet z ceny obvyklé. Přiměřená náhrada za předmětný spoluvlastnický podíl se vypočítá jako podíl na ceně obvyklé, kdy se vychází z ceny věci jako celku. Tedy jiná bude hodnota na nemovitostním trhu ideální 1/3 rodinného domu, než 1/3 hodnoty rodinného domu jako celku. Pokud by se prodávala pouze část, její hodnota bude nejspíš nižší. Proto soud při stanovení přiměřené náhrady za spoluvlastnický podíl na věci bude vycházet z hodnoty věci jako celku a následně vypočítá poměr této hodnoty celku vzhledem k výši spoluvlastnického podílu.

²⁰ Sou R NS č. 16 – C 1130

²¹ SR č. 12/2005 str. 451 – Nejvyšší soud ČR

V pořadí třetí možnost, jakým způsobem postupovat při zrušení spoluvlastnictví, pokud nechce věc žádný ze spoluvlastníků, je nařízení soudu o prodeji věci a rozdělení výtěžku z tohoto prodeje. V tomto případě se postupuje v souladu s hlavou pátou zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění, Občanského soudního řádu (dále jen „OSŘ“). V případě nemovitostí, bytů a nebytových prostor se užití paragrafy 335 a následující OSŘ.

1.6 Společné jmění manželů

Aby výklad k institutu spoluvlastnictví byl vyčerpávající, měl bych se na tomto místě také zmínit o institutu společného jmění manželů. Jak jsem již zmínil výše v této práci, je institut společného jmění specifický a liší se od podílového spoluvlastnictví hned v několika ohledech. Předně společné jmění manželů může v souladu s platným právním řádem České republiky vzniknout pouze mezi manžely. Tedy není možné, aby společné jmění vzniklo mezi jinými lidmi či skupinami osob, ani mezi partnery registrovanými podle zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství. Dalším podstatným specifikem tohoto institutu je, že v sobě zahrnuje nejen aktiva, ale i případná pasiva manželů. Institutu společného jmění manželů jsou věnovány §§ 143 a následující OZ. Pokud jsem v předchozí pasáži své práce podrobně rozebíral, jakým způsobem lze zrušit a vypořádat spoluvlastnictví, rád bych se zde taktéž zmínil o zániku a vypořádání společného jmění manželů. Podle § 149 odst. 1 OZ „Společné jmění manželů zaniká zánikem manželství.“ Manželství může zaniknout z důvodu smrti jednoho z manželů, (případně prohlášením za mrtvého jednoho z manželů), rozvodem manželství a prohlášením manželství za neplatné. Dále společné jmění manželů zanikne právní mocí rozsudku, kterým byl jednomu z manželů uložen trest propadnutí majetku v souladu s § 66 zákona číslo 40/2009 Sb., trestního zákoníku, v platném znění. Nemusí se jednat o propadnutí veškerého majetku, stačí že byl jeden z manželů pravomocně odsouzen k propadnutí byť jen určité části majetku. Dále společné jmění manželů zanikne, pokud byl prohlášen konkurs na majetek dlužníka, který je ženat (vdaná) a doposud existovalo společné jmění manželů. Touto problematikou se zabývá část druhá, díl třetí zákona číslo 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění. Taktéž dle této právní normy, je třeba, aby po prohlášení

konkursu na majetek jednoho z manželů došlo k vypořádání společného jmění manželů. Insolvenční zákon jasně stanoví, které smlouvy uzavřené mezi manželi po podání insolvenčního návrhu dlužníkem jsou neplatné ex lege. Jedná se o veškeré typy smluv mezi manželi, které by jakýmkoliv způsobem zkracovaly věřitele, či případně ztěžovaly uspokojení jejich závazků. Dle § 269 insolvenčního zákona se jedná o smlouvy o zúžení rozsahu společného jmění manželů, smlouvy o rozšíření rozsahu společného jmění manželů, pokud by se na jejich základě stal součástí společného jmění manželů i majetek, který do té doby byl ve vlastnictví pouze manžela – dlužníka, dále smlouvy o rozšíření rozsahu společného jmění manželů, jestliže se na jejich základě staly součástí společného jmění manželů závazky náležící do té doby jen manželu dlužníka, a v neposlední řadě dohody o vypořádání společného jmění manželů včetně soudem schváleného smíru. Po prohlášení konkursu přechází oprávnění k uzavření dohody o vypořádání společného jmění manželů na insolvenčního správce, který také může navrhnout vypořádání společného jmění manželů u soudu. Veškeré dohody, jejichž obsahem by bylo vypořádání společného jmění manželů (kdy je jeden z manželů dlužník) učiněné dlužníkem po prohlášení konkursu jsou neplatné. Avšak část majetku (společného jmění manželů), která byla použita manželem – dlužníkem k podnikání se souhlasem druhého manžela, bude při vypořádání společného jmění manželů spadat vždy do majetkové podstaty.

Po zániku manželství je však třeba vypořádat majetek, který do společného jmění manželů náležel. Při tomto vypořádání se vychází z právní fikce, že podíly na majetku, který byl ve společném jmění manželů jsou stejné. Jedná se o vyvratitelnou právní domněnku, tedy může se stát, že soud rozhodne o jednotlivých podílech odlišně. U vypořádání majetku náležícího do společného jmění manželů můžeme rozlišit dvě fáze. Tyto fáze lze charakterizovat jako kvantitativní a kvalitativní. Fází kvantitativní můžeme nazývat tu část, kdy se zjišťuje rozsah majetku, který je součástí společného jmění, a jeho hodnota. Naopak ve fázi kvalitativní se následně bude rozhodovat, který z manželů získá konkrétní část majetku, případně jakou finanční částkou bude povinen vypořádat se s druhým (ex-)manželem.

Každý z manželů má možnost, aby při stanovování množiny majetku, která je ve společném jmění manželů a o jejíž rozdělení bude následně jednáno, uplatnil požadavek o navrácení toho, co ze svého majetku vynaložil na majetek společný. Tento princip lze

však uplatnit i *via versa*, tedy aby bylo jedním z manželů nahrazeno to, co ze společného jmění bylo použito na výlučný majetek jednoho z manželů. Jedná se o princip jakéhosi započtení, jehož použitím by se mělo docílit co možná nejúplnější a nejpřesnější vydefinování množiny aktiv, které spadají do společného jmění manželů. Stejným způsobem se posuzují závazky, které byly učiněny za doby trvání manželství. Takovéto závazky jsou manželé povinni splnit rovným dílem.

Judikatura se této problematice podrobně věnuje. „*Jestliže by v době vypořádání byla hodnota věci (např. v důsledku opotřebení společným užíváním) nižší, než byla její původní hodnota, bylo by třeba k tomu přihlédnout a náklady, které na ni jeden z manželů ze svých prostředků vynaložil, by se nehradily v plné výši, nýbrž jen ve výši redukované podle poměru, v němž došlo ke snížení hodnoty věci. Jestliže by v době vypořádání byla hodnota takovéto věci vyšší než původní hodnota, pak by se k tomuto zvýšení nepřihlíželo při stanovení náhrady nákladů, vynaložených jen z prostředků jednoho z manželů. Do bezpodílového spoluvlastnictví (společného jmění manželů) totiž náleží a oběma manželům je společná věc v takto zvýšené hodnotě, takže z této zvýšené hodnoty by se vycházelo i při stanovení jejich podílů na společném majetku. Nepřiznává se náhrada běžných udržovacích nákladů, které byly na věc vynaloženy tím z manželů, jenž ji výlučně sám užíval.*“²²

V případě vypořádání společného jmění manželů, do kterého náležel i družstevní podíl v bytovém družstvu, je důležité vycházet z toho, že hodnota takového družstevního podílu, který se *de facto* rovná družstevnímu bytu se neposuzuje podle hodnoty členského podílu, ale podle ceny tržní. Touto cenou se pak rozumí cena v čase a místě obvyklá, tedy za kolik peněz by byl takovýto družstevní byt na realitním trhu prodejný.

Při vypořádání společného jmění manželů je třeba přihlédnout k potřebám nezletilých dětí. I na tomto místě zákonodárce vyzdvihl svůj zájem na ochraně zájmů nezletilých dětí. Toto kritérium by mělo zaručit, aby nezletilé děti byly i z hlediska materiálního co nejméně postiženy rozvodem. Proto bude třeba brát na zřetel, který z manželů se v budoucnu bude o nezletilé děti starat, resp. kterému z manželů byly nezletilé děti svěřeny do výchovy. Dále bude přihlédnuto, jak se každý z manželů staral o rodinu. Zde by mělo být mimo jiné kritériem, jestli například některý z manželů

²² R 42/1972

nevedl nezřízený život, v jehož důsledku byla postižena celá rodina. Také, jakým způsobem se každý z manželů zasloužil o nabytí a udržení společného jmění. Na tomto místě je třeba zdůraznit, že zákonodárce *expersiss verbis* nabádá, aby při stanovování míry zásluh byl brán zřetel na péči o děti a na obstarávání společné domácnosti. Zde se projevuje jedna z hlavních funkcí rodiny, kterou by měla být výchova dětí. Pochopitelně, že aby takováto výchova probíhala co možná nejlépe, je třeba, aby rodiče trávili dostatek času se svými dětmi. V případech, kdy rodiny mají více dětí, často nastalá situace vyžaduje, aby jeden z rodičů zůstal na úkor své profesní kariéry na určitou dobu doma s dětmi, a tak se na jejich výchově a vedení domácnosti intenzivně podílel. Právě takovéto rozhodnutí a následný postup, nesmí být diskriminační pro toho z rodičů, resp. manželů, který do společné domácnosti přispěl tímto nefinančním vkladem. Na druhou stranu v ojedinělých případech, kdy jeden z manželů dosahoval neobyčejně vysokých příjmů, například v návaznosti na své výjimečné sportovní, či umělecké nadání, potom může být vypořádání společného jmění manželů takovouto skutečností zřetelně ovlivněno. Dle judikatury: *„Při vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví (společného jmění manželů) může soud stanovit jiné podíly manželů na společném majetku než stejné. Tak tomu může být v případě světově úspěšného sportovce, který vyvíjel značné úsilí k tomu, aby ve své sportovní činnosti dosáhl uvedeného postavení a tomu odpovídajících příjmů, umožňujících nadstandardní životní úroveň rodiny a nabytí majetku značné hodnoty.“*²³ Osobně se domnívám, že tento nebo obdobný judikát bude v budoucnu u soudů ještě mnohokrát citován.

Dále zákonodárce trvá na písemné formě dohod o vypořádání společného jmění manželů. Pokud předmětem těchto dohod je též nemovitost, nabývá dohoda účinnosti vkladem do katastru nemovitostí. Zde je opět zřetelně vidět společný motiv zákonodárce při zásadách nakládání s nemovitostmi. K řádnému nakládání s nemovitostmi je zapotřebí zápis do katastru nemovitostí.

V případě, že nedošlo do tří let od zániku společného jmění manželů k jeho vypořádání, pak platí, že se manželé vypořádali tak, že každý z manželů je vlastníkem věcí, které pro svou vlastní potřebu, potřebu své rodiny či domácnosti výlučně používá. O ostatních věcech, ať již movitých nebo nemovitých platí, že se manželé vypořádali

²³ Sou R NS č.1 – C 45

takovým způsobem, že se stali podílovými spoluvlastníky, kdy každý z manželů vlastní ½. Obdobně se postupuje v jiných majetkových právech, pohledávkách a závazcích.

1.7 Ochrana vlastnického práva

Ochrana vlastnického práva v České republice může být podle platných zákonů realizována prostřednictvím soudní ochrany, prostřednictvím ochrany poskytované orgány veřejné moci, případně za podmínek specifikovaných v zákoně – prostřednictvím svépomoci.

Podle § 4 Občanského zákoníku: “Proti tomu, kdo právo ohrozí nebo poruší, lze se domáhat ochrany u orgánu, který je k tomu povolán. Není-li v zákoně stanoveno něco jiného, je tímto orgánem soud.“ Občanský zákoník zde deklaruje vůli poskytovat ochranu subjektivním právům. Obecným orgánem, u kterého je třeba domáhat se takovéto ochrany, je soud. Nicméně existují i výjimky, kdy platná právní úprava svěřuje toto právo jiným orgánům nežli soudům. Příkladem může být ustanovení § 5 OZ, kdy ochrany proti zásahu do pokojného stavu se lze domáhat u pověřeného obecního úřadu.

V následujících částech své práce bych se věnoval podrobněji jednotlivým způsobům ochrany vlastnického práva s přihlédnutím k ochraně nemovitostí.

1.7.1 Zásah do pokojného stavu

Občanský zákoník neposkytuje ochranu pouze subjektivním právům, ale za jistých specifických okolností, také poslednímu pokojnému stavu. Předpoklady, za kterých je možné domáhat se ochrany pokojného stavu jsou upraveny v § 5 OZ. Smyslem tohoto ustanovení, je především ochrana vyvážených zájmů jednotlivých účastníků sporu, předcházení řešení sporů svépomocí a motivovat k řešení případných sporů před orgány k tomu určenými.

Této problematice se také věnoval velikán české (československé) civilistiky prof. Viktor Knapp. Podle něho, „zásahem se v § 5 nejspíš rozumí změna pokojného stavu spočívající v tom, že někdo je ve “svém“ pokojném stavu rušen nebo je ho vůbec zbaven, tzn. že je svémocně omezován či jinak rušen ve své dosavadní “pokojné“

*možnosti chování, nebo je této možnosti zbaven, a to tak, že skutečnost, která to způsobila, lze někomu přičíst.*²⁴

Institut ochrany pokojného stavu podle § 5 OZ by se dal přirovnat k jistému druhu předběžného opatření. Obsahem tohoto „předběžného opatření“ by měla být ochrana faktického stavu, který se v minulosti vytvořil a po delší dobu trval, takže lze s ohledem na okolnosti hovořit o stavu pokojném. Nejedná se o ochranu, či zjišťování právního stavu věci. Zákonodárce se snažil vytvořit institut, při jehož použití by se vytvořil pokojný klidný stav do té doby, nežli se spor vyřeší, případně se o něm rozhodne. Orgán státní správy, kterému zákon svěřuje ochranu pokojného stavu je pověřený obecní úřad. Tento orgán v žádném případě nezkoumá právní povahu věci. Zkoumá pouze, jestli se v konkrétní kauze vytvořil stav, který lze vzhledem ke všem okolnostem označit jako pokojný, a případně zda do takového pokojného stavu bylo zasáhnuto. Často diskutovanou teoretickou otázkou zůstává, zda-li zásah do pokojného stavu musí spočívat v lidském chování? Respektive, zda-li zásah do pokojného stavu může nastat na lidské vůli zcela nezávisle? Domnívám se, že případný protiprávní stav, který by byl na lidské vůli zcela nezávislý může být charakterizován či vnímán jako zásah do pokojného stavu. Takovýmto příkladem by mohlo být vyvrácení stromu větrem na sousedův pozemek.

Právní teorie přijímá názor, že pokud se zásah do pokojného stavu má uskutečnit (či uskutečnil) na základě lidského chování (vůle), může se tak stát jak chováním komisivním (konáním), tak i chováním omisivním (opomenutím či zdržením se). Někteří právní teoretici se zabývali podrobněji, zdali zásahem ve smyslu § 5 OZ „se rozumí

- a) *chování jakékoliv, nebo*
- b) *chování zaviněné, nebo*
- c) *jen chování úmyslné (tj. chování s úmyslem zasáhnout do pokojného stavu),*
- d) *nebo konečně chování vědomé, přičemž nebylo úplně jasno, v čem je rozdíl chování vědomého a zaviněného.*²⁵

Nicméně tato otázka z hlediska praxe není zřejmě právně relevantní. Jelikož v souladu se standardním výkladem ustanovení § 5 OZ, pokud došlo ke zřejmému zásahu do pokojného stavu lidským chováním, pak není důležité jaké chování to bylo.

²⁴ KNAPP Viktor, *Quieta non movere Zásah do pokojného stavu*, Právní praxe, 1993, číslo 5, str. 274

²⁵ KNAPP Viktor, *Quieta non movere Zásah do pokojného stavu*, Právní praxe, 1993, číslo 5, str. 274

Orgány, které jsou povolány k ochraně pokojného stavu, jsou pověřené obecní úřady. Důvod, proč k tomuto posuzování jsou povolány pověřené obecní úřady, je především proto, že tyto orgány veřejné správy lépe znají stav věci v katastru dané obce. Naopak důvod, proč tyto orgány nemohou posuzovat právní stav věci, nýbrž pouze faktický, je mimo jiné ten, že pracovníci takového orgánu nemusí nutně disponovat odpovídajícím právním vzděláním. Problematiku případné nezávislosti pracovníků pověřených obecních úřadů ani zmiňovat nebudu, jelikož je velice pravděpodobné, že jejich vztah k účastníkům sporu může být na malém měště podjatý.

Místně příslušným je ten pověřený obecní orgán, kde došlo k zřejmému zásahu do pokojného stavu. Toto řízení lze zahájit pouze na návrh, kdy aktivně legitimovaná bude osoba, které bylo zasaženo do jejího pokojného stavu. Avšak pro uplatnění ochrany podle § 5 OZ nejsou stanoveny žádné lhůty. Otázkou je, zdali za splnění veškerých podmínek je obecní úřad povinen ochranu pokojnému stavu poskytnout? Osobně se domnívám, že při splnění veškerých znaků zřejmému zásahu do pokojného stavu by obecní úřad ochranu poskytnout měl, avšak mnohdy to bude záviset na obecné úvaze obecního úřadu (respektive jeho zaměstnanců). Na řízení o pokojném stavu se přiměřeně použijí ustanovení zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu. V případě, že by obecní úřad odepřel ochranu podle § 5, je třeba, aby toto své rozhodnutí bylo řádně zdůvodněno, tak jak to požaduje správní řád. Pokud podle skutkových zjištění orgánu státní správy opravdu došlo do zřejmému zásahu do pokojného stavu, může předběžně takovýto zásah zakázat nebo uložit, aby byl obnoven předešlý pokojný stav. Tímto rozhodnutím není dotčeno právo kohokoliv, domáhat se ochrany svých práv u soudu. V případě, že se kterákoliv ze stran v této věci obrátí na soud, soud není v žádném případě vázán rozhodnutím orgánu státní správy v této věci. Z hlediska soudu rozhodnutí orgánu státní správy, kterým zakazuje zásah do pokojného stavu či nařizuje obnovení předešlého stavu, nemá povahu předběžného rozhodnutí. Také nelze hledět na toto rozhodnutí tak, že by zakládalo překážku věci rozhodnuté (*exceptio rei judicatae*). Naopak, v případě, že o identické záležitosti bylo rozhodnuto soudem v civilním řízení, nelze nadále uplatňovat ochranu pokojného stavu, byť v minulosti poskytnutou orgánem státní správy.

Ústavní soud se ve svém nálezu IV. ÚS 798/02 ze dne 19.5.2003 zabýval přípustností ústavní stížnosti proti zásahu do ústavně zaručených práv a svobod, ke

kterému údajně došlo tím, že stěžovateli bylo zamítnuta možnost podat správní žalobu proti rozhodnutí orgánu státní správy podle § 5 OZ. Ve svém odůvodnění, proč ústavní stížnost zamítl, mimo jiné uvádí: „Podle přesvědčení pléna stanoví-li poslední věta ust. § 5 obč. zák., že rozhodnutím správního orgánu není dotčeno právo domáhat se ochrany u soudu, měl zákon nepochybně na mysli normální civilní řízení. Teprve v takovém řízení soud, který posoudí občanskoprávní aspekty věci, rozhodne s konečnou platností. Případné vyhovění ústavní stížnosti by tedy pouze prozatímní stav prodlužovalo a bylo by zbytečným mezikrokem. Navíc by šlo o posuzování legality rozhodnutí, které není rozhodnutím o hmotném právu, ale pouze (zpravidla bez jakéhokoliv složitějšího důkazního řízení) poskytuje ochranu tzv. pokojnému stavu.“²⁶

1.7.2 Svépomoc

I když je občanské právo postaveno především na principu rovnosti účastníků občanskoprávních vztahů a v případě ohrožení či porušení jejich práv jsou k jejich ochraně povolány zákonem určené instituce. Občanský zákoník na některých svých místech tento většinově přijímaný princip prolamuje. Jedná se především o § 6 OZ, podle kterého: „Jestliže hrozí neoprávněný zásah do práva bezprostředně, může ten, kdo je takto ohrožen, přiměřeným způsobem zásah sám odvrátit.“ Jedná se o mimořádné ustanovení, které dává možnost ohroženému, kterému hrozí bezprostřední zásah do jeho práv, aby vlastními silami zakročil. Předně tohoto ustanovení o svépomoci může užít pouze osoba, které hrozí zásah. Tedy nelze se dovolávat svépomoci v případě, že by zasáhla v dané situaci třetí osoba. Toto neplatí pro zástupce ohroženého, ať se již jedná o zákonné zastoupení či zastoupení na základě plné moci. Důvodem toho je, že ze zastoupení vznikají práva a povinnosti přímo zastoupenému.

Aby bylo svépomoci možno řádně v souladu se zákonem užít, je třeba, aby hrozil (nebo bezprostředně započal) zásah do práv ohroženého. Možnosti uplatnění svépomoci se nelze domáhat, pokud někdy v minulosti nastal zásah, který vyvolal protiprávní vztah, který nyní trvá. Protiprávní vztah, který by nastal v důsledku zásahu, který se udál v minulosti mezi stranami vyvolá spor o právo, který však již nemůže být řešen svépomocí podle § 6 OZ, ale pouze řádnou soudní cestou.

²⁶ Nález Ústavního soudu IV. ÚS 798/02 ze dne 19.5.2003

Dále k užití svépomoci je třeba, aby takovýto zásah byl neoprávněný, tedy nelze jej použít proti někomu, kdo naplňuje jednáním vnímaným jako zásah své právo. Pro svépomoc platí zásada proporcionality, tedy že při odvracení zásahu musí ten, který takovýto zásah do svých práv odvrací, dbát přiměřenosti intenzity, způsobu, případně okolností tohoto zásahu. V případě vybočení či překročení této přiměřenosti by se jednalo o exces, kterému již právní řád neposkytuje ochranu.

Toto ustanovení občanského práva se dá do jisté míry přirovnat k ustanovení § 29 zákona č. 40/2009 Sb., trestního zákoníku o nutné obraně. Jedná se o dvě strany téže mince, s tím rozdílem, že jedna strana upravuje civilní ochranu (svépomoc), a ta druhá trestněprávní ochranu (nutná obrana).

Pokud jsem zde zmínil ustanovení o svépomoci dle § 6 OZ, dovolil bych si ještě upozornit na § 417 odst. 1 OZ, kde je výslovně uložena povinnost tomu, komu hrozí škoda, aby způsobem přiměřeným okolnostem zakročil k jejímu odvrácení. V obou ustanoveních vidím jistou podobnost, i když jsem si vědom, že z hlediska smyslu úpravy by měly pokrývat odlišnou výseč civilních událostí. Avšak základní rozdíl je v tom, že § 6 OZ dává možnost (tedy na zvážení) ohroženému jestli zakročí, či nikoliv, § 417 je odlišný. Jednak chápe zakročení jako povinnost, bez možnosti volby.

Nejvyšší soud se také vyjádřil k problematice svépomoci ve vztahu k nebytovým prostorům. „*Jestliže nájem nebytových prostor skončil uplynutím sjednané doby určité a nájemní smlouva obsahovala též výslovné ujednání o povinnosti nájemce prostory poté vyklidit a na svůj náklad uvést do původního stavu, pak po uplynutí doby určité a nesplněním povinnosti nájemce byl pronajímatel oprávněn – postupem sice nesoucím svépomocné prvky, ale zachyceném v notářském zápise a prováděným uložením vyklizovaných věcí movitých – nebytový prostor vyklidit; tento postup se neocílí v rozporu s dobrými mravy.*“²⁷

1.7.3 Soudní ochrana vlastnického práva

Nejsilnější ochrana vlastnického práva je pochopitelně ochrana soudní. Jak bylo výše konstatováno, ochrana podle § 5 OZ je spíše ochranou proti zasahování do pokojného stavu a de facto nechrání vlastnictví jako takové. Plní funkci kvazi

²⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR NS 28 Cdo 2940/2005 ze dne 18.10.2005

předběžného opatření, kdy zajišťuje klidný pokojný stav v mezidobí, kdy soudy o případném zásahu do (vlastnického, či jiného) práva rozhodnou. Na druhou stranu ochrana podle § 6 OZ – svépomoc, by měla být spíše výjimečná, kdy není času, aby se ohrožený domáhal ochrany svých práv před orgány k tomu určenými.

V souladu s § 4 OZ, lze se proti tomu, kdo právo ohrozí nebo poruší, domáhat ochrany u orgánu, který je k tomu povolán. Pokud není v zákoně stanoveno jinak, je tímto orgánem soud. Proto v případě neoprávněného zásahu do vlastnických práv je třeba hledat soudní ochranu. Právní oporu k ochraně vlastnictví pak nalzáme především v §§ 126 a 127 OZ. Žaloby použitelné na ochranu vlastnictví existují dvě. Jednak je to vindikační (reivindikační) žaloba na vydání věci, proti tomu kdo věc vlastníkovu neoprávněně zadržuje. Dále pak žaloba negatorní (někdy také zápůrčí), kterou se vlastník brání jiným zásahům do svého vlastnictví, které však nespočívají v odebrání či zadržování věci.

1.7.3. i) Žaloba reivindikační

Dle ustanovení § 126 odst. 1 OZ: „Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje; zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje.“ Zákodárce zde stanovil jako jednu z možností postupu na ochranu vlastnického práva, domáhat se u soudu vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje. Vzhledem ke skutečnosti, že téma mé disertační práce nese název „Vlastnictví nemovitostí v českém právním řádu“, vyvstává otázka, zdali lze použít tento druh žaloby také u věcí nemovitých? Soudní praxe dovodila, že vindikační žalobou se lze domáhat vydání na tom, kdo věc neoprávněně zadržuje, pouze pokud se jedná o věc movitou. V případě nemovitosti by bylo těžko představitelné a vykonatelné rozhodnutí, které by znělo na vydání nemovitosti. Nicméně hlavním důvodem je zřejmě skutečnost, že nemovité věci ze své podstaty nemohou být přemísťovány, proto nemohou být ani odneseny. Jelikož jsou však (mnohé) nemovitosti v České republice předmětem evidence v katastru nemovitostí, může nastat situace, kdy bude nevlastník zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník. Potom řádnému vlastníkovu nezbude jiná možnost, než podat u soudu určovací žalobu dle § 80 písm. c) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, která však nebude

znít na vydání věci, nýbrž na určení vlastnického práva nezapsaného vlastníka. V souladu s příslušným ustanovením občanského soudního řádu, zákon připouští podání takovéto žaloby pouze v případech, „je-li na tom naléhavý právní zájem“. Soudní praxe však dovodila, že pokud se někdo domáhá určovací žalobou prokázání svého vlastnického práva, pak se má za to, že tu je naléhavý právní zájem vždy. V případě úspěchu ve sporu, tedy pokud soud rozhodne o určení vlastnického práva k nemovitosti jinak, než odpovídá současnému stavu zápisu v katastru, katastrální úřad provede zápis do katastru nemovitostí formou záznamu na podkladě pravomocného rozhodnutí soudu, ve kterém určí vlastníka nemovitosti.

Může rovněž nastat případ, že někdo nemovitost neoprávněně užívá. I v tomto případě nebude možno použít reivindikační žalobu (na vydání věci), ale bude třeba podat u příslušného soudu žalobu na vyklizení věci. V případě úspěchu ve sporu, a tedy vydání pravomocného rozhodnutí, bude toto rozhodnutí taktéž exekučním titulem pro případ výkonu rozhodnutí. Podle § 257 občanského soudního řádu: „Nařídít a provést výkon rozhodnutí lze jen způsoby uvedenými v tomto zákoně.“ V tomto případě, vyklizení nemovitosti upravuje občanský soudní řád v §§ 340 a následujících. Právě s odkazem na § 257, kdy zákon nepřipouští jiné formy a způsoby výkonu rozhodnutí než stanoví zákon, je zřejmé, že reivindikační žalobou se lze s úspěchem domáhat pouze vydání movité věci.

Dle rozsudku Nejvyššího soudu ČR: „*Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje; zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje. Tato ochrana se poskytuje v občanském soudním řízení žalobou vindikační a žalobou negatorní. U nemovitostí plní funkci vindikační žaloby žaloba na vyklizení (např. bytu, domku, či jiné nemovitosti). Není ovšem vyloučena ani vindikační žaloba, při níž kromě vyklizení jde i o odevzdání věci vlastníku. Vlastnická žaloba na vydání věci (vyklizení nemovitosti) může mít úspěch jen tehdy, prokáže-li žalobce své vlastnické právo a dále, prokáže-li že žalovaný do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje.*“²⁸

²⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR NS 30 Cdo 1749/2007 ze dne 29.5.2007

1.7.3. ii) Žaloba negatorní

Jelikož vlastnické právo je právo věcné, které má absolutní charakter, tedy působí erga omnes, je také povinností všech nerušit výkon vlastnických práv jiných. Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo mu do něj neoprávněně zasahuje. Dále zákon ve svém § 127 OZ upravuje tzv. imise, tedy zásahy do vlastnických práv jiným vlastníkem v důsledku výkonu svých vlastnických práv. Ve vztahu k § 126 OZ je úprava imisí v § 127 OZ spíše úpravou doplňkovou.

Pokud dojde k zásahu do výkonu vlastnických práv, který nespočívá v odebrání vlastnictví či zadržetí movité věci (či obsazení nebo užívání části nemovitosti) bude se bránit vlastník negatorní žalobou. V takovéto žalobě musí vlastník popsat a konkrétně vymezit napadené rušení výkonu jeho vlastnických práv, a požádat soud, aby nařídil rušiteli zdržet se neoprávněných zásahů do výkonu vlastnických práv. Výjimku tvoří případy, kdy se žalobce obrací na soud, aby ten uložil žalovanému podle § 127 odst. 2 OZ svůj pozemek oplotit, případně podle § 417 OZ provést vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící škody.

Užití negatorní (zápůrčí) žaloby můžeme tedy rozdělit do dvou skupin případů. Jednou skupinou je ochrana vlastníka věci proti jinému (komukoliv), který mu neoprávněně zasahuje do výkonu jeho vlastnických práv, avšak tento zásah nespočívá k zadržování věci.

Druhou skupinu případů, kdy se použije negatorní žaloby, jsou případy tzv. sousedských sporů, tedy případy upravené v § 127 OZ. V případě sousedských sporů se jedná o neoprávněný zásah do výkonu vlastnických práv majitele sousední nemovitosti, vlastníkem jiné nemovitosti. Podmínka sousedství, neznamená, že oba vlastníci musejí mít společnou hranici pozemků. Úprava imisí platí také pro majitele nemovitosti v blízkosti, pokud jeho výkon vlastnických práv nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo by ohrožoval výkon jeho práv.

O možnost ochrany vlastnického práva užitím negatorní žaloby půjde také tam, kdy nedochází k permanentnímu zásahu do výkonu vlastnických práv, ale i tam, kdy dochází pouze k opakovanému zásahu (čas od času). Například každý víkend majitel sousední chaty si zkracuje cestu přes můj pozemek. Častou obranou rušitele ve vztahu k výkonu vlastnického práva k nemovitosti, je námitka existence práva odpovídající

věcnému břemeni, případně námitka vydržení takového práva odpovídající věcnému břemeni.

V případě úspěchu ve sporu, nepřináší výkon rozhodnutí vlastníkovi rušené věci žádnou satisfakci. Pokud se rušitel neřídí pravomocným rozsudkem, který mu přikazuje zdržet se předmětného chování, kterým neoprávněně zasahoval do výkonu vlastnických práv jiného, postupuje soud podle § 351 odst. 1 občanského soudního řádu. Zákon zde umožňuje udělit soudem za porušení povinnosti pokutu až do výše 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), v případě opakovaného nesplnění vykonávaného rozhodnutí, může soud udělovat další přiměřené pokuty. Výnos z pokut je příjmem státního rozpočtu. V případě, že by vlastník, do jehož práva bylo neoprávněně zasáhuto, chtěl nějakou materiální satisfakci, zřejmě by musel podat žalobu na náhradu škody a výši takovéto škody prokázat.

OZ v § 126 odst. 2 přiznává obdobné právo na ochranu před neoprávněnými zásahy, jako má vlastník věci také tomu, kdo je oprávněn mít věc u sebe. Jedná se tedy o oprávněného držitele.

1.7.4 Sousedská práva

Současná platná právní úprava obsahuje úpravu sousedských práv v § 127 OZ. Jak jsem již naznačil výše, pojmem „soused“ se z hlediska tohoto ustanovení rozumí vlastník pozemku či stavby na něm stojící. Podmínkou vzájemného vztahu sousedů není přímá hranice mezi jednotlivými nemovitostmi, tedy aby se jednotlivé nemovitosti navzájem dotýkaly. Ustanovení sousedského práva mohou být použita taktéž na majitele nemovitosti, která je například umístěna na druhé straně komunikace, nebo v jiné části obce, pokud jiný vlastník nemovitosti svým výkonem vlastnických práv obtěžuje (zatěžuje) nad míru přiměřenou poměrům ostatní vlastníky nemovitostí.

Zákonná úprava sousedských vztahů, tedy řeší vzájemný střet vlastnických práv jednotlivých vlastníků nemovitostí. Z dikce § 127 odst. 1 OZ je zřejmé, že z hlediska tohoto ustanovení je za souseda možno pokládat, a dle tohoto ustanovení postupovat, pouze u vlastníka nemovitosti, který výkonem svých vlastnických práv k pozemku či stavbě negativně působí na vlastníka jiného pozemku či stavby.

Hlavní myšlenka úpravy vlastnických vztahů spočívá v tom, že vlastník nemovité věci „se musí zdržet všeho, čím by nad míru stanovenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.“ Toto ustanovení lze v obecné rovině chápat jako speciální ustanovení ke staré římskoprávní zásadě, která obecně platí i v dnešním občanském právu „neminem leadere“ (nikomu neškodit). Tato starobylá zásada by v sobě mimo jiné měla zahrnovat projev obecného principu ekvity, tedy rovnosti, tak jak tento princip v občanském právu dále rozvádí § 2 odst. 2 OZ. Proto výkon vlastnických práv jednoho vlastníka, je přirozeně omezen výkonem vlastnických práv jiného vlastníka. Meze těchto omezení jsou pak nastíněny právě v § 127 odst. 1 OZ v onom obtěžování nad míru přiměřenou poměrům. Co se rozumí pod oním souslovím „míra přiměřená poměrům“ bude zapotřebí v každém individuálním případě zkoumat zvlášť.

I když vlastnické právo je absolutní, působí mezi všemi (erga omnes), jeho výkon není neomezený. Obecný princip neminem leadere je vyjádřen ve vztahu k vlastnictví v § 126 odst. 1 OZ, tedy že vlastník má právo na ochranu proti komukoliv, kdo by do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahoval. I když jakékoliv jednání, kterým jiný zasahuje do výkonu vlastnických práv je zakázáno, v praxi se pochopitelně děje. Úprava imisí je oproti generální klauzule zakazující zásah do výkonu vlastnických práv odlišná právě v tom, že v případě imisí vlastník „sousedního“ pozemku vykonává své vlastnické právo, k předmětu svého vlastnictví - nemovitosti, nicméně tento výkon může působit (či být vnímán, že působí) vůči jiným vlastníkům rušivě.

Proto ten, kdo se cítí rušen ve výkonu svého vlastnického práva, právě výkonem vlastnického práva jiného, má možnost bránit se podáním negatorní (zápůrčí) žaloby. V takovéto negatorní žalobě se bude rušený vlastník domáhat na soudu, aby svým rozhodnutím uložil žalovanému vlastníkovi nemovitosti zdržet se určitého jasně specifikovaného jednání, ve kterém žalobce spatřuje rušivý výkon jeho vlastnických práv nad míru přiměřenou poměrům.

„Pojmy „míra přiměřená poměrům“ anebo „vážné ohrožení výkonu práva“ vyjadřují horní hranici negativních důsledků chování vlastníka. Pokud negativní důsledky tohoto chování překročí určitou hranici, dotčený se může domáhat ochrany svých práv podle § 127 odst. ObčZ. Soud musí vždy důsledně zjistit konkrétní situaci a objektivně posoudit, zda uvedená hranice byla překročena, neboť nelze přiznat ochranu

před zásahy, které nepřekračují dovolenou míru a nejsou důsledkem běžného chování, které jsou sousedi povinni navzájem trpět, neboť je spojeno s obvyklým užíváním nemovitosti. Zákon blíže nevymezuje obsah slov „nad míru přiměřenou poměrům“. Určuje však hranici chování mezi dovoleným chováním (optimálního stavu po stav ještě přípustný) a nedovoleným chováním (nad přípustnou míru), a to ve vztahu ke konkrétním poměrům v daném místě a čase, ale i ve vztahu k objektivně žádoucím poměrům, které v daném případě nemusí být vždy v souladu s existujícími poměry. Pokud by se totiž uvedená hranice měla určovat jen podle poměrů v daném místě a čase a ne podle poměrů, které jsou žádoucí a které by měly přetrvávat, nebylo by možné domáhat se úspěšně ochrany podle § 127 odst. 1 ObčZ. v případě, že i chování všech ostatních fyzických nebo právnických osob je z hlediska tohoto ustanovení závadné. Z tohoto vyplývá, že soud rozhodující o návrhu na ochranu podle uvedeného ustanovení se nemůže omezit jen na konstatování, že namítaný zásah je v souladu s chováním ostatních subjektů, ale musí vždy zohlednit míru přiměřenou poměrům (které by měly být).“²⁹

Obecné soudy byly již mnohokrát konfrontovány s potřebou posouzení oné „míry přiměřené poměrům“ konkrétního obtěžování. Musely posuzovat například případy, kdy si žalobce stěžoval na štěkot sousedova psa, či zalétávání včel na jeho pozemek ze sousedových úlů.

Zákon dále příkladmo uvádí jednání, která mohou být spatřována jako rušivý výkon vlastnického práva k nemovitosti, pokud nad míru přiměřenou poměrům obtěžují souseda. Proto vlastník nesmí nad míru přiměřenou poměrům „obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stínem a vibracemi, nesmí nechat chovaná zvířata vnikat na sousední pozemek a nešetrně, popřípadě v nevhodné roční době odstraňovat ze své půdy kořeny stromu nebo odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek.“

Nešetrným odstraňováním kořenů či větví, se rozumí takový zásah do kořenového či korunového systému stromu, kdy je ohrožena buďto jeho stabilita nebo existence jako taková. Proto by měl být používán, co možná nejvíce šetrný postup tak, aby bylo dosaženo zamýšleného účelu a cíle, avšak aby zásah k rostlině byl co možná nejmenší. Zákaz odstraňovat převisy v nevhodné roční době, klade otázku, kterou dobu

²⁹ R 72/94, Zbierka st.

měl zákonodárce na mysli, resp. která doba může být pokládána za vhodnou k takovému pracím? Obecně je přijímán názor, že k takovému pracím je vhodné období vegetačního klidu. Nicméně určení přesného data bude jistě složité, právě s ohledem na odlišné meteorologicko-klimatické podmínky na odlišných částech našeho území. Proto některé roky, v některých částech republiky konec února může být velice teplý a flóra již může nést pokročilé znaky probouzení se z vegetačního klidu. A naopak, některé roky i konec března (tedy již období astronomického jara) může být mrazivý, a tedy splňovat obecné podmínky vegetačního klidu.

Povaha negatorních žalob v případě imisí je taková, že se žalobce domáhá, aby žalovaný se zdržel nějakého chování, ve kterém je spatřováno obtěžování nad míru přiměřenou poměrům. Žalobce se nemůže v režimu § 127 OZ domáhat, aby soud nařídil rušiteli (žalovanému), aby něco aktivně konal. Naopak, způsob a opatření, jakými zajistí žalovaný zdržení se oněch projevů, které jsou napadány v žalobě, je čistě v jeho gesci. Avšak v případě, že by žalovaný neučinil taková opatření, aby bylo zanecháno rušení souseda, tak jak to stanovil soud ve svém pravomocném rozhodnutí, lze se dovolávat výkonu rozhodnutí. Exekuce se provádí dle části šesté, hlavy osmé, § 351 občanského soudního řádu, a to ve formě ukládání pokut, a to do doby, nežli rušitel splní svou povinnost, tedy zanechá rušení vlastnických práv majitele sousední nemovitosti.

Výjimku, kdy soud může v případě řešení sousedských sporů nařídít komisivní jednání žalovaného, tedy aby se nejen něčeho zdržel, ale aby byl povinen něco aktivně činit, zákon stanoví v § 127 odst. 2 OZ. Touto činností, která může být vlastníkovu nemovitosti uložena je povinnost oplocení svého pozemku. Avšak toto se může stát pouze za předpokladu, že takovéto oplocení je potřebné a nebrání účelnému využívání sousedících pozemků a staveb. V případě, kdy soud rozhoduje, zdali uloží povinnost oplocení pozemku, musí si obligatorně vyžádat stanovisko příslušného stavebního úřadu.

Žaloba na oplocení pozemku bude častá, například při soustavném vnikání sousedovy drůbeže na pozemek žalobce, nebo při využívání sousedního pozemku jako hřiště, kdy pravidelně odskakují míče na žalobcův pozemek, čímž ho nad míru přiměřenou poměrům obtěžují v nerušeném výkonu svých vlastnických práv. Nejvyšší soud se při svém rozhodování zabýval obdobným případem, a z jeho rozhodnutí vyplývá: „*Oplocení ve smyslu § 127 odst. 2 OZ je jak oplocení celého pozemku, tak i*

*zřízení plotu jen na části jeho hranice. Uložit povinnost oplotit pozemek bude možné, pokud po žalobci nebude možno spravedlivě žádat, aby oplotil sám svůj pozemek. Uložit povinnost oplotit pozemek bude namísto zejména v případě, že oplocení poskytne ochranu proti takovým neoprávněným zásahům, kterým nelze jiným způsobem zabránit, anebo sice je možný i jiný způsob ochrany, nicméně vzhledem k okolnostem konkrétní věci se oplocení pozemku jeví jako nejprůměrnější a nejvhodnější způsob poskytnutí ochrany ohroženu právu žalobce.*³⁰

V odstavci 3 § 127 OZ je stanoveno omezení vlastnického práva majitelů nemovitostí, za podmínek v zákoně specifikovaných, ve prospěch vlastníka sousedního pozemku. Jedná se o tak zvané legální břemeno. Účelem tohoto ustanovení je umožnit majiteli nemovitosti bezproblémovou údržbu a obhospodařování jeho nemovitého majetku. Zákon však stanoví velmi přísné podmínky tohoto zásahu do vlastnických práv jiného. Jednak se musí jednat o případ, kdy takovýto vstup na cizí nemovitost je vyžadován nezbytně. Taktéž se zákonodárce snažil vyjádřit v tomto ustanovení snahu, aby omezení vlastnického práva bylo na co možná nejkratší dobu, a co možná nejmenší míře. Toto je vyjádřeno slovy „na nezbytnou dobu a v nezbytné mře.“ Teorie i soudní praxe dovodily, že ke vstupu na sousední pozemek či stavbu dle ustanovení § 127 odst. 3 OZ jsou oprávněny, vedle majitele sousedního pozemku, také osoby, které mají konkrétní údržbu či obhospodaření provést. Mohou to být například zaměstnanci stavební společnosti, kteří budou opravovat poničenou stěnu domu.

V reálném životě se bude jednat především o případy, kdy například zadní stěna domu je postavena tak, že tvoří hranici mezi dvěma nemovitostmi. V případě nutnosti oprav této zadní stěny není jiná možnost přístupu k ní, nežli vstup na sousední pozemek. Soudní judikatura se k této otázce a výkladu jednotlivých pojmů již mnohokrát vyjadřovala. „*Předpokladem pro to, aby bylo možné vlastníkovi pozemku uložit, aby umožnil sousedovi vstup na svůj pozemek, je nezbytnost provedení údržby, popřípadě nezbytnost obhospodařování sousedova pozemku nebo stavby. Údržbou je třeba rozumět práce spojené s udržováním pozemků a staveb v dobrém stavu; obhospodařováním je třeba rozumět hospodaření na nich. Pojem nezbytnosti je třeba vyložit z objektivních hledisek, neboť by odporovalo právní jistotě, kdyby bylo možné vycházet ze subjektivních představ či přání vlastníků sousedních pozemků a staveb.*

³⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR NS 22 Cdo 1614/2005 ze dne 5. 9.2006

*Vstupem je třeba rozumět nejen samotné vstoupení, tedy překročení hranice sousedova pozemku, ale též pobyt na něm, omezený účelem vstupu, tj. Podmínkami uvedenými v citované ustanovení. Vstupem na sousedův pozemek ve smyslu tohoto ustanovení je tedy i pobyt po dobu nezbytnou k provedení úkonů, jež si vyžaduje údržba nebo obhospodařování vlastního pozemku. Nelze jím tedy rozumět trvalé právo průchodu nebo dokonce trvalé právo průjezdu motorovými nebo nemotorovými vozidly.*³¹

V případě, že vznikne vlastníkovu nemovitosti, který umožnil vstup na své pozemky či stavby za účelem jejich údržby či obhospodařování škoda, je ten, kdo škodu způsobil povinen ji nahradit. Tato odpovědnost za škodu má objektivní charakter, tedy nelze se této odpovědnosti jakkoliv zprostit. Proto exkulpace nepřipadá v úvahu, ani zákon nepředpokládá žádné liberační důvody.

1.8 Omezení vlastnického práva v Občanském zákoníku

Občanský zákoník ve svém § 128 navazuje na článek 4 Listiny základních práv a svobod, kde jsou stanoveny ústavní podmínky, při jejichž splnění může být vlastnické právo omezeno, případně pozbyto.

Občanský zákoník rozeznává v § 128 v zásadě dva druhy omezení do vlastnického práva. Zatímco odstavec první výše zmíněného paragrafu upravuje za jakých podmínek je vlastník povinen strpět omezení vlastnického práva, které má mít charakter pouze dočasný, odstavec druhý pak upravuje podmínky omezení vlastnického práva (nebo dokonce jeho úplného zbavení), které mají již charakter trvalý.

§ 128 odst. 1 OZ stanoví: „Vlastník je povinen strpět, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze-li dosáhnout účelu jinak.“ Tedy zákon zde stanoví za jakých podmínek, které musí být splněny (naplněny) kumulativně lze omezit vlastnické právo. I když zákon hovoří pouze o vlastníkovu, lze dovozovat při užití argumentu a maiori ad minus (od většího k menšímu), že identickou povinností jako vlastník, bude mít i jiný držitel věci, případně detentor.

Dále lze vlastníka věci omezit ve výkonu svých vlastnických práv, pouze pokud se jedná o stav nouze nebo naléhavý veřejný zájem. Takovýmto stavem může být

³¹ Rozsudek Nejvyššího soudu Cpj 203/86 ze dne 23. 6.1986

například stav živelné pohromy, ohrožení bezpečnosti státu atd. Takto přijaté omezení musí být pouze na nezbytnou dobu, a k účelu aby bylo dosaženo kýženého cíle. Podmínkou je také poskytnutí náhrady za omezení vlastnického práva.

Speciální právní norma, která některá takováto omezení upravuje je zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému, v platném znění. V souladu s touto normou velitel zásahu může například vstupovat na cizí pozemky za účelem budování protipovodňových hrází či bariér, nebo použít jinou věc nezbytnou k zajištění účelu zásahu. Za takovéto omezení vlastnického práva pak vlastníku, který byl povinen strpět toto omezení, náleží náhrada. Dle § 29 zákona č. 239/2000 Sb. poskytuje náhradu za omezení vlastnického nebo užívacího práva krajský úřad, v jehož územním obvodu byla pomoc vykonána. Dle § 29 odst. 2 z. č. 239/2000 Sb.: „Pokud dojde k omezení výkonu vlastnického práva k nemovitosti, poskytne se jejímu vlastníku náhrada odpovídající míře omezení jeho majetkových práv podle zvláštního předpisu.“ Tímto zvláštním předpisem může být zřejmě Občanský zákoník nebo Obchodní zákoník.

Jiná je však situace v případech presumovaných v § 128 odst. 2 OZ. Zde se již jedná o trvalé omezení vlastnického práva, či dokonce k možnosti vyvlastnění. Vyvlastněním chápeme největší zásah do práv vlastníka, jelikož v rámci vyvlastnění za splnění podmínek zákonem předpokládaných, dochází ke ztrátě, resp. přechodu vlastnictví.

Dříve byl proces omezení či odnětí vlastnického práva upraven ve stavebním zákoně (z. č. 50 1976 Sb.). Avšak po přijetí nového stavebního zákona z. č. 183/2006 Sb., došlo k vyčlenění tohoto institutu do samostatné právní normy. Proto v současnosti upravuje nucené omezení vlastnického práva či jeho odnětí (vyvlastnění) samostatný zákon o vyvlastnění (z. č. 184/2006 Sb.).

Samotný proces vyvlastnění nebo omezení vlastnického práva spadá do režimu veřejného - správního práva. Výsledek takového rozhodnutí je však promítnut i do soukromoprávní oblasti. Samotný zákon o vyvlastnění chápe termín vyvlastnění poněkud širěji. Podle § 2 písm. a) „vyvlastněním se pro účely tohoto zákona rozumí odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zákonem.“ V souladu s tímto zákonem, řízení o vyvlastnění vede vyvlastňovací úřad, kterým je obecní úřad s rozšířenou působností, Magistrát hlavního města Prahy a magistráty

územně členěných statutárních měst. Místní příslušnost vyvlastňovacího úřadu je dána polohou pozemku nebo stavby, pod které správní území spadá. Zákon o vyvlastnění ve své části čtvrté upravuje podmínky stanovení výše náhrad za vyvlastnění.

Vlastník nemovité věci, jehož vlastnické právo bylo omezeno nebo odňato, je oprávněn dle § 28 zákona č. 239/2000 Sb., obrátit se na soud se žalobou, ve které se domáhá projednání věci v občanském soudním řízení, podle části páté občanského soudního řádu. Podáním takovéto žaloby dochází k odkladu právní moci a vykonatelnosti rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu. Zákon striktně trvá na podání takovéto žaloby ve lhůtě 30 (slovy: třiceti) dnů od právní moci rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu. V tomto případě, případné zmeškání lhůty nelze prominout.

1.9 Způsoby nabývání vlastnického práva - obecně

Občanský zákoník ve svém § 132 upravuje způsoby, jakými lze nabývat vlastnické právo k věcem. „*Za nabytí vlastnického práva považujeme takové právně-relevantní skutečnosti, kdy na základě právě takové právní skutečnosti nastane situace, kdy určité osobě bez ohledu na to, zda se jedná o osobu právnickou či fyzickou, nadále svědčí subjektivní vlastnické právo absolutní.*“³² Právní teorie rozlišuje způsoby nabývání vlastnictví do dvou základních kategorií. Hlavním kritériem tohoto dělení je skutečnost, zdali nový nabyvatel odvozuje své vlastnické právo od nějakého právního předchůdce, či nikoliv. Proto se v právní teorii rozlišují způsoby nabývání vlastnického práva na originární (původní) a derivátní (odvozené).

Za originární nabývání vlastnického práva se považuje, právě takové nabytí vlastnictví, které je nezávislé na právním předchůdci. Může se jednat o způsoby, kdy právní předchůdce vůbec nebyl, jelikož věc jako taková neexistovala, případně došlo k nabytí vlastnického práva takovým způsobem, že existence právního předchůdce vlastníka není právně významná. Současné platné právo nezná věc bez pána (res nullius). Proto i takovéto originární nabytí vlastnického práva k existující věci, která právního předchůdce ipso facto má (musí mít), je nabytím originárním, jelikož se k tomu právně nepřihlíží. Jako příklad originárního nabytí vlastnického práva k věci, která v minulosti nebyla věcí v právním smyslu, a proto nelze vlastnické právo

³² Komentář ASPI k § 132 Občanského zákoníku

odvozovat od jakéhokoli předchůdce, je zhotovení věci. Naopak případy, kdy právní předchůdce vlastníka věci existoval, avšak z nějakého důvodu je z hlediska práva nevýznamný, jsou způsoby originárního nabytí vlastnického práva vydržením, zpracováním cizí věci, rozhodnutím soudu či jiného orgánu státní správy. Za originární způsob nabytí vlastnického práva se také považuje získání vlastnictví příklepem ve veřejné dražbě, podle zákona č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách. Dále nabytí vlastnického práva obce k věcem, které jsou ztracené, opuštěné, nebo skrytým lze z hlediska právní teorie považovat za originární nabytí vlastnictví. Jak již bylo výše řečeno, pojmovým znakem originárního nabytí vlastnictví, je jeho nezávislost na právním předchůdci, resp. na jeho vůli (projevu vůle) s věcí jakkoliv disponovat.

Naopak, o derivátním nabytí vlastnického práva hovoříme v případech, kdy vlastník odvozuje své vlastnické právo od svého právního předchůdce, resp. od jeho projevu vůle k takovému převodu vlastnického práva. Odvozené nabývání vlastnického práva je v praktickém životě zdaleka nejčastější, jelikož do této kategorie zařazujeme veškeré převody vlastnictví na základě smluv.

Nicméně podle právní teorie, k derivátnímu nabývání vlastnictví dochází také v případě smrti (*motis causa*), a to bez ohledu na skutečnost, zdali zůstavitel (původní vlastník) zanechal po sobě závěť či se bude dědit ze zákona v jednotlivých dědických skupinách. I když v takovýchto případech se nehovoří o „převodu“ vlastnického práva, ale o derivátním přechodu vlastnického práva, jelikož rozhodnou právní událostí nebyl právní úkon ve smyslu projevu vůle, ale smrt jako právní skutečnost. O přechod vlastnického práva se tedy bude jednat i v případě, kdy zůstavitel pořídil závěť, tedy jistý projev vůle o tom, jak mají být jeho majetkové poměry uspořádány po jeho smrti. Avšak samotné pořízení závěti k převodu vlastnictví nestačí, proto je zapotřebí, aby nastala právem předpokládaná událost. Proto i v případě dědění ze závěti teorie práva hovoří o přechodu vlastnického práva, nikoliv převodu.

1.10 Superficies non solo cedit

Superficies non solo cedit – povrch neustupuje půdě, resp. „stavba není součástí pozemku“, jak je stanoveno v § 120 odst. 2 OZ. Tato zásada je platná v českém právním řádu od 1. 1. 1951. Jedná se tedy o zásadu, že stavby jako samostatné nemovité věci

mohou mít odlišné vlastníky od majitelů pozemků, na kterých jsou postaveny. Také v případě, že stavba i pozemek mají stejného majitele, je třeba vnímat a nakládat s těmito nemovitostmi jako se samostatnými předměty občanskoprávních vztahů.

Toto téma mně připadá velice zajímavé, především z důvodu úvah o navrácení se k zásadě *Superficies solo cedit* v návaznosti na připravovanou rekodifikaci soukromého práva, která je dlouhodobě připravována Ministerstvem spravedlnosti společně s týmem prof. JUDr. Mgr. Eliáše. Z dosud zveřejněných návrhů jednotlivých částí nového soukromoprávního kodexu lze vyčíst, že do značné míry byla inspirací pro výše uvedené legislativce právní úprava, včetně některých právních institutů, z období platného ABGB, resp. Prvorepublikový návrh právní úpravy.

Nerad bych se na tomto místě pouštěl do detailního rozboru jednotlivých ustanovení. Tomu se budu věnovat ve druhé části své práce. Otázkou samozřejmě zůstává, nakolik změní legislativní proces navrhovanou úpravu a zachová její vnitřní konzistenci. Jak všichni, kteří mají s platným právem co do činění vědí, legislativní návrhy, které vstupují do legislativního procesu, se často diametrálně odlišují od právních norem, které jsou na konci takového procesu publikovány ve Sbírce zákonů. Jsem schopen pochopit myšlenkovou logiku, kterou jsou vedeni legislativci prosazující návrat k principu *Superficies solo cedit*, nicméně při dnešním více než šedesátiletém panování principu *Superficies non solo cedit*, v připravované nové kodifikaci vidím velké riziko. Předně se domnívám, že jedním ze základních atributů objektivního práva by měla být jeho stabilita, předvídatelnost a rigidnost. Pochopitelně nikdy žádný zákon není úplně rigidní. Ale jistá stálost, neměnnost a předvídatelnost by měly být garancí vyššího právního povědomí, a tedy i dodržování práva. Jsem si vědom, že vývoj, nejen technický, ale i společenský si žádá řešit nové otázky, které před několika desítkami let nebyly na pořadu dne (např. oplodnění *in vitro*, komunikace a zasílání zpráv pomocí mobilních telefonů), avšak takovéto zásahy do platného právního řádu by měly být činěny pouze po zralé úvaze a v nezbytné míře. V případě, že by se v budoucnu platná právní úprava soukromého práva měla vrátit k právní zásadě „povrch ustupuje půdě“, potom by bylo zapotřebí nastavit jasná pravidla, přechodná ustanovení či přechodné období, podle nichž by se postupovalo. Ale vzhledem k současné atomizaci subjektů a předmětů vlastnictví v České republice, se obávám že by předmětná právní úprava pouze znehodnotila již tak chabé právní povědomí obyčejných lidí (neprávnické

veřejnosti) a způsobila řadu komplikací v každodenním občanskoprávním i obchodním styku.

Podle současné právní úpravy jsou součástmi pozemků trvalé porosty. Mohou to být také různé skalky, kůlny, chodničky atd. Důležité je, že všechny takovéto úpravy nemají povahu samostatných věcí, nicméně je vždy dobré v konkrétním případě zkoumat, zdali se například u kůlny bude jednat o součást pozemku, nebo již samostatnou věc. Podobným způsobem je třeba postupovat u staveb a jejich součástí. U staveb se bude jednat především o různé přístavby či nástavby, které budou vycházet z původní nemovité věci. Také zde bych si dovolil citovat zajímavé judikáty. Nicméně, jak jsem již naznačil, výše specifika každého jednotlivého případu musí být brána vždy samostatně, nehledě na skutečnost, že již vydanými judikáty se české soudy nemusí řídit. Judikáty soudů vyšších instancí mají váhu především svou přesvědčivostí.

„Samotná skutečnost, že pozemek byl upraven na zpevněnou plochu způsobem, pro který stavební předpisy vyžadují stavební povolení, nečiní z této plochy samostatný předmět občanskoprávních vztahů; jde jen o součást pozemku.“³³

„Terasa vytvořená venkovní úpravou a zpevněním povrchu pozemku je součástí pozemku, nikoliv samostatnou věcí.“³⁴

„Z hlediska soukromoprávního není rybník samostatnou věcí a proto s ním nelze (věcněprávně) nakládat. Z odůvodnění: Právní teorie rybník vymezuje např. jako „umělá zařízení“ které netvoří příslušenství nějakého jiného vodního díla k shromáždění vody na jednom místě povrchu zemského (Pantůček E.: Právní vztahy k rybníkům, Právník 1915, str. 405), nebo v obvyklých případech rybníků ležících na vodních tocích jako „nádrž povrchové vody, která je v nich vzduta pomocí hráze“ (Krecht J., Rybníky a jejich vrácení původním vlastníkům z hlediska čs. vodního práva, Právní praxe 1/1993, str. 44). Uvedené definice jsou vždy činěny ve smyslu vodního zákona či práva, tedy ve smyslu práva veřejného. Jako vodní nádrže jsou pak rybníky považovány za vodohospodářská (vodní) díla, a tudíž za stavby ve smyslu § 38 odst. 1 písm. a) zák. č. 138/1973 Sb., o vodách (vodní zákon). Vodním dílem v případě rybníka, jako jednoho z druhů vodních nádrží, pak není jen těleso hráze, ale i související technická zařízení sloužící k provozu či užívání rybníka, neboť je nelze dobře oddělit od rybníčních pozemků představovaných dnem a břehy, v nichž je vzduta voda

³³ Sou R NS č. 25 – C 1900

³⁴ SR č. 7/2003 – Nejvyšší soud České republiky

shromážděna – jimi se vymezuje a bez nich netvoří celistvé dílo. Z výše uvedeného pak lze učinit závěr, že předmětem sporu v daném případě je pozemek – vodní plocha, představovaný dnem a břehy určenými a užívanými k zadržení vody. Jestliže stavbu rybníka ve smyslu veřejného práva nelze oddělit od pozemku, který tvoří jeho dno a břehy, nemůže být rybník (tak, jak je chápán vodním právem) samostatnou věcí z hlediska práva soukromého, se kterou by se mohlo samostatně – odděleně od pozemků tvořící rybníční těleso – nakládat. Rybník v tomto pojetí tedy není samostatným objektem občanskoprávních vztahů, a tudíž nemůže být stavbou ve smyslu občanského práva, a tudíž stavbou ve smyslu § 2 odst. 1 písm. c) zákona.³⁵ Především na tomto posledně uvedeném rozhodnutí Nejvyššího soudu je dobře vidět jak nesnadné je někdy rozhodování. Specifické konkrétní reálné situace mohou ústít do zvláštních sporů, kdy pak soudy musí najít rozhodnutí a především je umět zřetelně odůvodnit.

Poněkud odlišná je situace na zemědělských pozemcích. Vychází se zde z představy, že zemědělská půda a nakládání s ní, je primárně určena k pěstování zemědělských plodin. Proto tedy předmětem například nájemního vztahu k půdě (ve smyslu pozemku) je pěstování plodin nájemcem na takovémto pronajatém pozemku. Pochopitelně je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné, avšak úroda kterou nájemce sklídí bude jeho vlastnictvím. Tedy v takovýchto případech, kdy se jedná o zemědělskou půdu jsou pouze trvalé porosty ve vlastnictví vlastníka pozemku. Naopak jiné než trvalé porosty budou ve vlastnictví smluvního uživatele. Toto vyplývá z § 2 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb., o půdě.

Jak jsem zmínil výše trvalé porosty, které jsou vysázené na pozemku, nejsou brány jako samostatná věc v právním slova smyslu, ale pouze jako součást pozemku. S touto myšlenkou se ztotožnil také Nejvyšší soud ČSR, kdy v jednom ze svých rozsudků řešil právní problém v rámci dědictví. Zůstavitelka vysázela vinohrad na pozemku, který nebyl v jejím vlastnictví (což věděla a nikdy to nebylo rozporováno). Po smrti zůstavitelky státní notářství zařadilo mezi dědická aktiva taktéž hodnotu vinohradu (rostlin vinné révy). Proti tomuto postupu podal nejvyšší prokurátor stížnost pro porušení zákona, kdy se celá kauza dostala k Nejvyššímu soudu ČSR. Ten konstatoval, „že keře vinné révy vysázené na těchto pozemcích jsou ve smyslu § 120 o.z. obvykle

³⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 5. 1998, sp. z. 2 Cdon 1192/97

součástí pozemku.“³⁶ Jelikož tedy keře vinné révy nebyly v daném konkrétním případě shledány samostatnými věcmi, tedy nemohly být ani samostatnými předměty dědění.

1.11 Pozemkové právo

Zvětšující se objem právní matérie, která se zabývá jednotlivými právními instituty, pozvolna vede k vyčleňování a vzniku nových specializovaných právních odvětví. Specifikum takovýchto jednotlivých odvětví může být také v tom, že se již nedají tak snadno podřadit pod jednotlivá dělení práva, tak jak bylo doposud zvykem. Mám na mysli především dělení na právo soukromé a veřejné. Často nové právní odvětví v sobě zahrnují nejen normy soukromoprávní, ale i veřejnoprávní.

Nicméně je třeba mít stále na paměti, že obecné právo soukromé v českých zemích je reprezentováno občanským právem, a tedy Občanským zákoníkem. Z tohoto v pravdě klíčového soukromoprávního kodexu dále vycházejí mnohé zákony. A i když některé právní normy upravují jisté otázky speciálně, stále se v obecných principech a definicích navracíme k Občanskému zákoníku.

Taktéž v posledních dekádách můžeme pozorovat pozvolný vznik (či specializaci) odvětví, které se zabývá vztahem k půdě. Půdou můžeme v českém jazyce chápat jednak hmotný substrát ve smyslu povrchové vrstvy zemského obalu, nebo označení zemského povrchu v obecném slova smyslu. Některé právní normy hovoří např. o zemědělské půdě, či lesní půdě, někdy dokonce o zemědělském půdním fondu. Všechny tyto výrazy jsou chápány obecně, jako část zemského povrchu, která plní jistou funkci a účel. V návaznosti na takovéto chápání výrazu „půda“, můžeme označit pozemkovým právem soubor právních norem, které se zabývají vztahy k půdě.

Pozemkem pak můžeme označit každou individualizovanou část zemského povrchu. Individualizace takovéto části může být provedena jakýmkoliv způsobem, ze které jsou jasně patrné její hranice. Podle § 27 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, v platném znění pozemek „je vymezená 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.“ Takto

³⁶ Rc 56/77

vymezené hranice se nemusejí shodovat s hranicí například vlastnickou. Proto vlastník pozemku může část vydělit a tuto část samostatně pronajmout. Avšak předmět nájmu by měl být natolik jasně definován a vytyčen, aby nebyl takovýto předmět neurčitým. Například v zemědělství vznikají velké půdní celky, které mají stejné účelové určení, avšak jsou mnohdy několika samostatnými parcelami, které mohou být ve vlastnictví různých vlastníků. V praxi se jedná o naprosto běžný jev, kdy jsou parcely určené k zemědělskému využití takto pronajímány. Hospodařící zemědělec pak hospodaří na spojených parcelách, aniž by byly jejich hranice jakkoliv viditelné. Tedy druhové určení pozemků je jasně viditelné (orná půda, les, louky) na rozdíl od vlastnické hranice, či hranic parcel.

Parcelou je pak dle § 27 písm. b) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, v platném znění pozemek, který je „geometricky a polohově určen, označen parcelním číslem a zobrazen v katastrální mapě.“ Avšak z hlediska práva je věcí nejenom parcela, ale i pozemek. Jak jsem již zmínil výše i část parcely může být předmětem např. nájmu.

1.11.1 Prameny pozemkového práva

Půda je zcela jedinečná a specifická. Je to dáno především její limitovanou rozlohou a její nenahraditelnou potřebností pro společnost a životní prostředí. Půda je taktéž nepostradatelný ekonomický nástroj. Především díky svým reprodukčním schopnostem ve vztahu k zemědělství a lesnictví. Taktéž je půda rezervoárem nerostů, které jsou nenahraditelné v průmyslové výrobě a stavebnictví. Dále retenční funkce půdy ve vztahu k vodě je naprosto nezastupitelná. V neposlední řadě bych zmínil funkci půdy jako místa, kde my lidé žijeme. Místa, které je nepostradatelné, vytváří životní prostředí pro člověka a mnoho zvířecích druhů.

Díky těmto všem specifickým a nezastupitelným vlastnostem půdy, si půda zaslouží zvláštní právní ochranu a režim. Avšak jak již bylo uvedeno výše, i přes veškerá tato specifika půdy, neexistuje v současné době jedna komplexní právní norma, která by upravovala vztahy k půdě. Proto, pokud bychom se snažili popsat veškeré prameny pozemkového práva, je třeba uvést mnoho právních norem působících napříč celým právním řádem České republiky.

Stejně tak jako mnoho jiných platných právních úprav nelze při výčtu pramenů pozemkového práva zapomenout na „základní zákony“ České republiky, tedy na Ústavu ČR (ústavní zákon č. 1/1993 Sb., v platném znění, dále jen „Ústava“) a Listinu základních práv a svobod (usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., v platném znění). Již preambule Ústavy hovoří o „ . . . odhodlání společně střežit a rozvíjet zděděné přírodní a kulturní, hmotné a duchovní bohatství . . .“ Toto lze vykládat tak, že ústavodárce se výslovně přihlásil ke snaze pečovat nejen o majetkové hodnoty, ale i rozvíjet hodnoty, které jsou pro každý národ nepostradatelné, avšak jsou majetkově velice složitě ocenitelné, pokud je to vůbec možné. Dále se ústavodárce zmiňuje o odhodlání společně střežit a rozvíjet zděděné přírodní a kulturní bohatství. Z této části preambule mě zaujal především apel ke „společnému střežení“. Tímto této části rozumím tak, že ústavodárce chápe veškeré tyto hodnoty za společné všem občanům České republiky. Tedy občané České republiky by takovéto hodnoty měli považovat a přijmout za své, střežit je – zde vidím apel pro současnost, ale tyto hodnoty i nadále rozvíjet – tedy apel do budoucna. Ústavodárce hovoří o hodnotách přírodních a kulturních. Nejprve jsou zmíněny hodnoty přírodní, což si vysvětlují jistou genezí vývoje společnosti. Občané České republiky, nebo bychom také mohli použít výraz český národ (tento výraz není synonymem), nebo dokonce obyvatelé, kteří původně žili na území dnešního našeho státu si museli nejprve podmanit přírodu, aby následně mohli rozvíjet svou kulturu a své kulturní hodnoty. Celou tuto pasáž chápu jako připomenutí jisté historické kontinuity společnosti a národa, který žije na geograficky vymezeném území. Taktéž výraz „ . . . zděděné . . . bohatství“ by měl, podle mého názoru, připomenout že přírodní a kulturní hodnoty si nikdy nemůžeme přivlastnit natrvalo. Jsou to vpravdě hodnoty nadčasové, které se postupně vytvářejí, které se předávají z generace na generaci, které je třeba střežit a rozvíjet a v co nejlepším stavu a kondici je předávat generacím následujícím. Proto v této části preambule Ústavy vidím nejen připomenutí důležitosti ochrany přírody a kultury v užším slova smyslu, ale taktéž uvědomění si mezigenerační kontinuity.

Zcela konkrétně se dále Ústava vyjadřuje ve svém článku 7. „Stát dbá o šetrné využívání přírodních zdrojů a přírodního bohatství.“ Na tomto místě je zakotvena povinnost státu, aby zajistil takové hospodaření s přírodními zdroji na svém území, aby nedocházelo k plýtvání s nimi, k jejich poškozování či nešetrnému zacházení s nimi. Při

podrobnějším rozboru je třeba vidět zmíněnou dozorovou funkci státu. Pod výrazem „stát“ je třeba podřadit ne jen ústřední orgány státní správy v užším slova smyslu (vláda, ministerstva, Český báňský úřad atd.), ale veškeré orgány a představitele veřejné moci. Proto je dle mého názoru termín „stát“ nutno vykládat, že všechny tři na sobě nezávislé moci (zákonodárná, výkonná a soudní) jsou povinny v rámci výkonu své pravomoci postupovat tak, aby nedocházelo k nevhodnému zacházení s přírodními zdroji. Taktéž toto ustanovení by mělo být vykládáno jako vodítko pro veškeré složky veřejné moci, tedy aby duch tohoto ustanovení vstoupil do každého, kdo v dané věci reprezentuje státní moc. Otázkou spíše zůstává, kdo je schopen v konkrétní chvíli, za konkrétní situace, při současném dosaženém stupni rozvoje vědy a techniky rozhodnout, jaké využívání, resp. jaký způsob využívání přírodních zdrojů je ten správný a šetrný? Jisté přírodní zdroje jsou obnovitelné (zemědělská výroba, dřevo) jiné jsou však nezastupitelné, jedinečné, ale také neobnovitelné. Příkladem může být uhlí, ropa či různé železité rudy. Otázka, kterou jsem zde předeslal je spíše teoreticko-politickou otázkou. Důležité je, že by každý, kdo nakládá s přírodními zdroji a přírodním bohatstvím, nebo každý kdo se podílí na rozhodování o takovémto nakládání měl se rozhodovat vždy podle svého nejlepšího vědomí a svědomí.

Pochopitelně zcela zásadní ustanovení, které je jedním z klíčových pramenů i pozemkového práva je článek 11 Listiny, který se mimo jiné věnuje institutu vlastnictví. Jelikož jsem se rozboru tohoto ustanovení již věnoval na jiném místě své práce, dovolím si na tuto část zde pouze odkázat.

Také článek 35 Listiny se věnuje problematice životního prostředí, která přímo souvisí s půdou. Odstavec 1 tohoto článku zní: „Každý má právo na příznivé životní prostředí.“ Co se rozumí pod pojmem životní prostředí, bychom našli v zákonu č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, podle kterého je životním prostředím „vše co vytváří přirozené podmínky existence organismů včetně člověka a je předpokladem jejich dalšího vývoje. Jeho složkami jsou zejména ovzduší, voda, horniny, půda, organizmy, ekosystémy a energie.“ Toto ustanovení Listiny vlastně pouze navazuje a rozvíjí základní teze, které byly ústavodárcem zmíněny jak již v preambuli Ústavy, tak dále v jejím článku 7. Opět se zde ústavodárce hlásí k myšlence zachování trvale udržitelného rozvoje, tedy takového využívání zdrojů životního prostředí pro potřeby společnosti, aby nebyly ohroženy tyto zdroje pro budoucí generace, tedy aby využívání

veškerých přírodních zdrojů se dělo šetrně, a aby byla dána možnost přírodě k dostatečné regeneraci.

Odstavec 2 článku 35 Listiny plynule navazuje na odstavec 1. Tento odstavec zaručuje každému právo na včasné a úplné informace o stavu životního prostředí a přírodních zdrojů. Tedy nejen, že každý má právo tyto informace požadovat, ale ti kterých se to týká musí tyto informace poskytnout. Povinnost poskytovat informace o stavu životního prostředí a přírodních zdrojů se netýká pouze státních orgánů, ale taktéž všech orgánů krajských a místních samospráv a pochopitelně také právnických a fyzických osob. Listina na tomto místě dokonce hovoří o právu na „včasné a úplné“ informace. Tedy lze to chápat jako právo každého a s tím související povinnost určitého subjektu poskytovat bez zbytečného odkladu veškeré informace, které souvisejí se skutečnostmi nebo stavy které mají vliv na stav životního prostředí. Rychlost a úplnost takto poskytnutých informací má svůj klíčový význam především v případě nehod v průmyslových provozech, které mohou mít vliv na kvalitu a stav životního prostředí, nebo v případě živelních katastrof a pohrom. Příklad, který mě napadá s touto problematikou, bylo zaplavení chemické továrny Spolana Neratovice v průběhu povodní.

Taktéž právo na informace, které se týkají stavu přírodních zdrojů je velice podstatné. Vychází se zde z názoru, že přírodní zdroje, i když právo na jejich těžbu či jejich vlastnictví může být v rukou individuálního subjektu, jsou obecně součástí přírody a tedy celá společnost má na nich zájem. Proto také každý jednotlivě a společnost jako celek mají právo být informováni o stavu těchto přírodních zdrojů. V případě, že by byly tyto přírodní zdroje zatěžovány nad míru trvale udržitelného rozvoje, každý má právo a nejspíš i povinnost na takovýto stav upozornit. Podrobnosti jsou obsaženy v zákonu č. 123/1998 Sb., o právu na informace o životním prostředí, v platném znění.

K problematice práva na informace o stavu životního prostředí, resp. kdo může takovéto informace požadovat se vyjádřil Ústavní soud ČR: „*Čl. 35 Listiny základních práv a svobod zakotvující právo na příznivé životní prostředí a včasné a úplné informace o stavu životního prostředí a přírodních zdrojů na právnické osoby vztahovat nelze. Je zřejmé, že práva vztahující se k životnímu prostředí přísluší pouze fyzickým osobám, jelikož se jedná o biologické organizmy, které – na rozdíl od právnických osob*

– podléhají eventuálním negativním vlivům životního prostředí. Tomu ostatně odpovídá i charakteristika životního prostředí, jak ji provedl zákon č. 17/1992, o životním prostředí.“³⁷

Třetí odstavec článku 35 definuje jisté meze a omezení pro výkon práv. „Při výkonu svých práv nikdo nesmí ohrožovat ani poškozovat životní prostředí, přírodní zdroje, druhové bohatství přírody a kulturní památky nad míru stanovenou zákonem.“ Opět se vychází z principu, že výkon práv jednoho subjektu nesmí ohrožovat či poškozovat výkon práv jiného subjektu. A jelikož zdravé životní prostředí by mělo být právem všech, kteří v naší zemi žijí, proto také platí pro všechny povinnost, aby takovéto prostředí neohrozili nebo poškodili.

Dalšími prameny pozemkového práva, které svou právní silou jsou prostými zákony bychom našli v mnoha právních odvětvích. Především pak v právu občanském, ale také správním a právu životního prostředí. Občanský zákoník i v tomto případě hraje velice důležitou roli obecného právního předpisu. Jak jsem již mnohokrát zmínil, v Občanském zákoníku jsou obsažena obecná ustanovení, principy a instituty, které jsou důležité pro právní řád jako celek. Taktéž správní právo a právo životního prostředí obsahuje řadu norem, které svým obsahem lze označit za prameny pozemkového práva. Příkladem bych si dovolil uvést některé z nich:

- z. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny;
- z. č. 254/2001 Sb., vodní zákon;
- z. č. 266/1994 Sb., o drahách;
- z. č. 44/1988 Sb., horní zákon.

Dále v platném právním řádu ČR jsou zákony, které bychom mohli označit za „pozemkové“ normy v užším slova smyslu. Mezi takovéto zákony bychom mohli zařadit především:

- z. ČNR č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí;
- z. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem;
- z. č. 289/1995 Sb., o lesích;
- z. č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech;

³⁷ Z usnesení Ústavního soudu ze dne 6. ledna 1998 č. 2/1998 Sb. nálezů ÚS, svazek 10

- z. č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě;
- z. ČNR č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu ČR;
- z. ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.

Části, hlavy nebo jednotlivá ustanovení, která se týkají pozemkového práva, jsou obsažena i v jiných právních normách. Vždy je třeba posuzovat jednotlivá ustanovení ve vztahu k právnímu řádu jako celku. Ne je uměle izolovat.

1.11.2 Krátký historický exkurz – restituce a privatizace pozemkového vlastnictví

Změna společensko-ekonomických poměrů po roce 1989 měla za následek přípravu a následně přijetí prvních restitučních a privatizačních zákonů. Dnes, s odstupem doby, se může zdát podivné, že nebyl přijat jeden či dva zákony, které by se zabývaly komplexně problematikou restitucí a privatizací. Na postupné tvorbě právních norem s restituční tematikou a jejich novelizací lze dobře demonstrovat, že v raných devadesátých letech minulého století se teprve hledala cesta, jakým způsobem napravit majetkové křivdy, které se za minulého režimu staly a jak narovnat mnohdy pokřivené majetkové vztahy. To, že se jednalo o cestu velice složitou, v minulosti ještě neprozkoumanou, je dobře vidět ještě dnes, kdy nejsou dořešeny otázky restitucí církevního majetku.

Základním krokem, bez kterého by restituce nebyly vůbec možné, bylo přijetí „ústavního zákona č. 100/1990 Sb., který ve svém článku 7 vyhlásil rovnost všech druhů a forem vlastnictví.“³⁸ Následné přijetí Listiny základních práv a svobod již tento princip jednotného obsahu a ochrany vlastnictví převzalo jako jeden ze svých stěžejních soukromoprávních principů.

Restituce nebyly obnovou vlastnického práva tím, že by byla konstatována nezákonnost jeho odnětí a tudíž jeho neplatnost *ex tunc*, ale restituce vycházely z aktivního přijetí zákonů, které za jasně definovaných podmínek umožňovaly znovu nabýt majetek, který byl v minulosti zabaven. V případě, že by to nebylo možné, jelikož

³⁸ DROBNÍK J., *Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplněné vydání*, Nakladatelství Eva Rozkotová Publishing, 2010, str. 54

například movitý majetek již neexistuje, byla možnost žádat náhradu. Myšlenkově celá restituční legislativa vycházela z úvahy, že stát hodlá napravit majetkové křivdy, které byly způsobeny státem v minulosti.

Restituční zákony tedy byly vedeny snahou zmírnit a napravit křivdy a nepravosti, které musely být jednoznačně konkretizovány. K odnětí majetků muselo dojít v zákoně definovaném časovém období. Tedy ne všechny majetkové křivdy byly podřazeny pod restituční zákony. V drtivé většině byly aktivně legitimovány k uplatnění restitučních nároků v souladu s restituční legislativou fyzické osoby. Naopak většina restitucí směřovala proti státu, či právníkům osobám s majetkovou účastí státu. Jak již jsem naznačil výše, nezbytnou podmínkou pro získání odebraného majetku zpět bylo řádné uplatnění nároku. Nárok mohl být uplatněn většinou pouze ve stanovené lhůtě. V případě, že se tak nestalo, tento nárok prekludoval. Velice důležité bylo definovat subjekty, které mohou tento nárok vznést. Jak jsem již zmínil výše, jednalo se ve většině případů o fyzické osoby. Avšak jelikož mnozí dříve postižení, v době umožnění vznesení restitučních nároků již nebyli naživu, řešila se otázka okruhu osob, které by měly být nástupcem z hlediska restitučních nároků po původním majiteli. V neposlední řadě je třeba připomenout cíl restitucí, který byl zmírnit či odstranit majetkovou újmu, který spočíval v navrácení věcí, případně poskytnutí odpovídající náhrady.

Zákony, které upravovaly zmírnění některých majetkových křivd především byly:

- z. č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd (na základě tohoto zákona byl oprávněným osobám vydáván domovní majetek, včetně pozemků na kterých dům stál);
- z. č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích (na základě tohoto zákona byl oprávněným osobám vydáván majetek zabavený na základě nespravedlivého rozhodnutí);
- z. č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, (dále jen „zákon o půdě“) (na základě tohoto zákona byla oprávněným osobám vydávána zemědělská a lesní půda, včetně staveb a nemovitostí patřící k zemědělské usedlosti. Na základě tohoto zákona bylo možno požadovat náhradu za odňatý živý a mrtvý

inventář. Například za zemědělské stroje či hospodářská zvířata. Na základě tohoto zákona byla zrušena zvláštní užívací práva k půdě a byl obnoven institut nájmu.);

- z. ČNR č. 243/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související se zákonem o půdě. Tento zákon spíše jen upravoval a upřesňoval některé otázky, které byly řešeny v zákoně o půdě. Mezi nejvýraznější úpravy patří posunutí rozhodného období, do kterého spadají restituční nároky na časové linii více dozadu. Na základě tohoto zákona mohli uplatňovat své restituční nároky i ti, jimž byl zabaven majetek před 25. únorem 1948. Rozhodným datem bylo 23. 6. 1945, kdy nabyl účinnosti dekret č. 12/1945 Sb.;
- z. č. 172/1991 Sb., o převodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí. Tento zákon upravoval navrácení tzv. historického majetku obcím. Tímto majetkem byl majetek, který byl ve vlastnictví obce k datu 31.12. 1949. Od 1.1. 1950 přešel majetek obcí na stát. Na základě tohoto restitučního zákona přešel odňatý majetek přímo na obec, aniž by musela svůj nárok uplatňovat. Avšak obec měla za povinnost požádat o zápis takto nabytého vlastnického práva do katastru. Jelikož vlastnictví obec získala na základě zákona, nejednalo se o vklad, ale pouze o záznam, který stvrzoval nabytí vlastnictví obcí;
- z. č. 173/1990 Sb. a zákona ČNR č. 232/1991 Sb. o majetku některých tělovýchovných organizací a o způsobu a podmínkách navrácení majetkových práv těmto organizacím. Podle těchto zákonů se řešily restituce majetku (včetně půdy) tělovýchovných organizací, který vlastnily ke dni 31.3.1948. Jednalo se především o Československou obec sokolskou a další tělovýchovné organizace. Podmínkou bylo uplatnit svůj nárok u svého právního nástupce, a to nejpozději do 30.6.1991;
- z. č. 298/1990 Sb., o úpravě některých majetkových vztahů řeholních řádů a kongregací a arcibiskupství olomouckého;

- z. č. 212/2000 Sb., o zmírnění některých majetkových křivd způsobených holokaustem. Podle tohoto zákona byl navrácen majetek především židovským organizacím a spolkům.

Jak jsem již zmínil výše, do dnešního dne není restituce lesních a zemědělských pozemků, které by měly být navráceny církvi, uspokojivě dořešena. Dle ustanovení § 29 zákona č. 229/1991 Sb., o půdě, nelze převádět tento „církevní majetek“ na jiné osoby, dokud nebude přijat speciální zákon toto řešící. Proto tento majetek je a musí i nadále zůstat ve vlastnictví státu, dokud nebude zákonodárci rozhodnuto, jakým způsobem dořešit restituce církevní půdy.

Počátkem devadesátých let dvacátého století, vedle restitucí majetku, začalo docházet i k privatizaci státního majetku. Pod pojmem privatizace státního majetku se rozumí odstátnění, resp. převod státem vlastněného majetku do soukromého vlastnictví. Hlavním rozdílem mezi privatizací a restitucí je v tom, že při restituci dochází k navrácení k původnímu stavu. Tedy v případě restitucí, které se zabývaly nemovitým majetkem, se jednalo o proces, kdy byl na základě nově přijatých zákonů navrácen majetek původním vlastníkům nebo jejich právním nástupcům. Jednalo se o proces, jehož hlavní myšlenkou byla náprava majetkových křivd, které byly způsobeny Československým státem po roce 1948, resp. 1945. Zatímco v případě privatizace, tento morální podtext chyběl. Smyslem privatizace bylo jednak odstátnění nebo zbavení se majetku státu, který stát ze svého pohledu považoval za zbytný a nadbytečný. Toto souviselo především se změnou politicko ekonomických poměrů, kdy již nadále nebyla převažující ideologií ideologie socialismu, kdy bylo možno vlastnit soukromý majetek či s ním podnikat pouze v omezeném rozsahu, ale naopak bylo účelem nově podpořit drobné živnostníky a jiné osoby samostatně výdělečně činné k vlastní podnikatelské aktivitě. V neposlední řadě se snažil stát přilákat do země cizí kapitál, se kterým, jak se mnozí domnívali, přijdou také vyspělé západní technologie, díky nimž se československá ekonomika rychleji vzpamatuje a technologicky dožene vyspělý svět.

Hlavními právními normami, na základě kterých mohlo dojít k privatizaci státního majetku byly především zákony č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby (zákon o malé privatizaci) a dále zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby (zákon o velké privatizaci). Na základě výše uvedených zákonů však docházelo k privatizaci

pozemkového vlastnictví pouze marginálně. Ve většině případů se jednalo pouze o pozemky pod budovami nebo pozemky, které náležely k provozním areálům. Přelomový zákon, na základě kterého mohlo docházet k privatizaci pozemkového vlastnictví státu byl až zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby. V tomto zákoně byly definovány podmínky, za jakých může docházet k privatizaci zemědělské půdy, popřípadě lesních pozemků.

1.12 Nabytí vlastnictví k pozemkům

V českém právním řádu vycházíme z faktu, že veškerá půda na území České republiky někomu patří, resp. někdo je jejím vlastníkem. Tedy v České republice neexistuje půda bez vlastníka. Za určitých okolností vlastník nemusí být po přechodnou dobu znám. Avšak to neznámá, že půda nikomu nepatří. Vzhledem k výše uvedenému tedy nepřichází do úvahy způsob nabytí vlastnictví půdy v České republice typicky originárním způsobem - zabráním či obsazením půdy.

Otázkou je, zdali může být pozemek opuštěn a jako takový být považován za opuštěnou věc ve smyslu § 135 Občanského zákoníku? Touto otázkou se zabývá také doc. JUDr. Drobník ve své publikaci *Základy pozemkového práva*³⁹, kdy teoreticky dochází k závěru, že by opuštění pozemku v režimu § 135 Občanského zákoníku možné bylo. Tedy dle této právní konstrukce, pozemek který by byl opuštěn a pokud by se majitel o něj nepřihlásil do šesti měsíců, tak by tento pozemek připadnul obci. Dosavadní praxe se s takovýmto případem doposud zabývat nemusela.

Podle mého názoru, by se na pozemek, který je opuštěn nemělo pohlížet v intencích ustanovení § 135 Občanského zákoníku. Předně je třeba si vydefinovat pojem opuštění věci. Opuštěním chápeme zanechání věci svému osudu s tím, že vlastník již nadále ani v budoucnu nemá vůli s věcí nakládat jako s vlastní. Současně a v návaznosti na skladbu § 135 Občanského zákoníku a na gramatický rozbor tohoto ustanovení, kdy se hovoří o ztracené věci, věci skryté a opuštěné, mám za to, že i když

³⁹ DROBNÍK J., *Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplněné vydání*, Nakladatelství Eva Rozkotová Publishing, 2010, str. 61 dole

zákonodárce nikde výslovně nezmínil věci movité, měl je na mysli. Proto na nemovitosti vztahovat toto ustanovení se mi jeví problematickým.

Občanský zákoník přijal pro nakládání s nemovitostmi speciální písemnou formu. Proto se domnívám, že pokud by někdo opustil pozemek, s tím že již nadále nechce být jeho vlastníkem, jednalo by se o opuštění pouze de facto bez patřičné právní relevance. Dokonce ani písemná forma jistého jednostranného právního úkonu, jehož obsahem by bylo prohlášení o opuštění nemovitosti by neměla mít vliv na tento úkon. Věřím, že lze pozbytí vlastnictví nemovitosti v souladu s vůlí vlastníka pouze za pomoci smluvních typů, které český právní řád predikuje (smlouva kupní, směnná, darovací). Ke všem výše uvedeným právním úkonům je ale zapotřebí jistá spolupráce s druhou smluvní stranou. Samozřejmě, že může vlastník pozbytí vlastnictví nemovitosti proti své vůli v souladu s platným právním řádem, jako je například vydržením či propadnutím věci ve smyslu sankce v trestním řízení, atd.

Dalším důvodem, proč se domnívám, že posuzovat opuštění pozemku v intencích a v souladu § 135 Občanského zákoníku je velice problematické je ústavní princip: „vlastnictví zavazuje“. Jak již bylo uvedeno na jiném místě této práce, jedná se o obecný princip, který může být velice široce vykládán. Ale především by měl připomínat, že v případě vlastnictví existují nejen práva, která jsou s vlastnictvím spojena, ale také povinnosti. Jedná se o druhou stranu téže mince a není možné se těchto povinností zříci.

V obecné rovině bych pak podřadil úkon opuštění pozemku pod § 39 Občanského zákoníku. Takovéto opuštění bych chápal jako právní úkon obcházející zákon a odporující dobrým mravům. V případě, že se někdo chce zbavit vlastnictví, nabízí český právní řád možnosti, jak toto učinit.

V případě, že bychom paralelu opuštění věci movité a nemovitosti dotáhli ad absurdum, pak by se vlastníkem nemovité věci po šesti měsících v souladu s § 135 Občanského zákoníku stala obec. Nedělám si žádné iluze o tom, že v případě uznání takového postupu za možný, by nebyl jeden vlastník pozemku s kontaminovaným odpadem rád „opustil svůj pozemek“.

Vznik vlastnického práva k pozemkům, lze v souladu s dnes platnou legislativou nabýt pouze následujícími způsoby:

- nabytí vlastnictví k pozemku na základě smlouvy,
- vydržením,
- děděním,
- rozhodnutím státního orgánu,
- ze zákona.

1.12.1 Nabytí vlastnického práva na základě smlouvy

Jedním z typických dílčích práv vlastníka v rámci nakládání s předmětem vlastnictví, je i *ius transferendi*, tedy právo převést vlastnictví na jiný subjekt. K tomuto účelu slouží především jednotlivé smluvní typy, které jsou upraveny v hlavě druhé Občanského zákoníku. Typicky to bude smlouva kupní, smlouva směnná, smlouva darovací. Je však možné nabýt vlastnictví k nemovitosti i na základě jiné smlouvy, například v rámci vypořádání společného jmění manželů.

Platná legislativa požaduje striktně písemnou formu pro smlouvy o převodu nemovitostí. Podmínky pro smlouvy o převodu nemovitostí jsou ještě zpřísněny požadavkem, aby projevy vůle účastníků (podpisy) byly na téže listině.

Nicméně v České republice se uplatňuje princip dvoufázovosti převodu vlastnictví. Proto je třeba rozlišovat právní důvod (*iustus titulus*) a právní způsob převodu vlastnictví (*modus acquirendi dominii*). Smlouva jako taková tedy k převodu nemovitosti nestačí. Smlouva působí mezi stranami závazkověprávní účinky. K tomu, aby vlastnictví nemovitosti opravdu přešlo, je zapotřebí právní způsob nabytí vlastnictví. V případě nemovitostí je tímto „modem“ vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí (intabulační princip). Existují taktéž nemovitosti, především drobné stavby, případně některé podzemní stavby, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí. Potom by nebylo možné postupovat dle výše uvedeného principu. Zákon pamatuje i na tyto případy, kdy v § 133 odst. 3 Občanského zákoníku říká: „Převádí-li se na základě smlouvy nemovitá věc, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti smlouvy.“

Podle některých informací se uvažovalo (či ještě snad uvažuje), že v připravované kodifikaci soukromého práva by mohl být intabulační princip opuštěn. Neznamená to, že by již napříště nefungoval katastr nemovitostí, nebo že by byl zrušen. Ale že v případě smluv o převodu nemovitostí, které jsou předmětem evidence v katastru, podpisem smlouvy, resp. zákonem požadovaným projevem vůle, nastaly účinky ne pouze obligační, ale také věcněprávní. Osobně se domnívám, že opouštění dosud zavedený intabulační princip by bylo chybou, a to hned z několika důvodů. Předně, pokud by k řádnému převodu nemovitostí nebylo zapotřebí vkladu do katastru nemovitostí, potom se obávám, že mnoho subjektů by takovéto smlouvy nenechávalo zavkladovat. V důsledku toho by katastr nemovitostí postupně ztrácel přehled o vlastnických a jiných právech k nemovitostem v České republice. Domnívám se, že v případě opuštění intabulačního principu by stále byla vyžadována evidence aktuálních vlastníků v katastru nemovitostí, nejspíše pod nějakou správní sankcí. Ale pokud nebude sankcí již samotné nepřevedení vlastnického práva, resp. že smlouva nenabude právních účinků, které smluvní strany zamýšlely, tak jakákoliv správní pokuta by nemusela být pro některé subjekty dostatečně motivační k respektování daných pravidel. Další nemalou slabinu, kterou vidím v případném opuštění intabulačního principu v České republice, je ztráta přehlednosti a oslabení principu veřejnosti katastru nemovitostí. Dnes, a to s rozvojem informačních technologií snadněji než kdy dříve, se každý může seznámit se skutečností, kdo danou nemovitost vlastní, případně zdali je vlastnictví nějakým způsobem omezeno. Pokud by katastr nemovitostí ztratil své výsadní postavení a jen čistě teoreticky by mohla nastat situace, že vlastnictví k nemovitosti bylo již převedeno, aniž by byl o tom katastr informován, tak vidím zde zvýšené riziko případných podvodných dvojích prodejů nemovitostí. Dále je katastr nemovitostí významnou databází také pro účely daňové. Daně z nemovitostí jsou podstatným příjmem do veřejných rozpočtů. Některé úvahy do budoucna dokonce počítají s jejich navýšením na úkor jiné daňové zátěže. Důvodem je právě relativně snadná přehlednost a verifikace. V neposlední řadě se stačí ohlédnout do minulosti - do padesátých let minulého století, kdy nepovinná evidence nemovitostí zapříčinila značný chaos a nejistotu, s jejichž důsledky jsme se potýkali mnoho let. Vzhledem ke všem těmto důvodům věřím, že případný nový civilní kodex naváže na dosavadní intabulační princip a dvoufázovost převodu vlastnického práva.

Tedy, aby vlastnické právo k nemovitosti, která je předmětem evidence katastru nemovitostí, bylo řádně převedeno, je zapotřebí zápisu do katastru nemovitostí. Žádost o zápis (zde formou vkladu) může podat kterýkoliv z účastníků smlouvy. Podrobnosti o požadovaných náležitostech, které jsou nezbytné pro zavkládání smlouvy katastrem nemovitostí, se zabývám na jiném místě své práce, která je věnována katastru nemovitostí. Pokud katastr nemovitostí odmítne podaný návrh na vklad, není naplněn *modus adquirendi dominii*, uzavřená smlouva není schopna zajistit požadované právní účinky, a tedy vlastnické právo nebude převedeno.

1.12.2 Vydržení nemovitosti

Vlastnictví nemovitosti lze také nabýt dlouhodobou nepřetržitou držbou tím, kdo doposud vlastníkem nemovitosti není, avšak byl v dobré víře, že mu nemovitost patří. Takovému způsobu nabytí vlastnictví se říká vydržení.

Důvodem takovéto možnosti nabytí vlastnictví je snaha o soulad mezi faktickým a právním stavem věcí. V českém právním řádu tato možnost nabytí vlastnictví nebyla možná mezi léty 1964 až do účinnosti novely Občanského zákoníku z. č. 131/1982 Sb. Tato novela však zaváděla institut vydržení pouze v omezeném rozsahu. Nebylo možno vydržet vlastnické právo k pozemkům. Ti, kteří mohly být subjekty vydržení byly pouze fyzické osoby. Toto se s konečnou platností změnilo až účinností velké novely Občanského zákoníku z. č. 509/1991 Sb. Na základě této novely mohou být i právnické osoby jako účastníci občanskoprávních vztahů subjekty vydržení. Taktéž vydržením, za splnění veškerých zákonem požadovaných okolností, lze nabýt vlastnické právo i k nemovitostem.

V souladu s § 134 odst. 1 Občanského zákoníku „Oprávněný držitel se stává vlastníkem věci, má-li ji v nepřetržité držbě po dobu tří let, jde-li o movitost, a po dobu deseti let, jde-li o nemovitost.“ Tedy, k tomu aby vlastnictví nemovitosti přešlo na jiný subjekt, musí být kumulativně splněno několik podmínek.

Předně zákon hovoří o „oprávněném držiteli“. Kdo je oprávněným držitelem, resp. koho lze za oprávněného držitele pokládat nám definuje § 130 odst. 1 Občanského zákoníku. „Je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří je držitelem oprávněným. V pochybnostech se má za to, že držba je

oprávněná.“ Tedy v souladu s tímto ustanovením, držitel, aby mohl být pokládán za oprávněného držitele musí věc držet a být v dobré víře, že mu právo náleží. Tato dobrá víra musí být posuzována se zřetelem ke všem okolnostem. Zde je třeba upozornit na skutečnost, že nestačí, aby držitel byl v dobré víře pouze ze subjektivního hlediska (aby byl osobně přesvědčen o oprávněnosti své držby), ale je třeba posuzovat veškeré okolnosti držby vždy z objektivního hlediska. Držitel se nemůže napříště dovolávat dobré víry pokud se seznámil s okolnostmi, které objektivně musely vyvolat pochybnosti o jeho přesvědčení, že je vlastníkem věci.

Ve vztahu k nemovitostem se často vyskytuje otázka, zdali může být pokládán za oprávněného držitele ten, který se chopil držby na základě smlouvy, které postrádá zákonem požadovanou písemnou formu. Jedná se typicky o prodej nemovitosti ústní smlouvou. Někdy je namítáno, že pokud oba subjekty (prodávající i kupující) svými právními úkony sledovali společný cíl, tedy prodat, resp. koupit například pole, potom neuznání dobré víry kupujícího o nabytí vlastnictví je přílišnou tvrdostí zákona. Na druhou stranu je třeba trvat na dodržování kogentních ustanovení zákona a na právním principu *Lex ignorantia non excusat* – neznalost zákona neomlouvá. Nejvyšší soud České republiky se k této problematice vyjádřil následovně: *„Dobrá víra držitele se musí vztahovat ke všem právním skutečnostem, které mají za následek nabytí věci nebo práva, které je předmětem držby, tedy i k existenci písemné smlouvy o převodu nemovitosti. Pokud se někdo uchopí držby nemovitosti na základě ústní smlouvy o jejím převodu, nemůže být vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem věci, a to ani v případě, že je přesvědčen, že taková smlouva k nabytí vlastnictví postačuje. Držba nemovitosti, která se o takovou smlouvu opírá, nemůže vést k vydržení.“*⁴⁰ Proto v případě, že by držba nabytá takovýmto způsobem, neodpovídající zákonům, byla uznána za držbu oprávněnou, pak se celá společnost vystavuje riziku postupného rozvolňování tak již velice chabého právního povědomí a případných budoucích komplikací a sporů s tím souvisejících. Naopak je třeba postupně posilovat alespoň základní právní povědomí obyvatel, případně vysvětlovat, že některé transakce přesahující obvyklou míru je dobré dělat za pomoci odborníka (právníka, advokáta). Na případná selhání proto nelze brát zřetel.

⁴⁰ Sou R NS č. 2 – C 158

Na tomto místě bych si rád dovolil ještě jeden osobní názor, kdy jako největší problém, související s právním povědomím lidí, vidím příliš časté novelizace a změny právního řádu. V návaznosti na tyto změny je velice obtížné žádat po lidech, kteří se v právnických profesích nepohybují, aby znali aktuální úpravu. Také si myslím, že sdělovací prostředky příliš trendu zvyšování právního povědomí obyvatel nepomáhají. Pokud je pravidelně především v televizi uváděno, jakým způsobem předkládá vláda návrh nějakého zákona, který se pak několikrát změní v Poslanecké sněmovně, případně v Senátu, a výsledný zákon je diametrálně odlišný od původního návrhu o kterém média na začátku informovala, pak je složité pro občany zaznamenat přijatou a platnou právní úpravu. Potom chápu, že lidé chytají z médií znalosti pouze o mediálně atraktivních úpravách či institutech, ale kolikrát základní a páteční problematika úpravy zmíněna není. Proto si dovolím jednu kacířskou myšlenku, kdy se domnívám, že kolikrát je lepší právní úprava, která možná neodpovídá na sto procent konkrétní době, ale která je již všeobecně zažitá a vnímána veřejností, nežli časté novely podle nejnovějších trendů, které nikdo ani nepostřehne, případně jim nerozumí. Důležitým znakem práva je jeho všeobecná znalost a ruku v ruce jeho vynutitelnost. Pokud objektivní právo není širokým masám známo, nebudou se lidé podle něho chovat a případné sankce nebudou vnímány jako spravedlivé. Potom zásada sankcí - přiměřenost a spravedlnost nebude splněna. Snad jen na závěr této své úvahy bych se přimlouval za projekt na středních školách nejen vyučovat finanční gramotnost obyvatel, ale také základy právní gramotnosti.

Poměrně zajímavé případy mohou vzniknout v případě nabytí nemovitosti, většinou pozemků, kdy nově nabyvší majitel pozemku je z nějakého důvodu v dobré víře, že nabyl i pozemek sousední či jeho část. V návaznosti na tuto skutečnost pak část sousedního pozemku užívá v přesvědčení, že se jedná o pozemek jeho vlastní. Následně v případě sporu a při dokazování dobré víry držitele se bude vycházet ze skutečnosti, jestli držitel byl vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu část sousední parcely náleží. Při tomto posuzování bude hrát mimo jiné důležitou roli poměr vlastního pozemku a poměr parcely (či její části), kterou držitel užíval v mylném přesvědčení, že se stále jedná o jeho vlastní pozemek. Jistě by bylo neobvyklé, aby si někdo koupil 400 m² pozemek a následně užíval jeden hektar v přesvědčení, že právě tento pozemek o výměře je ten jeho koupený. Problematice poměru vlastního pozemku a části jiného

pozemku, která byla držitelem užívána v přesvědčení, že se jedná o pozemek vlastní se vyjádřil Nejvyšší soud ve svém judikátu. „*Pokud se nabyvatel nemovitosti chopí držby části sousední parcely, kterou nenabyl, může být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem i této části. Jedním z hledisek pro posouzení omluvitelnosti omylu držitele je v takovém případě i poměr plochy koupeného a skutečně drženého pozemku.*“⁴¹ Jelikož vydržení je poměrně specifický způsob nabytí vlastnického práva, který v sobě obráží nesoulad faktického a právního stavu, který není žádným způsobem předem plánován, proto také v případě pozemků se jedná většinou pouze o nějakou část sousední parcely. Často proto hranice vydrženího pozemku nebudou identické s hranicemi sousedního pozemku. Právě z důvodu, že duchovním základem vydržení je nastolit tento soulad faktického stavu se stavem právním, proto lze vydržet i jen část parcely. Tedy část pozemku, který doposud nemá vlastní parcelní číslo. Toto potvrdila taktéž judikatura soudů, kdy bylo konstatováno: „*Způsobilým předmětem vydržení vlastnického práva je i pozemek, který je částí parcely.*“⁴²

Subjektem vydržení může být jak fyzická osoba, tak osoba právnická. Posouzení, zda-li právnická osoba je (či byla) vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, může mnohdy činit problémy. Institut právnické osoby vychází z fikce, že se jedná o osobu. Tedy vlastními úkony na sebe může brát práva a povinnosti. Právnická osoba jedná prostřednictvím svého statutárního orgánu. Pochopitelně v jednotlivých statutárních orgánech jsou fyzické osoby. Pak je třeba si odpovědět na otázku, jak vzniká dobrá víra u právnických osob? Je dobrá víra právnických osob pouze přenesení dobré víry člena statutárního orgánu? A co v případě, že statutární orgán dané právnické osoby je kolektivní? Musí být v dobré víře všichni členové tohoto orgánu, nebo postačuje většina jeho členů? V souladu s komentářem Občanského zákoníku, který se odvolává na str. 522 na Komentář k čl. Obecnému zákoníku a občanské právo na Slovensku a v Podkarpatské Rusi autorů Sedláček J., Rouček F., rozhoduje o dobré, či zlé víře orgán právnické osoby. Pokud je orgán kolektivní, pak rozhoduje dobrá víra většiny jeho členů. Osobně se s tímto výkladem neztotožňuji, jelikož se domnívám, že aby právnická osoba byla v dobré víře vzhledem ke všem okolnostem, pak by měli být v dobré víře i všichni členové jejího statutárního orgánu, ne pouze většina.

⁴¹ Sou R NS č.12 – C 836

⁴² R 40/2000

Pravdou zůstává, že právě prokazování existence či naopak absence dobré víry u držitele tak, aby mohl být označen za držitele oprávněného a v souladu s tím užívat veškerá práva, která s tímto náš právní řád spojuje, bude klíčovým při každém sporu. Toto prokazování se bude muset činit individuálně v rámci zákonných mantinelů, ale bude o poznání obtížnější než prokázání splnění podmínky délky faktické držby.

Aby oprávněný držitel se stal vlastníkem nemovitosti musí mít nemovitost nepřetržitě v držbě deset let. Do této desetileté doby si lze započít dobu, po kterou měl nemovitost v oprávněné držbě právní předchůdce. Tedy doby oprávněných držitelů se mohou sčítat. Právních předchůdců oprávněného držitele může být i více, tedy nemusí se jednat pouze o jediného právního předchůdce. Je však zapotřebí zmínit, že pokud někdo převezme držbu od oprávněného držitele neznamena to automaticky, že i on bude oprávněným držitelem. Je třeba vždy nově posuzovat oprávněnost takovéto držby i u nového držitele. Tedy převzetí držby od oprávněného držitele nečiní nového držitele ipso facto držitelem oprávněným.

Zákon klade důraz na požadavek nepřetržitosti oprávněné držby. Co se týká počátku a běhu vydržecí doby, zákon odkazuje přiměřeně na ustanovení, která se zabývají během promlčecí doby. V souladu s § 101 Občanského zákoníku „... doba . . . běží ode dne, kdy právo mohlo být vykonáno poprvé.“ Tedy potom vydržecí desetiletá doba začne oprávněnému držiteli běžet ode dne, kdy se ujal držby.

Vše výše popsané se zabývalo především podmínkami, které musí být splněny oprávněným držitelem, aby mohlo dojít k vydržení. Domnívám se, že je třeba zmínit se také o dosavadním vlastníkovi nemovitosti, jehož nemovitost může být předmětem vydržení (tedy ztraceno vlastnické právo). Veškeré úvahy o oprávněnosti držby a o dobré víře, resp. řádném uplynutí vydržecí doby by bylo naprosto bezpředmětné, pokud by se vlastník dané nemovitosti řádně o svou nemovitost staral. Tímto chci zmínit právní princip, že „každý by měl pečovat o svá práva“, resp. „právo přeje bdělým“ (vigilantibus iura). V případě, že by každý vlastník řádně pečoval o svá práva, dříve či později by přišel na skutečnost, že například pozemek je v držbě někoho jiného, případně že jiný subjekt si činí k pozemku nějaká práva, na která nemá de iure nárok. Pochopitelně, často lidé bydlí ve městech a své pozemky či nemovitosti nejsou schopni kontrolovat každý víkend. Důvodem může být, že například nějaké pole zdědili na druhém konci republiky po svých předcích. Avšak zákonná desetiletá lhůta je natolik

dlouhá, že případné zásahy do vlastnictví nemovitosti ze strany třetích osob (třebaže v dobré víře) by měly být včas zaznamenány a v případě sporu předány nezávislé instituci k posouzení. Potom by neměla být splněna podmínka desetileté držby a vlastník nemovitosti by o své vlastnictví nemusel přijít.

1.12.3 Nabytí nemovitosti děděním

Nabytí vlastnického práva k nemovitosti lze získat rovněž na základě dědění. V případě dědění přecházejí smrtí zůstavitele jeho majetková práva na dědice. Kdo je dědicem v konkrétním případě bude záviset mimo jiné na skutečnosti, zdali zůstavitel za života sepsal závěť či listinu o vydědění, nebo zdali se bude v případě stanovení okruhu dědiců postupovat podle zákonné dědické posloupnosti. Jinými slovy, v konkrétním případě lze dědit podle testamentární posloupnosti nebo intestátní posloupnosti. Může nastat případ, který bude kombinací obou dvou možností stanovení okruhu možných dědiců.

V případě platné úpravy nabývání dědictví se uplatňuje princip úřední ingerence. Tedy, jak již bylo výše zmíněno, v souladu s § 460 Občanského zákoníku „Dědictví se nabývá smrtí zůstavitele“. Stejnou právní relevanci jako smrt zůstavitele má v tomto případě také prohlášení za mrtvého. Avšak je třeba, aby byl tento oprávněný dědic řádně určen a potvrzen. Toto potvrzení dědice, resp. že dědic dědictví řádně nabyt, provádí soud. Věcně příslušný je okresní soud, místně příslušný pak ten soud, v jehož obvodu bylo poslední trvalé bydliště zůstavitele. Řízení o dědictví se zahajuje ex officio, jakmile se soud dozví, že někdo zemřel či byl prohlášen za mrtvého. Nicméně, i když řízení o dědictví spadá do pravomoci soudů, většinu úkonů v dědickém řízení provádějí pověřená notářství jako soudní komisaři. Jednotlivé úkony notářů se v tomto řízení považují za úkony soudu. Příslušný soud pověřuje rovnoměrně jednotlivá notářství, která se nacházejí v jeho okrsku podle rozvrhu, který je vydáván příslušným krajským soudem po dohodě s Notářskou komorou.

V případě smrti zůstavitele, který po sobě zanechal nemovitost, postupuje notář jako soudní komisař následovně. Předně si ověří, zda se jedná o nemovitost, která je předmětem evidence v katastru nemovitostí. V případě, že se jedná o nemovitost (pozemek), která je vedena ve zjednodušené evidenci dle původních pozemkových

katastrů, vyžádá si nejspíše snímek pozemkové mapy. Pochopitelně, že v obou případech si notář opatří příslušný výpis z katastru nemovitostí, na kterém by měly být veškeré relevantní informace. Předně skutečnost, že zůstavitel byl v okamžiku smrti skutečně vlastníkem předmětné nemovitosti. Jak již jsem se zabýval v jiné části této práce, mohou nastat také případy, kdy zápis v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti. Dále z evidence katastru nemovitostí je zřejmé, zdali byla nemovitost ve výlučném vlastnictví zůstavitele, či je předmětem spoluvlastnictví více podílových spoluvlastníků. V katastru nemovitostí je pochopitelně zaznamenána i případná velikost tohoto spoluvlastnického podílu. Častou skutečností je také případ, kdy je nemovitost ve společném jmění manželů. Vzhledem ke všem výše uvedeným možnostem, které mohou v případě vlastnictví nemovitosti, která je předmětem evidence v katastru nemovitostí nastat, je žádoucí, aby si příslušný notář obstaral nabývací titul k předmětné nemovitosti. Tímto krokem lze snížit případné riziko, že například v katastru nemovitostí evidovaná nemovitost nebyla ve vlastnictví zůstavitele, případně u nemovitostí, které jsou (resp. byly) ve společném jmění manželů, avšak v katastru nemovitostí byla zapsán pouze jeden z nich.

V případě nemovitostí, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, jako jsou například drobné stavby, či některé podzemní stavby, je nezbytné, aby si příslušný notář vyžádal nabývací titul k dané nemovitosti a od příslušného stavebního úřadu také potvrzení o existenci a umístění stavby. Toto je důležité především z důvodu zjištění, zdali nemovitost, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, vůbec fyzicky existuje, případně z důvodu, aby si notář jako soudní komisař udělal podrobnější představu o takovéto nemovitosti, jejím rozsahu a případné hodnotě. Notář také může rozhodnout, že z hlediska obecného zájmu či z důvodu průběhu dědického řízení je žádoucí, aby byl opatřen k dané nemovitosti znalecký posudek. Osobně se domnívám, že rozhodování notáře jako soudního komisaře o tom, zda má být k dané nemovitosti pořízen znalecký posudek, bude často ovlivněno i složením množiny potencionálních dědiců. Podle platné legislativy dědická daň pro osoby spadající do I. skupiny, tedy manžel, děti a příbuzní v řadě přímé, je 0,- Kč, resp. jsou od dědické daně osvobozeny. Dále při rozhodování notáře o pořízení případného znaleckého posudku by měl svou úlohu hrát i princip hospodárnosti. Především, aby cena znaleckého posudku nebyla v příkrém nepoměru s cenou oceňované nemovitosti.

Mohou nastat situace, kdy zůstavitel za života uzavřel smlouvu např. o převodu nemovitosti, která je předmětem evidence v katastru nemovitostí. Avšak zemřel ještě před vkladem vlastnického práva do katastru. Tedy jinými slovy, písemná smlouva se všemi náležitostmi byla perfektně uzavřena, avšak doposud nebyl podán návrh na vklad do katastru nemovitostí. Nebo může nastat ještě jeden případ, kdy zůstavitel zemřel až po perfektním uzavření smlouvy o převodu nemovitosti a po odeslání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Dovolil bych si pouze připomenout, že český právní řád vychází z intabulačního principu v případech převádění nemovitostí. Je zapotřebí tedy vedle titulu (smlouvy) i modus (tedy vklad do katastru nemovitostí).

Prvním případem se zabýval taktéž Městský soud v Praze ve svém rozsudku ze dne 31.3.1995 č. j. 33 Ca 228/94-15: „*Úmrtím účastníka smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitostem před podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí práva ani povinnosti ze smlouvy nezanikají, ale přecházejí na dědice, nejde-li o práva a povinnosti vázané výhradně na jeho osobu (§ 579 o.z.)*“. Z tohoto rozsudku vyplývá, že je rozhodující vůle zůstavitele, kterou za života projevil tím, že právním úkonem ve formě podpisu na kupní smlouvě směřoval k prodeji nemovitosti, která je stále platná. „*V řízení o dědictví po zemřelém účastníku takové smlouvy se do aktiv dědictví zařadí jeho práva a do pasiv dědictví jeho povinnosti vyplývající ze smlouvy. Zemře-li převodce, náleží do aktiv dědictví také převáděné nemovitosti.*“⁴³ Vzhledem k výše uvedenému, záleží tedy na průběhu řízení o dědictví, kdo bude potvrzen jako dědic, a na koho přejdou práva a povinnosti z dané smlouvy. Pochopitelně ve smyslu § 460 Občanského zákoníku ke dni smrti zůstavitele. „*Rozhodnutí o vkladu do katastru nemovitostí, tj. posouzení, zda ke dni návrhu na vklad jsou splněny podmínky § 5 odst. 1 zák. č. 265/1992 Sb., závisí na tom, na koho dnem úmrtí účastníka přejdou jeho práva a povinnosti, případně převáděné nemovitosti (§ 460 o.z.)*“⁴⁴

V případě, že nastane případ, kdy byla smlouva o převodu nemovitostí, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, perfektně uzavřena a byl podán návrh na vklad do katastru, a až po podání vkladu zemře jedna ze smluvních stran, potom by soud měl řízení o dědictví přerušit dle § 109 odst. 2 písm. b) Občanského soudního řádu, dokud nebude o návrhu na vklad pravomocně rozhodnuto. Pokud bude o návrhu rozhodnuto kladně, tedy katastrální úřad rozhodne o povolení vkladu, pak v souladu se

⁴³ Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 31.3.1995 č. j. 33 Ca 228/94-15

⁴⁴ Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 31.3.1995 č. j. 33 Ca 228/94-15

zákonem nastanou účinky vkladu ke dni podání návrhu na vklad. Tedy, v případě, že byl zemřelý nabyvatelem, stane se (resp. stal se) de iure vlastníkem nemovitosti zpětně ke dni podání návrhu na vklad.

V případě, že by katastrální úřad z nějakého důvodu žádosti o vklad nevyhověl, potom by nedošlo k zamýšlené transakci a obě smluvní strany budou povinny si vrátit případné plnění, pokud již bylo (alespoň zčásti) realizováno. *„Během probíhajícího řízení před katastrálním úřadem musí naopak soud přerušit dědické řízení, neboť se rozhoduje otázka, která má význam pro rozhodnutí soudu (zda zůstavitel je, či není vlastníkem). Tento názor se opírá o usnesení Městského soudu v Praze č. j. 24 Co 373/97-24 ze dne 30. 12. 1997.“*⁴⁵

Dalším případem, kterým se již české (resp. československé) soudy musely zabývat, byl případ, kdy zůstavitel za života udělil plnou moc k prodeji konkrétní nemovitosti. Po smrti zůstavitele zmocněnec sepsal kupní smlouvu na předmětnou nemovitost, kterou s odkazem na udělenou plnou moc prodal. Dle Nejvyššího soudu, takovýmto jednáním nedošlo k platnému uzavření kupní smlouvy. *„Byla-li smlouva o prodeji nemovitosti zůstavitele sepsána po jeho smrti s osobou, kterou zůstavitel za svého života k tomu zmocnil a která také po smrti zůstavitele převzala od kupujícího kupní cenu, nedošlo k platnému uzavření smlouvy ani k platnému nabytí kupní ceny zůstavitelem.“*⁴⁶

1.13 Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Na úvod do problematiky vlastnictví bytu a nebytového prostoru je třeba vyřešit charakter bytu a nebytového prostoru z právního hlediska. Jak jsem již naznačil výše v kapitole věnované charakteristice nemovitostí, Občanský zákoník ve svém § 118 odst. 2 uvádí, že „Předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory.“ Tedy byty a nebytové prostory nejsou chápány de iure jako věci, práva či jiné majetkové hodnoty. Proto je třeba se na byty a nebytové prostory dívat jako na specifický předmět občanskoprávních vztahů. Tuto skutečnost, že se jedná o předmět občanskoprávních vztahů sui generis pouze podtrhuje existence samostatné

⁴⁵ KUČERA R., *Dědictví*, Linde Praha a.s., 2001, str. 72

⁴⁶ Rozsudek NS ČSR ze dne 19.11. 1982, sp. zn. 4 Cz 60/82 (R 19/1985)

právní normy, která se problematice bytů a nebytových prostor zevrubně věnuje. Tímto zvláštním zákonem je pak zákon č. 72/1994 Sb. kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) (dále jen „BytZ.“).

Důvod, proč zákonodárce při tvorbě či novelizaci Občanského zákoníku nepodřadil byty a nebytové prostory pod kategorii věcí, není zřejmý. Jedním z důvodů mohl být záměr upozornit na výjimečný charakter bytů a nebytových prostor z hlediska nejen občanskoprávních vztahů, ale také z hlediska vztahů sociologicko politických. Z hlediska občanskoprávních vztahů je třeba mít na paměti specifickou vazbu, která existuje mezi bytem a nebytovým prostorem na straně jedné a domem (budovou) na straně druhé. Historicky se někteří juristé snažili o zvláštní právní konstrukce, které by co možná nejlépe vystihly tento specifický vztah. V jednotlivých teoriích se vycházelo z odlišných axiomů, zda je hlavním předmětem vlastnictví dům, byt, nebo obé na roveň, a v návaznosti na to pak vedlejším předmětem vlastnictví mohl být dům či byt. Osobně se nejvíce ztotožňuji s teorií, že je třeba se dívat na byt jako na hlavní předmět občanskoprávních vztahů. Nicméně se domnívám, že v budoucnu bude právní teorie ušetřena jednoho teoretického problému, jelikož v návrhu nové soukromoprávní kodifikace (připravují K. Eliáš a M. Zuklínová) by měl být byt označen za věc v právním slova smyslu. Některé teorie, které se snaží vysvětlit specifickou povahu bytu a nebytového prostoru vycházejí z toho, že se nemůže jednat o věc v právním slova smyslu, a to věc nemovitou, právě z důvodu specifické dvourole, kterou majitel bytu automaticky hraje. Především výlučné vlastnictví k jednotce a současně spoluvlastnictví k budově (domu). Proto nemůže vlastník jednotky se svou jednotkou neomezeně nakládat. Například zničení jednotky (výkon práva *ius abutendi*) by znamenalo ohrožení celého domu, a tedy i poškození jiných bytových jednotek.

Avšak osobně se domnívám, že toto vysvětlení specifické povahy bytů a nebytových prostor je pouze zástupné, resp. následné. Jelikož dle § 123 OZ „Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním.“ Klíčové je zde sousloví „v mezích zákona“. Proto si myslím, že by vlastníci jednotek v domech neměli mít možnost své bytové jednotky zničit, resp. zbourat, jelikož by tak ohrozili i ostatní vlastníky jiných jednotek v témže domě. Podobné omezení vlastnického práva je například u nemovitostí, které jsou

prohlášeny kulturními památkami. I zde nemůže vlastník nemovitosti libovolně se svou věcí nakládat (např. ji zbourat), jelikož existuje celospolečenský vyšší zájem, který je vtělen do speciálního zákona, který musí být respektován.

Z hlediska sociologicko politického je bydlení velice citlivým statkem. Je to jedna ze základních lidských potřeb. Česká republika v tomto není osamocena. Velice složitá a značně nepřehledná je například úprava bytového práva v sousední Spolkové republice Německo. Německá úprava v sobě odráží stav po II. světové válce, kdy významná část bytového fondu byla zničena a bylo zapotřebí rychlého vybudování domů a bytů pro obyvatelstvo. Proto praktické otázky výstavby byly řešeny nejprve a právní až následně, což ve výsledku vyústilo ve velice specifické německé bytové právo. Stejně tak v České republice (resp. tehdy ještě Československu), kdy po roce 1989 docházelo k postupnému odstátňování, restituci a privatizaci bytového fondu, bylo zapotřebí postupovat značně obezřetně. To, že problematika bydlení, resp. vlastnictví bytů, nároku na převedení či přednostní odkoupení bytu, ale i ochrana nájmu bytu jsou společensky velice výbušnými tématy, vidíme i dnes. Tato témata a jejich úpravy jsou pak často používána jednotlivými politickými stranami jako klíčová předvolební hesla. Potom se může stát, že více než dvacet let po Sametové revoluci bylo regulované nájemné v některých lokalitách natolik nízké, že majitelé domů na provozu nemovitosti prodělávali. Dalším příkladem, kdy více než relevantní právní rozbor hrálo roli veřejné mínění, je příklad sporu nájemníků bytů ve vlastnictví NWR.

Tedy vycházejme z toho, že byt je předmětem občanskoprávních vztahů sui generis. To, že byty mohou být předmětem vlastnictví vychází z § 125 odst. 1 OZ, který říká, že „Zvláštní zákon upravuje vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům.“ Tímto zvláštním zákonem je právě BytZ. Vztah BytZ. a OZ je vztahem lex specialis a lex generalis, což vyplývá i z § 3 BytZ. Tedy byt a nebytový prostor není věcí v právním smyslu, ale použijeme jistou fikci. Pak se na byty a nebytové prostory díváme jako na quasi nemovité věci. Vyplývá to právě z již zmíněného § 3 odst. 2 BytZ., který stanoví že „Právní vztahy k jednotkám se řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí.“ Proto vlastnit byt lze pouze v souladu s BytZ., za splnění daných podmínek. Předně je třeba mít na paměti vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví na společných částech budovy (domu). Hovoříme proto někdy o tzv. dualistické koncepci vlastnictví bytu. Toto

vlastnictví, resp. spoluvlastnictví je neoddělitelné. Proto není možné, aby se převáděla jednotka, aniž by se současně převáděl adekvátní podíl na společných částech budovy. Toto plyne expresiss verbis z § 8 odst. 1 BytZ. „Společné části domu jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek. S převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky přechází spoluvlastnické právo ke společným částem domu.“ Zákon dále vymezuje, ve kterých budovách může vzniknout tento specifický vztah, tedy vlastnictví bytové jednotky a spoluvlastnictví na společných částech domu. Nutnou podmínkou je, aby se v budově nacházely alespoň dvě jednotky. Nezáleží, jestli se bude jednat o dvě bytové jednotky, dva nebytové prostory, či jednu bytovou jednotku a jeden nebytový prostor.

V praxi může nastat několik modelů, na základě kterých lze „vlastnit“ byt. Slovo „vlastnit“ dávám záměrně do uvozovek, jelikož se tohoto termínu mezi laickou veřejností často užívá i pro případy, kdy se de iure nejedná o vlastnictví bytu, ale o jiný titul k užívání bytové jednotky. Dovolil bych si ve stručnosti nastínit takovéto možnosti, kterým se budu dále ve své práci podrobněji zabývat.

Předně se může jednat o dům, ve kterém byly vyčleněny jednotlivé jednotky v souladu a ve smyslu BytZ. Potom hovoříme, jak již bylo zmíněno výše, o dualistické koncepci, kdy vlastník jednotky je současně spoluvlastníkem na společných částech domu. Jedná se tedy o případy presumované BytZ.

Druhou možností, na základě které lze užívat byt, je příklad, kdy je budova v podílovém spoluvlastnictví dvou či více osob. Tyto osoby pak mohou uzavřít dohodu o užívání části nemovitosti. V tomto případě se však nebude postupovat podle BytZ.

Třetí možnost, na základě které lze užívat byt, je příklad, kdy je budova ve vlastnictví právnické osoby (nejčastěji družstva), které posléze pronajímá jednotlivé byty svým členům. Také zde může nastat situace, kdy bude družstvo vlastníkem buďto celé budovy, nebo vlastníkem veškerých jednotek a společných částí domu.

1.13.1 Vlastnictví podle BytZ.

Aby mohlo vzniknout vlastnictví bytové jednotky je nezbytné, aby byla takováto bytová jednotka, jako samostatný předmět vlastnictví vymezena. Tedy, aby doposud samostatná budova byla vnitřně rozčleněna na jednotlivé jednotky (ať již bytové či nebytové) a na společné části domu. Ke vzniku vlastnictví bytové jednotky je proto

condicio sine qua non prohlášení vlastníka budovy. Takovéto prohlášení vlastníka budovy je jednostranný právní úkon, který musí být učiněn písemnou formou a které musí obsahovat zákonem požadované náležitosti. Vlastník budovy při prohlášení, kterým vymezuje jednotlivé jednotky a společné části domu, musí respektovat zákon a stavební určení daných prostor. Proto by nebylo možné, aby například schodiště bylo vlastníkem budovy prohlášeno za bytovou jednotku.

Zákonnými požadavky, které musí prohlášení vlastníka budovy respektovat dle § 4 odst. 2 BytZ. jsou:

- a) Označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově. (Tyto podmínky slouží k jasnému a jednoznačnému označení budovy a jednotek, aby nemohlo dojít k záměně. Je třeba, aby bylo jednoznačně označeno, jaká jednotka bude bytovou jednotkou a jaká bude nebytovým prostorem. V případě nebytových prostor je třeba bližší určení tohoto prostoru v souladu s kolaudačním rozhodnutím. Také podmínka očíslování a popisu umístění jednotek včetně podlaží v budově musí být splněna u všech jednotek. Proto není možné, aby například některé bytové jednotky nebyly očíslovány.)
- b) Popis jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu a popis jejich vybavení. (Každá jednotlivá jednotka musí být dostatečně popsána. Tedy nejen lokalizace jednotky v rámci budovy, ale také vnitřní dispozice jednotky, včetně označení či názvů jednotlivých místností, jejich výměr a samozřejmě celková výměra jednotky. Toto se týká i příslušenství jednotek. V praxi mohou nastat případy, kdy po faktickém přeměření podlahová plocha jednotky neodpovídá ploše uváděné v projektové dokumentaci. Potom je otázkou, která z hodnot by měla být uvedena v prohlášení vlastníka budovy. Autoři komentáře k BytZ. tuto otázku řeší: „V zásadě považujeme za dostačující vycházet z kolaudačního rozhodnutí a schválené projektové dokumentace, která dokládá stavebně právní stav budovy.“⁴⁷ Co se týká popisu vybavení jednotky, je tento termín značně neurčitý. Zákodárce měl na mysli zřejmě stručný popis základního a neoddělitelného vybavení bytu, jako je vybavení koupelny a toalety, případně vestavěná kuchyňská linka, vestavěné skříně nebo zdroj tepla.)

⁴⁷ FIALA J., NOVOTNÝ M., OEHM J., HORÁK T., *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář 3. doplněné a přepracované vydání*. Praha. C. H. BECK, 2005, str. 45

- c) Určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek a určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek. (Zákonodárce trvá na tom, aby vedle označení a vymezení jednotek byly určeny i společné části domu. To, co se rozumí pod označením společné části domu pro účely BytZ. je vymezeno v § 2 písm. g). Výčet zde uvedených společných částí domu je však pouze příkladný. Jak již bylo několikrát zdůrazněno zákon o vlastnictví bytů vychází z dualistické koncepce, tedy z podmínky neodlučitelného vlastnictví jednotky a současně spoluvlastnictví na společných částech domu. Pokud zákon trvá při právním úkonu - prohlášení vlastníka jednotky na tom, aby byly jednotlivé jednotky řádně pojmenovány, označeny, popsány atd., lze pak pomocí zbytkové klauzule vydefinovat společné části budovy. Jinými slovy, společné části budovy by měly být ty prostory, které nám zbydou v budově po odečtení jednotek. Pochopitelně je možná i pozitivní definice společných částí konkrétní budovy. Další složitost, která může nastat je skutečnost, že zákonodárce vedle určení a označení společných částí budovy, patřících všem vlastníkům jednotek, předpokládá i možnost určit takové společné části budovy, které budou společné jen některým vlastníkům jednotek. Tedy potom může nastat stav, kdy v budově jsou i) absolutně společné části budovy, ii) relativní společné části budovy a iii) pochopitelně samostatné jednotky. V tomto případě každý vlastník jednotky musí být vždy i spoluvlastníkem absolutních společných částí budovy. Avšak pouze vlastník některé jednotky bude současně i spoluvlastníkem relativních částí budovy.)
- d) Stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy. (Jedná se o zcela zásadní údaj, který je zapisován do katastru. Podle tohoto podílu se majitelé jednotlivých jednotek následně podílejí na správě domu. Ať již se jedná o platby a finanční plnění související se správou domu, či váhu hlasu při rozhodování o společných částech domu. Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na společných částech domu se vypočítá jako poměr velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše veškerých jednotek v budově. Podlahové plochy se vždy určují s přesností na jedno desetinné místo. Výsledné číslo může být uvedeno jak ve formě zlomku, tak ve formě procent.

Nicméně v praxi častější je forma zlomku. Důvodem může být skutečnost, že katastrální úřady zapisují tento poměr do katastrů také ve formě zlomků. Taktéž v případě zápisu tohoto čísla ve formě procent, můžeme nastat situace, kdy výsledné číslo bude za desetinou čárkou periodické. Potom by takovéto číslo ve formě procentního zápisu muselo být zaokrouhлено. Následná kontrola součtu veškerých výsledků spoluvlastnických podílů by nebyla rovna 1 resp. 100%. V takovémto případě by katastrální úřad takovéto prohlášení vlastníka budovy nemohl zapsat.)

- e) Označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv podle § 21, údaji podle katastru nemovitostí. (Také pozemek, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv podle § 21 BytZ. musí být označen. Takovýmto označením se rozumí především uvedení katastrálního území, obce, parcelní číslo pozemku, včetně druhu využití a charakteru. Výměra není podstatnou náležitostí. V souladu s § 21 BytZ. se může jednat o stavební parcelu (zastavěný pozemek nebo pozemek určený k výstavbě domu). Předmětem práv mohou být i jiné pozemky než samotná stavební parcela, pokud tvoří s budovou jeden funkční celek.)
- f) Práva a závazky týkající se budovy, jejich společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek. (Prohlášení vlastníka budovy musí také obsahovat seznam práv a závazků týkajících se budovy, jejich společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek. Zákon na tomto místě nerozlišuje, jestli se jedná o práva věcná či závazková. Pochopitelně nejčastějšími případy budou zástavní práva váznoucí na budově či věcná břemena. Přechodu práv a závazků z dosavadního vlastníka budovy na nové vlastníky jednotek se konkrétně věnuje § 20 odst. 3, který stanoví, že „Práva a závazky dosavadního vlastníka budovy, popřípadě vlastníků jednotek v domě, týkající se společných částí domu a pozemku, zejména zástavní práva a věcná břemena, přecházejí na nové vlastníky jednotek nabytím vlastnictví k těmto jednotkám“.)
- g) Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku. (Vlastník budovy je oprávněn určit obecná pravidla, jakým způsobem by

spoluvlastníci domu, resp. vlastníci jednotek a spoluvlastníci společných částí domu měli přispívat na výdaje spojené s chodem domu. Nejspíše měl zákonodárce na mysli určit způsob a časový harmonogram plateb, případně možnost inkorporovat do těchto pravidel např. inflační doložku.)

- h) Pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu. (Jedná se požadavek, který bude mnohdy naplněn spíše formálně, jelikož ve většině případů tuto funkci bude posléze plnit společenství vlastníků jednotek, viz § 9 a násl. BytZ. Nicméně, aby bylo liteře zákona učiněno zadost je třeba určit takovouto osobu a navrhnout alespoň obecná pravidla.)

1.13.1 i) Vznik vlastnictví jednotky

Zákon o vlastnictví bytů ve svém § 5 vyjmenovává způsoby vzniku vlastnictví jednotky. Jak již bylo mnohokrát zmíněno, vznik vlastnictví jednotky s sebou přináší i vznik spoluvlastnictví na společných částech domu. Mezi tyto způsoby vzniku vlastnictví jednotky patří:

- a) Vklad prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí. Zde předpokládá zákonodárce, že vlastník budovy musí nejprve řádně učinit prohlášení vlastníka budovy, tak jak jej předpokládá zákon o vlastnictví bytů ve svém § 4. Až když je budova rozčleněna na jednotlivé jednotky a společné části domu a jsou splněny veškeré formální náležitosti tohoto právního úkonu, může dojít k druhému kroku, tedy k převodu první jednotky do vlastnictví. Bez předchozího prohlášení vlastníka budovy by vůbec nebyl převod jednotky možný, jelikož by žádná jednotka *de iure* neexistovala, nebyla by vyčleněna. Zde si dovoluji odkázat na § 7 BytZ., který říká, že „Převodem vlastnictví k první jednotce za podmínek stanovených tímto zákonem, se mění vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví zbývajících nepřevedených jednotek v domě a na spoluvlastnictví společných částí domu . . .“ Určité nejasnosti z hlediska okamžiku však může způsobit dikce zákona, která hovoří o vzniku vlastnictví jednotky, spojeném se spoluvlastnictvím na společných částech domu, vkladem prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí. Nehovoří se v zákoně přímo o smlouvě o převodu první jednotky do vlastnictví. Tato formální nepřesnost či nejasnost dále může

zapříčinit nejednotný výklad tohoto ustanovení. Předně se domnívám, že je nešťastné, že se v § 5 odst. 1 BytZ. nehovoří expresiss verbis o nutnosti i tohoto podstatného druhého kroku, tedy o nutnosti smlouvy o převodu první jednotky. Právě tato absence vyvolala diskusi, zdali je možné, aby vlastník budovy požádal pouze o vklad prohlášení vlastníka budovy. I když se autoři komentáře *Zákona o vlastnictví bytů* (Dr. Fiala, Dr. Novotný, Dr. Oehm, Dr. Horák) domnívají, že takovýto postup by byl proti dikci zákona, jelikož zákonodárce měl na mysli, aby takovéto prohlášení bylo nedílnou přílohou k návrhu na vklad vlastnického práva k jednotce, „*ČÚZK ve svých Pokynech č. 24*“⁴⁸ připouští i opačný názor. Osobně se domnívám, že pokud dikce zákona je z hlediska této právní otázky nejednoznačná, resp. výklad tohoto ustanovení zákona není jednoznačný, potom se kloním i k možnosti vkladu samostatného prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek v domě do katastru. Na základě tohoto by se pak vlastník budovy stal 100% vlastníkem veškerých jednotek, vymezených v prohlášení vlastníka budovy, a současně 100% vlastníkem veškerých částí domu. K tomuto závěru jsem dospěl za použití § 5 odst. 7 BytZ., který předpokládá, že za určitých okolností může nastat situace, kdy se jedna osoba stane vlastníkem veškerých jednotek v domě a současně vlastníkem veškerých společných částí domu. Tedy tato situace nastat může a zákon ji předpokládá a připouští. Dále si majitel veškerých jednotek a společných částí domu může zvolit podle své svobodné vůle, zdali chce i nadále svůj majetek vlastnit ve formě jednotek a společných částí domu, nebo jestli požádá o zrušení vymezení jednotek v domě, a nadále bude vlastnit majetek ve formě vlastnictví budovy. Proto při mém pohledu na výše zmíněnou problematiku, zdali by mělo být možné, aby vlastník budovy požádal o vklad prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí, aniž by převáděl první jednotku na jinou osobu, či nikoliv, kloním se k názoru, že ano. Ať i majitel budovy má svobodně na výběr či chce vlastnit majetek ve formě budovy, nebo majetek ve formě jednotek a spoluvlastnictví společných částí. Jeví se mi tato možnost adekvátní za použití argumentace a *contrario* ve spojení s § 5 odst. 7 BytZ.

b) Výstavba jednotky provedená na základě smlouvy o výstavbě podle BytZ. Vznik vlastnického práva výstavbou, resp. na základě smlouvy o výstavbě, je originárním způsobem nabytí vlastnického práva k jednotce a spoluvlastnictví na společných částech domu. Smlouva o výstavbě je specifickým smluvním typem, jejíž

⁴⁸ FIALA J., NOVOTNÝ M., OEHM J., HORÁK T., *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 3., doplněné a přepracované vydání. Praha. C. H. BECK, 2005, str. 60

náležitosti jsou upraveny v § 17 BytZ. a následujících. Specifikum tohoto smluvního typu je především v jejím obsahu, kdy výsledkem je vznik vlastnictví k jednotce a spoluvlastnictví ke společným částem domu. Vlastnictví k jednotce na základě smlouvy o výstavbě lze vzniknout jednak při výstavbě nového domu s jednotkami (dle § 17 odst. 1 BytZ.), jednak „při výstavbě jednotek formou střešní nástavby, půdní vestavby, přístavby nebo při stavebních úpravách, jimiž vzniknou nové jednotky nebo jimiž se mění velikost jednotky a rozsah jejího příslušenství na úkor společných částí domu.“ (dle § 17 odst. 3 BytZ.) Věcně právní účinky smlouvy o výstavbě mohou nastat až v okamžiku, kdy jsou jednotky v takovém stupni rozestavěnosti, aby mohly být zapsány do katastru nemovitostí ve formě rozestavěných bytů či rozestavěných nebytových prostor. Pokud tato podmínka bude splněna, katastr nemovitostí na základě návrhu na vklad tyto jednotky zapíše.

- c) Vznik vlastnictví jednotky na základě dohody spoluvlastníků budovy,
- d) rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy,
- e) na základě dohody o vypořádání společného jmění manželů,
- f) rozhodnutím soudu o vypořádání společného jmění manželů.

§ 5 ve svém odst. 2 BytZ. vyjmenovává další možnosti vzniku vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví na společných částech domu. Tyto možnosti by se daly rozdělit na dva typy. Jednak se jedná o možnost vzniku vlastnictví na základě dohody, za druhé se jedná o vznik vlastnictví k jednotce na základě rozhodnutí soudu. Důležitý postup ve všech výše uvedených variantách je nejprve zrušení spoluvlastnictví (ať již ve formě podílového či společného jmění manželů jako kvazi spoluvlastnictví) a následné vypořádání. V případě podílových spoluvlastníků v návaznosti na jejich počet a případné dispozice budovy se nemusí mnohdy jednat o snadný úkol. Mohou nastat situace, kdy v budově je menší počet prostor, které mohou být prohlášeny za jednotky, než je spoluvlastníků, či jiné komplikace.

Rozdíl mezi oběma typy bude především v právní moci nabytí vlastnictví. Pokud dojde ke vzniku vlastnictví jednotek formou dohody, právní účinky nastanou vkladem do katastru nemovitostí, resp. zpětně k datu podání návrhu na vklad, pokud mu bude vyhověno. Naopak, jestliže vlastnictví k jednotkám vznikne na základě rozhodnutí soudu, bude rozhodující datum nabytí právní moci soudního rozhodnutí. Toto

rozhodnutí bude mít konstitutivní charakter, na rozdíl od následného zápisu do katastru nemovitostí, který bude již pouze deklaratorním aktem.

Zákon o vlastnictví k bytům v § 5 odst. 4 opakuje, že „Vznikem vlastnictví jednotek nebo rozestavěných jednotek vzniká spoluvlastnictví společných částí domu.“

V případě nakládání s bytovou jednotkou je třeba vycházet z platné legislativy, tedy především z BytZ., který je v tomto případě ve vztahu k Občanskému zákoníku *lex specialis*. Dle judikatury: *„Byt v podobě vymezené zákonem o vlastnictví bytů nemůže být samostatným předmětem převodu vlastnického práva podle občanského zákoníku; smluvní převod podléhá výhradnímu režimu zákona o vlastnictví bytů a jím stanoveným podmínkám.“*⁴⁹

1.13.1 ii) Zánik vlastnictví jednotky

Zákon o vlastnictví bytů ve svých ustanoveních § 5 odst. 6 a 7 pamatuje i na možnosti, kdy se majitelé jednotek v domě rozhodnou, že vlastnictví jednotek v domě se změní na podílové vlastnictví budovy. Spoluvlastnické podíly na budově pak budou rovny spoluvlastnickým podílům na společných částech domu. Taktéž v případě, že jediná osoba vlastní veškeré jednotky v domě, může prohlásit, že ruší vymezení jednotek v domě a mění vlastnictví na vlastnictví budovy. V obou výše uvedených případech zákon trvá na formě notářského zápisu, jak v případě dohody všech majitelů jednotek, tak v případě prohlášení jediné osoby vlastnící všechny jednotky v domě. Nedodržení formy notářského zápisu by mělo za následek absolutní neplatnost takovéhoho úkonu.

Nicméně věcněprávní účinky takovéto dohody, resp. prohlášení opět nastanou až vkladem do katastru nemovitostí (zpětně ke dni podání návrhu na vklad, pokud bude zapsán). Potom bude budova v podílovém spoluvlastnictví osob (dřívějších vlastníků jednotek a spoluvlastníků společných částí domu) s vyznačeným spoluvlastnickým podílem ve formě zlomku, který bude roven bývalému podílu na společných částech domu. Spoluvlastnické vztahy k budově se již nadále nebudou řídit zákonem o vlastnictví bytů, ale standardními ustanoveními o podílovém spoluvlastnictví

⁴⁹ Rozsudek NS ze dne 22.5.2002, sp. z. 28 Cdo 859/2002 (C 1224)

Občanského zákoníku. Pokud se jednalo o jedinou osobu, vlastníci všechny jednotky v domě, posléze bude zapsána v katastru nemovitostí jako jediný vlastník budovy.

1.13.1 iii) Zvláštní ustanovení o převodu vlastnictví jednotky

Zákon o vlastnictví bytů ve své části šesté upravuje jistá omezení při převodu vlastnictví k bytu, jehož nájemcem je fyzická osoba. Bydlení je chápáno jako specifická elementární lidská potřeba. Z tohoto důvodu je někdy více, jindy méně, pod ochranou státní moci. Celá část šestá zákona o vlastnictví bytů lze být označena jako část přechodná tohoto zákona. Hlavním účelem této části bylo ochránit především nájemce bytů s regulovanými nájmy a nájemce družstevních bytů. Ohledně ochrany nájemců družstevních bytů se zmíním v té části své práce, která bude věnována družstevním bytům.

§ 22 odst. 1 BytZ. říká: „Při převodu vlastnictví bytu, jehož nájemcem je fyzická osoba, má dosavadní vlastník bytu, popřípadě vlastník budovy povinnost nabídnout převod bytu tomuto nájemci. Nepřijme-li nájemce tuto nabídku do šesti měsíců ode dne, kdy mu byla doručena, může být byt převeden jiné osobě.“ Tedy vlastník bytu ve formě jednotky se může svobodně rozhodnout, zdali chce svůj byt převádět či nikoliv. Avšak v případech zákonem presumovaných je třeba nabídnout převod bytu nejprve nájemci – fyzické osobě. Při nabídkové povinnosti se bude postupovat podle §§ 43 a následujících Občanského zákoníku. Předně nabídka musí mít písemnou formu a musí být nájemci řádně doručena. Dále jsou kladeny na nabídku požadavky jasnosti a určitosti. Toto by mělo být splněno tím, že by nabídka měla obsahovat veškeré podstatné náležitosti smlouvy o převodu bytové jednotky. Podstatnou náležitostí je také případná kupní cena. Tato cena musí být v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách v platném znění, především nesmí zahrnovat nepřiměřený zisk pro prodávajícího. Taktéž by ustanovení o ceně nemělo odporovat § 39 Občanského zákoníku, tedy požadovaná cena by neměla být proti dobrým mravům. Takováto úplná adresná a konkrétní nabídka, kterou činí vlastník bytové jednotky, je jednostranným právním aktem vůči nájemci bytu. V případě, že v bytě žije více nájemců, je třeba, aby takováto nabídka byla adresována a doručena všem společným nájemcům. V případě, že nabídka k převodu bytu ve smyslu § 22 BytZ. není úplná či neobsahuje veškeré potřebné náležitosti, bude neplatnou.

Pokud nájemce ve lhůtě šesti měsíců takovouto nabídku nepřijme, může vlastník jednotku převést jiné osobě. Začátek běhu této šestiměsíční lhůty počne běžet ode dne doručení.

Důležité na tomto místě je také připomenout, že tato ustanovení o obligatorní nabídkové povinnosti se týkají pouze bytových jednotek a ateliérů (viz § 22 odst. 6 BytZ.). Tedy v případě nebytového prostoru, resp. v případě jednotky, která není bytovou jednotkou, tato ustanovení neplatí a je možno tyto nebytové jednotky převádět bez dalšího omezení.

V případě bytových jednotek má nájemce lhůtu šesti měsíců k akceptaci nabídky, která mu byla učiněna majitelem bytu. Tato lhůta nemůže být zkrácena, ani v případě, že by nájemce v kratší lhůtě odpověděl, že tuto nabídku neakceptuje. V případě, že se nájemce nevyjádří, má se za to, že nabídka nebyla přijata.

Pochopitelně veškeré otázky, které se týkají bydlení, jsou velice citlivě vnímány celou společností a především pak těmi, kterých se to bezprostředně týká. Proto nebude zřejmě výjimkou, pokud nájemce či vlastník nemovitosti bude poukazovat na nějaká pochybení druhé strany, která mohou mít za následek zvrácení procesu zamýšleného protistranou. V případě nájemce si lze představit především podání určovací žaloby na neplatnost nabídky. Jistě by bylo žádoucí, aby se v případě pochybností nájemce o „platnosti“ nabídky obrátil na soud co možná nejdříve. Důvod je jednoznačný. V případě, že soud při svém zkoumání by dospěl k závěru, že nabídka nebyla učiněna řádně a nabídka obsahuje takové vady či nedostatky, se kterými zákon spojuje absolutní neplatnost, pak by byla nabídka brána jako absolutně neplatná ex tunc. V případě, že by soud určovací žalobě o neplatnost nabídky nevyhověl, pak šestiměsíční lhůta bude ve svém běhu pokračovat. Není vyloučeno, aby se s určovací žalobou obrátil na soud taktéž majitel bytu. Učinil by tak nejspíše v případě, kdy by mu nájemce deklaroval neplatnost nabídky. Pak podáním žaloby dochází ke stavění šestiměsíční lhůty a v případě pravomocného ukončení případu lhůta opět běží. Toto je řečeno samotným zákonem v § 22 odst. 8 „Lhůty uvedené v odstavcích 1, 2 a 6 neběží po dobu řízení o určení platnosti či neplatnosti nabídky.“

V případě nepřijetí nabídky dle odstavce 1 § 22 BytZ., má nájemce ještě k dispozici dobu jednoho roku v případě převodu jednotky na přednostní nabytí za podmínek stanovených v § 606 OZ. - „Kdo je oprávněn koupit věc, musí zaplatit cenu

nabídnutou někým jiným, není-li dohodnuto jinak. Nemůže-li věc koupit nebo nemůže-li splnit podmínky nabídnuté vedle ceny a nelze-li je vyrovnat ani odhadní cenou, předkupní právo zanikne.“ Má se za to, že tento odkaz se použije pouze k ceně bytu. Avšak tato roční lhůta je lhůtou objektivní. Počne běžet od skončení šestiměsíční lhůty, která byla nájemci dána k přijetí nabídky na převod bytu. V případě, že tato roční lhůta uběhne, pak majitel může nakládat s bytem bez těchto omezení.

Nicméně, pokud by vlastník bytu chtěl v jednoleté lhůtě následující po skončení šestiměsíční lhůty, kdy byla učiněna nájemci nabídková povinnost, převést svůj byt, svědčí nájemci stále předkupní právo. Pak musí být dodrženy veškeré náležitosti, které zákon s takovou nabídkou opět spojuje. Především požadavek na písemnou formu nabídky k převodu bytu, a požadavky na obsah nabídky. Nabídka musí obsahovat veškeré podmínky převodu. Smlouvu o převodu bytu je nájemce povinen uzavřít do tří měsíců ode dne doručení nabídky, jinak jeho právo na přednostní nabytí bytu zaniká. V tomto případě platí obdobně ustanovení § 603 odst. 3 OZ, který říká: „Bylo-li předkupní právo porušeno, může se oprávněný buď na nabyvateli domáhat, aby mu věc nabídl ke koupi, anebo mu zůstane předkupní právo zachováno.“

1.13.2 Vlastnictví či podílové spoluvlastnictví budovy

Jak již bylo výše uvedeno, další možností, jak mohou být vlastnická práva k domu upravena, je ve formě vlastnictví či spoluvlastnictví domu. V takovémto případě potom v domě nejsou vymezeny jednotky, které by byly předmětem vlastnictví ve smyslu zákona o vlastnictví bytů, ale je předmětem vlastnictví dům jako celek. Pokud je dům ve vlastnictví jediného majitele (vlastníka), nevzniká vcelku žádný problém. Takovýto vlastník pak v rámci svého vlastnického práva rozhoduje o domu jako celku a užívá vlastnických oprávnění pro celý dům. Určité nejasnosti mohou nastat v případě, kdy je dům v podílovém spoluvlastnictví dvou a více spoluvlastníků. Každý ze spoluvlastníků pak vlastní určitý podíl na domě. Na takovéto spoluvlastnictví je třeba hledět optikou ustanovení o spoluvlastnictví v Občanském zákoníku. Pochopitelně je možné, aby jednotliví spoluvlastníci mezi sebou uzavřeli dohodu o výlučném užívání určitého bytu například jedním ze spoluvlastníků, ale i takováto dohoda nemění nic na vlastnických, resp. spoluvlastnických vztazích k domu jako celku. Pochopitelně

předmět nájmu, či výlučného užívání by měl být pro potřeby smluvního vztahu řádně vymezen, aby i takovýto obligační vztah měl jasně definované podstatné náležitosti dané smlouvou, avšak v žádném případě nelze toto spojovat s „prohlášením vlastníka“ ve smyslu BytZ. Proto „byty, které nejsou jednotkou, tedy – i když mohou být pronajímány a podnajímány – nejsou zvláštním (samostatným) objektem práv nebo majetkových dispozic, a už vůbec ne věcí.“⁵⁰

1.13.3 i) Vlastnictví právnickou osobou - družstvo

Další možností, která je v praxi hojně využívána, především pak v návaznosti na historické okolnosti výstavby bytových domů, je vlastnictví bytů prostřednictvím právnických osob. Pochopitelně se může jednat o jakékoliv právnické osoby, dokonce v návaznosti na § 21 Občanského zákoníku může být vlastníkem nemovitostí či bytů i stát. Ovšem daleko nejčastějším případem vlastnictví bytového fondu právnickou osobou jsou případy, kdy je vlastníkem družstvo.

Družstevnictví mělo na území Zemí koruny české dlouhou historii. Jednalo se o spojení lidí se stejným cílem za účelem spojení sil a majetku k jeho dosažení. Dalo by se s nadsázkou říci, že určitá družstva, například výrobní, byla jistým pokračovatelem cechů. V 19. století docházelo právě k rozvoji řemeslných a výrobních družstev. Postupem času se vyvinula taktéž družstva bytová. Účelem slučování lidí v bytových družstvech byla relativně levná výstavba bytových domů či rodinných domků. Takto postavené nemovitosti dále mohly být převedeny do vlastnictví jejich uživatelům, nebo byly ponechány ve vlastnictví družstva a stávaly se z nich nájemní byty pro své členy.

Z hlediska potřeb tehdejší monarchie byla takováto bytová výstavba velice žádoucí, o čemž svědčí mnohé daňové úlevy pro takto postavené nové byty. Taktéž v období První republiky bylo bytové družstevnictví podporováno. „V meziválečném období působilo v českých zemích celkem 717 stavebních a bytových družstev a 1.283 obecně prospěšných bytových družstev.“⁵¹ Období II. světové války mělo na družstevní bytovou výstavbu negativní vliv, avšak ihned po osvobození byla snaha o oživení

⁵⁰ ELIÁŠ K. a kolektiv, *Občanský zákoník – velký akademický komentář*, 1. svazek, Linde Praha a.s., 2008, str. 472

⁵¹ DVOŘÁK T., *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, str. 4

družstevní bytové výstavby. Důvodem byl neutěšený stav bytového fondu, který se i vinou válečných událostí ještě zhoršil. Nakročení k nastartování družstevní bytové výstavby, která byla jedním z významných cílů poválečné dvouletky, bylo přerušeno rokem 1948 a celospolečenskými změnami, způsobenými nástupem komunistické strany k moci. Nová komunistická vládnoucí elita si byla dobře vědoma bezpodmínečné nutnosti výstavby nových domů a bytů. Nicméně v duchu nastupujícího kolektivismu se snažila o takovouto bytovou výstavbu čistě ve své režii. Na družstevnictví a samotná stavební a bytová družstva bylo pohlíženo spíše jako na soukromé subjekty. Proto došlo ke zpřísnění dozoru nad těmito družstvy, což se posléze přetransformovalo do podrobení si družstev, s tím že o přidělování družstevního bytu rozhodoval národní výbor. Tímto tedy byla zcela zničena podstata družstva jako nezávislé právnické osoby, která si prostřednictvím svých orgánů a vnitřních předpisů rozhoduje o svých záležitostech sama.

Nadále pak v průběhu 1. poloviny padesátých let 20. století docházelo k násilnému spojování jednotlivých stavebních a bytových družstev podle regionálního klíče. Jednalo se o naplnění zásady „jedno družstvo na jeden okres“. Nadále tedy existovala pouze OBD, tedy okresní bytová družstva, která měla ve vlastnictví stovky někdy i tisíce bytů. Pochopitelně je třeba vidět za každým bytem i personální substrát, tedy člena družstva. Tedy tímto vznikly organizace, ve kterých byly tisíce anonymních členů. Nadále již nebylo možno postupovat dle zavedených principů družstevnictví, aby si jednotliví družstevníci rozhodovali o svých záležitostech sami. Tuto pravomoc přebrali vládnoucí stranou prověření vedoucí pracovníci lidových bytových družstev, resp. národní výbory.

Tento neutěšený stav trval až do Sametové revoluce, kdy po uvolnění politických poměrů dochází k postupným návratům k principům družstevnictví tak, na kterých byl historicky postaven.

Zcela zásadními milníky bylo zrušení zákona č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty a současně přijetí nového obchodního zákoníku č. 509/1991 Sb. (dále jen „ObchZ.“) Na základě tohoto zákona byly odstraněny jednotlivé rozdíly mezi družstvy. Dle § 221 odst. 2 ObchZ. „Družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, je družstvem bytovým.“ Tato definice není však zcela vyčerpávající. Proto bylo třeba následné judikatury, abychom se dostali k podrobnější definici bytového družstva.

Tedy, bytovým družstvem je každé družstvo, „ *které zajišťuje bytové potřeby svým členům, zejména tím, že jim pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání byty nebo jiné místnosti; toto platí jak ve vztahu k družstvu, které toto má jako předmět podnikání, ale i vůči tomu, které tuto činnost reálně zajišťuje.*“⁵² Tedy dle výše citovaného judikátu, bytové družstvo nemusí mít toto své označení ve svém názvu. Nemusí být taktéž jedinou náplní takového družstva zajišťování bytových potřeb svým členům. Avšak pokud tomu tak je, bude se jednat o bytové družstvo ve smyslu § 221 odst 2. ObchZ. Při definování bytového družstva tedy převážila obsahová stránka nad stránkou ryze formální.

Bytová družstva dnes někdy dělíme na tzv. „stará“ a „nová“. Rozhodujícím kritériem při tomto dělení je datum jejich vzniku. Tedy za stará bytová družstva označujeme taková bytová družstva, která vznikla před nabytím účinnosti Obchodního zákoníku, tedy před 1.1.1992. Případně taková, která vznikla po nabytí účinnosti Obchodního zákoníku, nicméně pouze jako právní nástupce subjektů, které vznikly ještě před účinností ObchZ. Naopak za nová bytová družstva označujeme taková, která vznikla až po účinnosti ObchZ. Základním rozdílem mezi starými a novými bytovými družstvy, je v zatížení družstva právy svých členů dle § 23 odst. 2, 3 nebo § 24 z. č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů.

1.13.3 ii) Družstevní byt

V této části bych si dovolil podrobněji se věnovat termínu „družstevní byt“. Jak jistě všichni dobře víme, v dnešní době koluje na veřejnosti mnoho nepravd a ustálených klišé. Každý den můžeme najít v tisku nejeden inzerát, kdy nájemce prodává dekret na nájemní byt, či někdo prodává družstevní byt. Myslím si, že drtivá většina lidí rozumí obsahu takového sdělení a nechává je celkem klidnými špatné formální označení faktického vztahu k předmětné bytové jednotce, či reálná možnost jimi popisované transakce.

Jedním z těchto často používaných termínů, jehož zcela precizní vydefinování není vůbec snadné, je právě pojem „družstevního bytu“. Na první pohled by se zdálo, že tímto pojmem lze označit jakýkoliv byt, který je ve vlastnictví družstva. Takovýto

⁵² Civ R 12/2001

pohled by byl však nesprávný, vzhledem pak k užívání tohoto termínu například v § 703 odst. 2 Občanského zákoníku. Pokud bychom tedy chápali družstevním bytem každý byt, který je ve vlastnictví bytového družstva bez dalšího, mohli bychom se dočkat dosti absurdních situací. Mohlo by se potom stát, že byt ve vlastnictví družstva by se stal předmětem komerčního nájmu na dobu určitou manželskému páru, a tito lidé nečlenové družstva by mohli uplatňovat práva spojená s nájmem družstevního bytu. Tento výklad by byl jednoznačně nesprávný.

Proto, pokud chceme najít co možná nejpřesnější definici termínu „družstevní byt“, je třeba si nejprve vydefinovat pojmové znaky, které by takovýto byt měl kumulativně splňovat. Především se tedy musí jednat o byt, který je ve vlastnictví družstva, a který dává družstvo do užívání svému členovi (ve většině případů na dobu neurčitou). Tento člen takovýto družstevní byt užívá a je v postavení nájemce. Tento nájemní vztah je postaven na neziskovém principu. Tedy družstvo dává svému členovi družstevní byt do nájmu pouze za náklady. Nedochozí zde ke komerčnímu nájmu za účelem vytváření zisku.

Dle soudní judikatury je družstevní byt „*byt nacházející se v domě ve (spolu-) vlastnictví bytového družstva, který slouží k uspokojování bytových potřeb členů bytového družstva.*“⁵³

1.13.3. iii) Vlastnické právo k družstevnímu bytu

Vzhledem k výkladu, který byl výše popsán, je třeba připomenout, že vlastníkem družstevního bytu je vždy bytové družstvo. Člen družstva má právo na uzavření nájmu k družstevnímu bytu. I když člen družstva je ve vztahu k družstevnímu bytu ve velice silném postavení (někdy se uvádí kvazipostavení vlastníka), vždy se jedná pouze o vztah nájemní. Pokud člen družstva chce disponovat s družstevním bytem, například jej prodat, neprodává samotný byt, ale vždy jen členský podíl v družstvu, se kterým je spojeno právo nájmu konkrétního bytu.

⁵³ Civ R 15/2000

1.13.3. iv) Převody jednotek bytových družstev

§§ 23 a násl. zákona o vlastnictví bytů nám specifikují podmínky, za jakých je bytové družstvo povinno převést byt v budově ve vlastnictví (popřípadě spoluvlastnictví) družstva na nájemce (fyzickou osobu) tohoto bytu – člena družstva. Toto platí i pro byty ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstva v domech.

Účelem platné právní úpravy je ochrana fyzických osob, které jsou členy družstva a současně nájemci konkrétního bytu v budově vlastněné družstvem (popřípadě v jeho spoluvlastnictví), před převodem tohoto bytu do vlastnictví někoho jiného než je nájemce - člen družstva. Aby mohla být ochrana řádně poskytnuta, zákon vyžaduje splnění následujících podmínek. Předně platná právní úprava hovoří pouze o ochraně člena družstva – fyzické osoby. Členem družstva mohou být i osoby právnické, ale těm tato ochrana nenáleží. Další podmínkou, která musí být současně splněna, je skutečnost, že fyzická osoba - člen družstva musí být nájemcem konkrétního družstevního bytu. Nájemní vztah vzniká pouze na základě skutečností presumovaných zákonem. Dříve se nehovořilo o nájemním vztahu, ale dle staršího názvosloví o právu užívání bytu. Právo užívání bytu vzniklo „na základě uzavřené nájemní smlouvy, na základě rozhodnutí o přidělení bytu, popř. na základě rozhodnutí o dědictví.“⁵⁴ Další podmínka, která musí být splněna, aby byl možný postup v souladu s § 23 BytZ. je skutečnost, že byt musí být v budově, která je ve vlastnictví (popřípadě spoluvlastnictví) bytového družstva. Pokud by tato podmínka nebyla z nějakého důvodu splněna, ať již z důvodu, že by se stala budova vlastnictvím družstva až po výzvě nájemce k převodu bytu, či jiného, nebylo by možné postupovat v souladu s § 23 BytZ.

Výše stanovená ochrana nájemníků (fyzických osob – členů družstva) se týká všech bytových družstev. Jak jsem již v krátkosti naznačil výše, v historickém pojednání o vzniku a vývoji družstevnictví na našem území, může se jednat o lidová bytová družstva, stavební bytová družstva, privatizační bytová družstva, investorská bytová družstva, popřípadě bytová družstva, která vznikla vyčleněním, rozdělením, či naopak sloučením.

⁵⁴ NOVOTNÝ M., FIALA J., HORÁK T., OEHM J., HOLEJŠOVSKÝ J., *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha. C. H. BECK, 2011, str. 291

Proto tedy v souladu platnou právní úpravou a s judikaturou je třeba definovat označení „bytové družstvo“. *„Nejvyšší soud dospěl k závěru, že pro výklad pojmu bytové družstvo je třeba vycházet právě z toho, zda posuzované družstvo skutečně zajišťuje bytové potřeby svých členů, ať již přímo nebo nepřímo, anebo nikoli. Pokud družstvo takové potřeby zajišťuje, je třeba je za bytové družstvo považovat. Jako vodítko pro takové posouzení přitom je možno využít i posouzení obchodního jména družstva či zapsaného předmětu podnikání, pro posouzení povahy konkrétního družstva však nejsou tato kritéria vodítkem rozhodujícím.“*⁵⁵ Až po vynesení tohoto judikátu byla novelou z. č. 370/2000 Sb., inkorporována do Obchodního zákoníku definice bytového družstva. Dle § 221 odst. 2 Obchodního zákoníku: „Družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, je družstvem bytovým.“

V návaznosti na tuto definici, ochrany dle § 23 BytZ. požívají všichni členové bytových družstev za předpokladu splnění zákonných podmínek. Naopak, pokud nájemce družstevního bytu svého členství v družstvu z nějakého důvodu pozbyl, pak podmínka současného členství v bytovém družstvu nebude splněna a nelze aplikovat postup dle § 23 BytZ. Podle § 231 odst. 1 Obchodního zákoníku: „Členství zaniká písemnou dohodou, vystoupením, vyloučením, prohlášením konkursu na majetek člena, zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku člena, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce nebo zánikem družstva.“ Teoreticky může nastat situace, kdy u manželů v souladu s § 703 odst. 2 Občanského zákoníku vznikne společný nájem družstevního bytu a tedy i společné členství obou manželů v bytovém družstvu, avšak jednomu z manželů následně členství zanikne. Pak by práva vyplývající z § 23 BytZ. svědčila pouze tomu manželovi, který je současně člen družstva, resp., jehož členství nezaniklo.

Avšak zánikem členství v bytovém družstvu jednomu z manželů automaticky nezaniká společný nájem bytu. Podle § 703 Občanského zákoníku: „Jestliže se za trvání manželství manželé nebo jeden z nich stanou nájemci bytu, vznikne společný nájem bytu.“ V souladu s tímto, může nastat situace, kdy manžel, který je současně nájemce bytu a členem bytového družstva žije v předmětném bytě ve společném nájmu bytu se

⁵⁵ PR, 1999, č. 7 - NS sp. zn. 32 Cdo 197/99 - 163

svou manželkou, které z nějakého důvodu členství zaniklo. V případě, že by manžel (člen družstva) vyzval družstvo k převodu bytu do vlastnictví, otázkou je, jestli by tento byt byl převeden do společného jmění manželů, nebo do výhradního vlastnictví manžela – člena družstva. V souladu s právním názorem⁵⁶ prof. Jiřího Švestky a JUDr. Oldřicha Jehličky by ve výše uvedeném případě družstevní byt byl převeden do výhradního vlastnictví manžela nájemce – člena družstva. Důvodem je formulace ustanovení § 23 BytZ., kdy se expresiss verbis předpokládá převod členovi družstva. Taktéž následná judikatura Nejvyššího soudu dala tomuto právnímu názoru za pravdu: „Soud však odlišně posoudil skutečnost, že druhá žalovaná – manželka prvního žalovaného – ve smlouvě o převodu bytu vystupovala jako členka družstva (ačkoli členkou nebyla) a na základě této smlouvy bylo vlastnictví k předmětné bytové jednotce vloženo do katastru nemovitostí jako společné jmění manželů. Dle názoru soudu ve vztahu k druhé žalované je předmětná smlouva o převodu bytové jednotky absolutně neplatná. Ovšem protože se jedná o nabytí vlastnického práva do společného jmění manželů žalovaných, neplatnost předmětné smlouvy v té části, která se týká druhé žalované, je obsahově neoddělitelná od části, týkající se prvního žalovaného. Vzhledem k uvedenému učinil odvolací soud závěr, že předmětná smlouva, s ohledem na její obsah, musí být považována na základě ustanovení § 41 obč. zák. za absolutně neplatnou v celém rozsahu od samého počátku a nemůže být neplatná pouze částečně. Žalovaní se proto nestali vlastníky předmětné bytové jednotky.“⁵⁷

Fyzická osoba, která je nájemcem bytu v budově, která je vlastněna (spoluvlastněna) bytovým družstvem a současně je členem družstva, se může obrátit písemnou výzvou na družstvo o uzavření smlouvy o převodu bytu. Zákon stanoví taktéž lhůtu, ve které tato písemná výzva mohla být učiněna. Výzva musela být řádně učiněna do 30. června 1995. Pokud se tak stalo a výzva byla družstvu řádně doručena, mělo družstvo povinnost uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví k předmětnému bytu. Smlouva musela být uzavřena nejpozději do 31. prosince 1995, pokud nebylo dohodnuto jinak. Často docházelo k dohodě, kdy byla lhůta prodloužena k datu, kdy měl člen družstva splatit poslední splátku části úvěru na výstavbu, která na něj dle velikosti bytu vycházela.

⁵⁶ Právní rozhledy č. 12/1995

⁵⁷ NS sp. zn. 30 Cdo 1865/2000

Podle § 23 odst. 3 BytZ. „Obdobně se postupuje u nebytových prostorů, u nichž se na financování podílela svým členským podílem pouze fyzická osoba – člen družstva, která je nájemcem, nebo její právní předchůdce.“

Zákonodárce, aby usnadnil převod bytů, resp. nebytových prostorů do vlastnictví nájemníků, kteří za splnění požadovaných podmínek družstvo k tomuto vyzvali, přímo v zákoně stanovil povinnost družstev podat návrh na vklad prohlášení do katastru nemovitostí nejpozději do deseti měsíců ode dne, kdy první z členů družstva, kteří mají nárok na převod bytu nebo nebytového prostoru nacházejícího se v této budově, splnil veškeré podmínky pro převod vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru dle zákona o vlastnictví bytů.

Zákonodárce dále stanovil sankci pro družstvo, které nesplní svou povinnost uzavřít smlouvu o převodu bytu či nebytového prostoru ani do deseti měsíců ode dne, kdy jej jeho člen vyzval. Aby mohlo být družstvo sankcionováno, musel člen splnit všechny podmínky, především musel družstvo řádně vyzvat v písemné formě a musely být uhrazeny veškeré závazky, které jsou s bytem či nebytovým prostorem spojeny (viz § 24 odst. 5 a 7 BytZ.). Zákon také jasně stanovil výši sankce, kterou je povinno družstvo svému členovi zaplatit a to ve výši 100,- Kč (slovy: jedno sto korun českých) za každý započatý den prodlení.

1.14 Katastr nemovitostí

1.14.1 Katastr nemovitostí obecně

Od pradávna se lidé snažili zachytit obraz okolní krajiny. Účely tohoto snažení byly mnohdy ryze praktické. Nejprve z důvodu orientace v okolní krajině, pro účely vojenské, a dále pak z důvodů daňových. V českých zemích známe záznamy „katastrálního“ typu především ze zemských desek, které začaly být užívány v druhé polovině 13. století. Součástí těchto záznamů byl však pouze šlechtický majetek. K podrobnější evidenci nemovitého majetku, který nebyl ve vlastnictví šlechty, docházelo postupně až o několik staletí později. Jednalo se především o tak zvané Gruntovní knihy, které se začaly užívat od 16. století. Později se tato snaha o precizaci zachycení a úplný soupis půdy, majitelů nemovitostí a jiných věcných práv ještě prohlubovala. Z doby před vznikem samostatného Československého státu bych si

dovolil zmínit I. a II. katastr z dob Marie Terezie, vydání císařského patentu o dani pozemkové z roku 1817, či „vydání knihovního zákona z roku 1871, který upravoval zakládání nových pozemkových knih jako dokladu o vlastnictví půdy.“⁵⁸

Po vzniku Československé republiky byl z hlediska evidence nemovitostí klíčovým zákon č. 177/1927 Sb. z. a n. o pozemkovém katastru a jeho vedení. Tento zákon měl za úkol zpřesnění a zkvalitnění předchozího katastru, a to především pro účely výběru pozemkové daně. Tento zákon také zaváděl jistá technická zpřesnění. Současně však existovaly pozemkové knihy, do kterých byla zapisována vlastnická a jiná věcná práva. Takovéto zápisy měly konstitutivní charakter.

Výše zmíněný systém zápisu a evidence nemovitostí byl změněn novým občanským zákoníkem č. 141/1950 Sb., který mimo jiné zrušil doposud platnou konstitutivnost zápisů do pozemkových knih. V souladu s touto právní úpravou vznik, změna či zánik právních vztahů k nemovitostem se děl pouze smlouvou. Vklad či zápis do pozemkových knih již nebyl povinný, ale toto rozhodnutí bylo ponecháno na vůli jednotlivých subjektů. Povinnost zápisu zůstala i nadále u organizací. V návaznosti na tuto skutečnost se postupně zvyšovala nejistota a prohlubovala se absence aktuální evidence nemovitostí.

V roce 1964 byl přijat zákon č. 22/1964 Sb., který zakládal novou Evidenci nemovitostí. Cílem tohoto zákona bylo zpřesnit soupis a evidenci nemovitostí v republice. Avšak ani tento nový zákon nezaváděl intabulační princip, což tento cíl dosti ztěžovalo. Naopak, v důsledku politického systému a vládní ideologie, umožňoval tento zákon evidovat některé pozemky tzv. zjednodušenou formou. To se často dělo v důsledku sjednocování a kolektivizace pozemků v zemědělství. Proto je třeba říci, že ani tomuto zákonu se nepodařilo řádně, přesně a přehledně vést evidenci o veškeré půdě ve státě a jejich majitelích, případně o jiných věcných právech.

Až po Sametové revoluci a změně politického režimu, který se snažil (-í) navrátit k osvědčeným demokratickým principům politického pluralismu a liberálním ekonomickým principům, došlo k aktuální potřebě obnovení právní jistoty ve vztahu k nemovitostem a jejich evidenci. Proto byl přijat zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, s účinností od 1.1. 1993. Tento

⁵⁸ KUBA B., OLIVOVÁ K., *Katastr nemovitostí České republiky, 9. aktualizované vydání*, Linde Praha a.s., 2005, str. 22

zákon byl vskutku klíčovým, jelikož jsou v něm obsaženy zásadní principy a zásady, kterými se katastr nemovitostí a zápisy v něm učiněné řídí. Především se tento zákon navrácí ke konstitutivní zásadě (někdy též označováno za intabulační princip). Dle § 1 odst. 4 „Zápisy mají právní a evidenční účinky podle tohoto zákona.“, dle § 2 odst. 2 „Práva uvedená v §1 odst. 1 vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak.“ Zásada dispoziční – řízení o vkladu lze zahájit pouze na návrh účastníků. Zásada legality – zápisy lze provést až po přezkoumání úplnosti a správnosti požadovaných listin. Dále zásada priority, která je obsažena v § 12 odst 2 „Pořadí zápisů v katastru se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, dobou, ve které návrh na zápis do katastru byl doručen příslušnému orgánu republiky.“ Zásada formální publicity je obsažena v § 13 „Každý je oprávněn nahlédnout do katastru a učinit si o právních vztazích opisy nebo výpisy.“ Zásada veřejné víry je obsažena v § 11 „Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti.“ Na tomto místě bych si dovolil pouze upřesnit, že může nastat i případ, kdy je v katastru nemovitostí zapsán jako majitel nevlastník nemovitosti. Avšak ten, kdo jednal se subjektem, který je v katastru jako vlastník uveden bude v dobré víře. Toto je důležité například z hlediska případného vydržení či náhrady škody. Dosavadní judikatura toto potvrzuje. *„O údajích vyplývajících z výpisu z katastru nemovitostí platí presumpce jejich správnosti, není-li právně relevantním způsobem prokázán opak. Stav zápisů v katastru nemovitostí nemusí však odpovídat právnímu stavu; proto zjistí-li se takový nesoulad, má přednost právní stav věci (právní realita) před stavem zápisů v katastru nemovitostí. Ten, kdo se však dovolává právní reality vůči stavu zápisů v katastru nemovitostí, musí tvrzený věcněprávní stav k nemovitosti prokázat.“*⁵⁹

Současně byl přijat zákon č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), dále jen „KatZ“. Zde v § 2 můžeme nalézt definici katastru nemovitostí. „Katastr je 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

⁵⁹ Usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 18.10.2001, sp. Zn. 10 Co 601/2001

zvláštního předpisu (dále jen „právní vztahy“) a dalších práv k nemovitostem podle tohoto zákona.“ Tedy katastr nemovitostí se rozumí soubor informací, které jsou důležité nejen pro obyvatele, ale i orgány státní správy a samosprávy. Tyto katastrální informace se postupně převádějí a vkládají do informačních systémů tak, aby v budoucnu byly kompatibilní s informačními systémy ostatních složek státní správy. Lze pak snadněji porovnat informace z katastru nemovitostí s jinými evidencemi, jako například s evidencí obyvatel, s daňovými informačními systémy, s registrem ekonomických subjektů atd. Tento dlouhodobý trend je odrazem zavádění informačních technologií do státní správy a samosprávy, za účelem zrychlení, zpřesnění a zjednodušení služeb, které veřejná správa poskytuje. Nejpodstatnějším cílem je, stejně jako v počátcích užívání zemských desek, ze strany subjektů ochrana a jistota nezcezení nemovitého majetku. Ze strany státu jako výběrce daní, pak jasný a úplný přehled o nemovitostech a jejich vlastnících v republice pro účely výběru daní. Osobně se domnívám, že daňové zatížení nemovitostí bude do budoucna růst. Myslím si, že jedním z důvodů bude zvyšující se potřeba státního rozpočtu sanovat daňový propad, který bude zapříčiněn mimo jiné postupným poklesem demografické křivky v návaznosti na zvyšující se průměrnou délku života obyvatel. Tedy nepoměr mezi ekonomicky aktivním obyvatelstvem, a tím neaktivním - beneficienty plateb z veřejných rozpočtů. Dalším důvodem, proč bude mít katastr nemovitostí a informace obsažené v něm do budoucna zásadní hodnotu z hlediska případného zvyšování majetkových daní, je právě veřejnost a snadná dostupnost takovýchto informací. Jinými slovy, pokud se státní rozpočet potýká se značným deficitem na stránce příjmové, kdy klíčové jsou daňové odvody, pak bude snahou státu zajistit snadněji kontrolovatelnou evidenci a vymahatelnost daní. Pokud v souladu se stávající daňovou legislativou osoby samostatně výdělečně činné a obchodní společnosti mají možnost velice široce odepisovat své náklady z daňového základu, potom se může stát, že např. obchodní společnosti s mnoha miliónovými obraty po optimalizaci daní odvádějí na daních pouze zlomek toho, co někteří lidé v zaměstnaneckém poměru. Proto se domnívám, že v návaznosti na jasnou a dnes již úplnou evidenci nemovitostí v České republice bude snaha o změnu daňové skladby, právě s větším akcentem na zdanění nemovitostí.

1.14.2 Závaznost údajů katastru nemovitostí pro právní úkony

Platí intabulační princip pro zápisy do katastru nemovitostí, a proto je velice podstatná informace, jaké údaje jsou závazné pro právní úkony týkající se nemovitostí uvedených v katastru. Podle § 20 KatZ se jedná o parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území. Tento výčet v katastrálním zákoně je taxativní. Z tohoto vyplývá, že výměra parcely není závazným údajem pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru nemovitostí. Tato skutečnost je zapříčiněna především možnostmi určitých nepřesností při stanovování výměr parcel. Přesnost výpočtů výměr parcel je odvozena od soudobých technických možností měření. Pochopitelně s rozvojem moderních technologií se i způsoby měření zpřesňují. Při použití satelitních snímků a laserových měřičů se údaje v katastrech stále zdokonalují. Dále do katastru nemovitostí může být zapsána výměra parcely pouze v celých metrech čtverečných. Tedy teoreticky nejmenší výměra parcely, která může být v evidenci katastru nemovitostí je 1 m². Proto také dochází k jistému zaokrouhlování výměr parcel na celé metry čtverečné.

1.14.3 Co se v katastru eviduje

Co je předmětem evidence v katastru nemovitostí nám definuje § 2 odst.1 KatZ. Jedná se o

- pozemky v podobě parcel,
- budovy spojené se zemí pevným základem, a to
 1. budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo,
 2. budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele,
- byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zvláštního zákona v budovách (dále jen „byty a nebytové prostory“),
- rozestavěné budovy a byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle odstavce 1 písm. b) nebo c), požádá-li o to vlastník nemovitosti (dále jen „vlastník“) nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se zapisuje do katastru (dále jen „oprávněný“),

- rozestavěné budovy a byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle odstavce 1 písm. b) nebo c), v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim,
- stavby spojené se zemí pevným základem o nichž to stanoví zvláštní předpis.

Pozemky v podobě parcel. Pozemek je vymezená 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. Tedy pozemek je oddělen od jiného pozemku jistou hranicí. Parcela je pozemkem, který je „*geometricky a polohově určen, zobrazen svislým průmětem hranic pozemku v katastrální mapě a označen parcelním číslem, popř. mapovou značkou druhu pozemku.*“⁶⁰ Pozemky, resp. parcely dále můžeme dělit podle druhu na zemědělské pozemky a nezemědělské pozemky. Zemědělskými pozemky jsou: orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty. Nezemědělskými pozemky jsou: lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy.

Ornou půdou je pozemek, který je určen k pěstování obilnin nebo jiných zemědělských plodin. Takováto kategorizace pozemku, však neznamená, že na pozemku označeném „orná půda“ nemůže být po určitou dobu pěstován například travní porost. Chmelnice a vinice jsou pozemky, které jsou určeny k pěstování chmele nebo vinné révy. Zahradou se rozumí pozemek určený k pěstování zeleniny, květin či jiných zahradních plodin nebo je osázen ovocnými stromy a keři. Pozemek souvisle osázený stromy a keři lze kategorizovat jako zahradu, pouze pokud výměra takto souvisle osázeného pozemku nepřekročí 2.500 m². V případě větší výměry by se již nejednalo o zahradu, ale o ovocný sad. Pod označením trvalé travní porosty se skrývají pastviny a louky. Lesním pozemkem je chápán pozemek s lesním porostem. I když bude les vytěžen, avšak bude plánována jeho obnova, stále se jedná o lesní pozemek. Dále lesním pozemkem je označován i lesní průsek či cesta v šíři maximálně 4 metrů. Vodní plochou je označována trvale zaplavená plocha, tedy vodní toky, jezera, rybníky, vodní nádrže, močály či bažiny. Zastavěnou plochou je pak pozemek na kterém stojí budova,

⁶⁰ KUBA B., OLIVOVÁ K., *Katastr nemovitostí České republiky, 8. aktualizované vydání*, Linde Praha a.s., 2005, str. 45

včetně nádvoří, atrií atd. Pod označení ostatní plocha lze subsumovat všechny zbývající pozemky, které nelze podřadit pod jiný výše uvedený druh pozemku.

Zemědělské a lesní pozemky, které byly v minulosti sloučeny ve větší půdní celky, a u kterých neexistují jednoznačné hranice, jsou evidovány formou tzv. zjednodušené evidence. Takováto evidence je dědictvím komunistické éry, kdy byla vize v budoucí odstranění individuálního vlastnictví, která je dnes již pochopitelně nežádoucí. Proto se jedná o jistou přechodnou formu evidence, kdy počet takto evidovaných pozemků nelze již v současnosti rozšiřovat.

Budovy spojené se zemí pevným základem, a to budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo, a budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele. Podle definice budovy § 27 písm. k) KatZ „se rozumí budovou nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.“ Z této definice budovy vychází i zákon o vlastnictví bytů, který ji upravil a rozšířil „ . . . se rozumí budovou trvalá stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka za budovu lze považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy.“ Dovolil bych si upozornit, že definice budovy, která je obsažena v zákoně o vlastnictví bytů hovoří o „trvalé stavbě“. Proto budovou není stavba dočasná, tedy taková jejíž trvání je již před její stavbou časově omezeno. Taktéž rozšíření definice pojmu budovy, které je obsaženo v zákoně o vlastnictví bytů bylo účelově učiněno právě pro potřeby tohoto zákona. Stalo se tak z důvodu, aby bylo možné vydávat prohlášení vlastníka budovy i u spojených bytových domů s více vchody. Této problematice se podrobněji věnuji na místě věnovaném bytům.

Byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky. Dle § 2 písm. b) BytZ. se rozumí „bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.“ Dle § 2 písm. c) BytZ. se rozumí „nebytovým prostorem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.“ Byty a nebytové prostory

se neevidují v katastrální mapě. Evidují se v popisných informacích, jako údaj vztažený k budově.

Rozestavěné budovy, byty a nebytové prostory. Jedním z důvodů, proč zákon dává možnost zapsat do katastru nemovitostí rozestavěné budovy, byty a nebytové prostory je ten, že zákonodárce se v devadesátých letech dvacátého století snažil podpořit politiku bydlení. Jelikož bydlení je specifická lidská potřeba, což bylo již mnohokrát deklarováno, například ve sporu o regulaci, či deregulaci nájemného, zákonodárce se snažil nalézt přijatelný způsob financování bydlení pro obě strany (dlužníka i věřitele). Tímto způsobem je hypoteční zástavní právo, tedy kdy (většinou) bankovní domy půjčují peníze na pořízení bydlení. Na druhou stranu takto pořízená nemovitost zapsaná v katastru nemovitostí je zástavou, pro případ nesplácení úvěru. Aby tento ve světě běžný model financování nového bydlení fungoval i v České republice, tedy aby bankovní domy měly dostatečnou záruku, že o své půjčené finanční prostředky nepřijdou, proto zákonodárce umožnil zapisovat do katastru nemovitostí i rozestavěné budovy, byty a nebytové prostory. Podle definice budovy § 27 písm. l) KatZ „se rozumí rozestavěnou budovou budova v alespoň takovém stádiu rozestavěnosti, že již je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a u budovy, které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud dosud nebylo započato s jejím užíváním.“ Dle § 2 písm. e) BytZ. se rozumí „rozestavěným bytem místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.“ Dle § 2 písm. f) BytZ. se rozumí „rozestavěným nebytovým prostorem místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k jiným účelům než k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.“

Stavby stanovené zvláštním předpisem. Jedná se o stavby, které většinou nesplňují podmínky, aby byly definovány jako budovy, avšak zvláštní zákon na evidenci takovýchto stavby trvá. Příkladem mohou být některá vodní díla, dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, kde dle § 20 odst. 1 se budou v katastru nemovitostí evidovat „přehrady, hráze, jezy, stavby, které se k plavebním účelům zřizují v korytech vodních

toků nebo na jejich březích, stavby k využití vodní energie a stavby odkališť, pokud jsou spojeny se zemí pevným základem.“

Ostatní stavby. Taktéž například mosty, tunely, či vedení vysokého napětí je evidováno pomocí značek v katastrálních mapách. Takovéto označení však není uvedeno v listech vlastnictví jednotlivých vlastníků, parcel.

Nemovitosti důležité z hlediska obrany, vnitřního pořádku a bezpečnosti státu. Takovéto nemovitosti se evidují zvláštním způsobem dohodnutým s Ministerstvem obrany, Ministerstvem vnitra a Ministerstvem spravedlnosti. Jedná se především o stavby důležité k zabezpečení obrany státu a vnitřního pořádku. Pochopitelně informace o takovýchto stavbách podléhá určitému stupni utajení, což je i důvodem k odlišné evidenci těchto nemovitostí. V návaznosti na § 2 odst. 6 KatZ dne 14. 2. 2001 byla uzavřena dohoda mezi Ministerstvem obrany a Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním o způsobu evidování nemovitostí důležitých z hlediska obrany a bezpečnosti státu. Dle této dohody mohou být takovéto objekty, klíčové k zachování bezpečnosti státu, zakresleny na mapách odlišně od skutečného stavu. Skutečnou evidenci nemovitostí pro obranu vede vojenský orgán zmocněný Ministerstvem obrany pro styk s katastrálním úřadem.

2. Navrhovaná právní úprava

2.1 Návrh nového soukromoprávního kodexu

Jak již jsem mnohokrát v této své práci zmínil, v současné době se chýlí ke konci více jak desetileté rekodifikační úsilí vedené Ministerstvem spravedlnosti České republiky, jehož výsledkem by měl být mimo jiné návrh nového soukromoprávního kodexu. Jelikož se jedná zatím o návrh, který byl sice připravován řadu let, nicméně z hlediska legislativního procesu dosud ještě nevykročil na svou nelehkou cestu, budu se snažit v této práci komentovat instituty relevantní k tématu mé práce pouze de lege ferenda. Při svých úvahách a hodnotících komentářích k tomuto kodifikačnímu počínu budu vycházet z verze návrhu nového soukromoprávního kodexu – chcete-li občanského zákoníku (dále jen „návrh OZ“), tak jak byl zveřejněn v průběhu měsíce března 2011 na webových stránkách <http://obcanskyzakonik.justice.cz>.

Předně je třeba si odpovědět na otázku, z jakého důvodu Ministerstvo spravedlnosti cítí potřebu k rekodifikaci českého soukromého práva? Osobně se domnívám, že se jedná o cestu postupné rekodifikace všech významnějších právních norem v České republice, především z důvodu data jejich vzniku a poplatnosti tomuto datu. Jedná se především o velké kodifikace, ať již práva veřejného či soukromého, které byly sepsány v šedesátých letech minulého století. Mnoho z těchto kodifikací bylo postupně přizpůsobováno celospolečenským potřebám postupnými novelizacemi tak, aby tyto páteří zákony stále vyhovovaly aktuálním potřebám společnosti. Nicméně s pádem komunistického režimu a nastolením demokratických principů v politické sféře, uvolněním ekonomiky, bylo nutné reagovat na toto nové politicko-sociální klima také v legislativní oblasti. Dalo by se s odstupem času říci, že klíčovou úlohu z hlediska právních norem v polistopadovém období sehrálo přijetí Listiny základních práv a svobod do československého právního řádu. V návaznosti na odlišný náhled na člověka jako individualitu, ale i celou společnost, bylo zapotřebí postupně novelizovat celý právní řád. Pochopitelně mezi nejzásadnější novely patřila novela z. č. 509/1991 Sb., která měnila občanský zákoník a zákon č. 513/1991 Sb. nový obchodní zákoník.

Postupem doby se jednotlivé kodexy z časů předlistopadových, které nebyly v průběhu první poloviny devadesátých let minulého století zcela zrušeny, postupně přizpůsobovaly nejen nové politické situaci, ale postupně reagovaly na společensko-technologický vývoj, stejně tak jako byla nucena reagovat legislativa ve vyspělém světě. Dovolím si říci, že po veškerých novelách a úpravách těchto kodexů, a především pak zákona č. 40/1964 Sb. v platném znění Občanského zákoníku, tyto normy uspokojovaly potřeby současné společnosti. Ano, jsem si vědom toho, že by někdo mohl argumentovat, že současná legislativa není schopna řešit některé nové případy či problémy, které se ve společnosti vyskytují, avšak je třeba si připomenout, že legislativa se vytváří (či dotváří) až následně po reálném životě. Potom zbývá vytknout těmto kodexům, které prošly tak zásadními změnami, že by je často jejich původní autoři stěží poznali, jen jejich odlišný systém a členění. Pokud hovořím o systému, jako příklad, můžu uvést „starý“ trestní zákoník z. č. 140/1961 Sb., kdy ve zvláštní části tohoto zákona byly jednotlivé hlavy řazeny podle významnosti vnímané v době vzniku tohoto zákona. Proto hlava první nesla název – Trestné činy proti republice, cizímu státu nebo mezinárodní organizaci, hlava druhá – trestné činy hospodářské. Naproti tomu trestné

činy proti životu a zdraví byly začleněny až do hlavy sedmé zvláštní části tohoto zákona. Toto se s přijetím nového trestního zákona č. 40/2009 Sb. v platném znění změnilo. Nyní jsou v části druhé - zvláštní část, řazeny hlavy odlišně. Hlava první – trestné činy proti životu a zdraví, kdy trestný čin vraždy je řazen jako první, hlava druhá – trestné činy proti svobodě a právům na ochranu osobnosti, soukromí a listovního tajemství, hlava třetí – trestné činy proti lidské důstojnosti v sexuální oblasti. Naopak, až hlava devátá upravuje trestné činy proti České republice, cizímu státu a mezinárodní organizaci. Co se týká změn v členění jednotlivých pasáží, pak bych mohl uvést příklad současného Občanského zákoníku, kdy postupem doby a v podmínkách společenských změn jednotlivé části tohoto zákona mizely, nebo naopak jiné byly doplňovány. Výsledkem je nenavazující číselná řada jednotlivých paragrafů, či někdy vložené paragrafy označovány vedle čísla písmeny.

Autoři návrhu rekodifikace soukromého práva vycházeli z následujících důvodů. Předně nejpodstatnějším důvodem, který je vedl ke snaze rekodifikovat soukromé právo a to přípravou hned tří nových zákoníků (občanského zákoníku, zákona o obchodních korporacích a zákona o mezinárodním právu soukromém) je snaha vymanit se z názorových předsudků, které doprovázely vznik legislativních děl ze šedesátých let 20. století. Předně autoři nových kodifikačních návrhů vytýkají zákonům z dob komunismu především mylné pochopení principu jednotnosti soukromého práva. Následně na to vytýkají roztržitost soukromého práva do více samostatných zákonů, jako jsou například občanský zákoník, zákon o rodině či obchodní zákoník. Cílem autorů návrhu rekodifikace by mělo být tedy znovusjednotit obecnou soukromoprávní úpravu do jednoho soukromoprávního kodexu s tím, že úpravy speciální by byly řešeny samostatnými zákony, nicméně se snahou co možná nejvíce vyhnout se duplicitě úprav. Pochopitelně, dalšími důvody, na které se autoři návrhu rekodifikace odkazují je návrat k demokratickým právním tradicím evropského soukromého práva, a „*rozejít se s myšlenkovým světem socialistického práva*“⁶¹.

„Základním obecným ideovým zdrojem rekodifikace je vládní návrh občanského zákoníku bývalého Československa z r. 1937, který nebyl jako zákon přijat kvůli

⁶¹ <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/obecna-cast-zakoniku/obecne-o-uprave-noveho-obcanskeho-zakoniku.html>

*událostem následujícím po mnichovské dohodě.*⁶² Tento návrh občanského zákoníku ze třicátých let minulého století byl z velké části inspirován rakouským ABGB, který platil i na území Zemí Koruny české. Snahou tohoto nepřijatého návrhu bylo modernizovat tehdejší soukromé právo po vzoru tehdy pokrokovějších zahraničních úprav, především pak švýcarské a německé. Dnešní návrh rekodifikace soukromého práva si bere mimo jiné za vzor úpravu německou, švýcarskou, rakouskou, italskou a nizozemskou.

2.2 Návrh občanského zákoníku – struktura

Snahou návrhu nového občanského zákoníku je znovusjednocení obecného soukromého práva do jednoho kodexu. Tedy maximální možná koncentrace soukromoprávní materie na jedné straně, při současné snaze o zrušení dílčích samostatných úprav, které by byly po přijetí nového občanského zákoníku nadbytečné.

Ve své poslední verzi návrh nového občanského zákoníku počítá s 2936 paragrafy. Celý zákoník by měl být členěn do pěti částí. Jednotlivé části by se měly nazývat: 1. Obecná část, 2. Rodinné právo, 3. Absolutní majetková práva, 4. Relativní majetková práva, 5. Ustanovení společná, přechodná a závěrečná. Jednotlivé části by se dále měly dělit na jednotlivé hlavy, díly a oddíly.

Předmětem úpravy první části – Obecná část je především vymezení a definice pojmů. Toto vymezení pojmů je zcela klíčové nejen pro tento zákon, ale pro celý právní řád jako celek. Občanský zákoník je nejdůležitějším zákonem celého právního řádu, jelikož právě tento zákon obsahuje definice základních pojmů, se kterými následně pracuje celý právní řád. Dále tato část obsahuje také zásady soukromého práva, na kterých by měl být návrh nového občanského zákoníku postaven. Z hlediska mé disertační práce jsou podstatná ustanovení o definici věcí a jejich rozdělení. (Blíže se návrhu nové právní úpravy budu věnovat dále.)

Druhá část návrhu nového občanského zákoníku v sobě zahrnuje především tu právní materii, která je dnes upravena v zákoně o rodině. Proto je věnována institutům manželství, rodině, vztahům mezi rodiči a dětmi.

Třetí část Absolutní majetková práva by měla obsahovat především definici vlastnictví, práva k cizím věcem a nově i problematiku dědění.

⁶² <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/obecna-cast-zakoniku/obecne-o-uprave-noveho-obcanskeho-zakoniku.html>

Čtvrtá část Relativní majetková práva by měla být věnována závazkům, ať již ze smlouvy, či z porušení povinnosti. Proto tato část by měla upravovat také problematiku odpovědnosti za škodu a její náhrady.

V části páté jsou zahrnuta přechodná a závěrečná ustanovení.

2.3 Definice pojmu věc dle návrhu OZ

Část první, hlava IV. návrhu občanského zákoníku se věnuje věcem a jejich rozdělení. Zákon předně přináší novou definici věci. Dle § 465 odst. 2 „Věc v právním smyslu (dále jen „věc“) je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.“ Tedy definice věci v právním smyslu je nově vymezena velice široce. Také zde je vidět inspirace již zmiňovaným vládním návrhem nového československého občanského zákoníku z roku 1937. Především je třeba si povšimnout, že pod takto vymezenou definici věci lze podřadit věci hmotné i nehmotné. Toto nové chápání definice věci podle autorů návrhu nového občanského zákoníku lépe vyhovuje potřebám dnešního práva. Princip, na kterém stálo pojetí věci v době vzniku současně platného Občanského zákoníku, byl zčásti ovlivněn sovětskou právní teorií. Proto byla věc chápána primárně jako věc hmotná. Následně bylo toto dogma prolamováno i v českém právním řádu přijetím například zákona o ochranných známkách či zákona o průmyslových vzorech, podle kterých mohou být předmětem vlastnictví i tyto nehmotné hodnoty jako je ochranná známka či design.

Tedy výše zmíněná základní definice věci v právním smyslu vychází jednak z negativní definice a dále pak z definice pozitivní. Negativním vymezením se má za to, že věcí nemůže být osoba. Pozitivním atributem věci musí být její přínosnost a užitečnost pro lidi. Tuto užitečnost je třeba zkoumat vždy z objektivního hlediska, ne pouze jako subjektivní užitečnost pro nějakého konkrétního člověka. Další podmínkou, kterou věc v právním smyslu musí bezesporu splňovat, je její obecná ovladatelnost. Tímto je myšleno, že lidé musí při normálním a přirozeném chodu událostí býti schopni věc v právním smyslu ovládat. Tato podmínka bude splněna, i pokud automobil na ledu dostane smyk, čímž se stane na moment neovladatelným. Požadavek na obecnou ovladatelnost, je kladen z důvodu, aby si někdo nechtěl přivlastnit např. sluneční světlo, vítr, nebo déšť. Některé evropské právní úpravy, jako například španělská, vycházejí

z požadavku na způsobilost k přivlastnění. Proto nikdo nemůže vlastnit např. denní světlo.

Dále návrh nového občanského zákoníku v první části, hlavě IV. definuje některé nové pojmy. Příkladem může být doposud nová legální definice veřejného statku. Dle § 466 návrhu OZ „Věc určená k obecnému užívání je veřejným statkem.“ Toto začlenění a definice pojmu veřejného statku na výše zmíněné místo navrhovaného občanského zákoníku se mi jeví jako ne příliš šťastné a systémové. Jedná se o naprosté novum, které opět vychází z vládního návrhu z roku 1937. Zvláštností definice obecného statku je především to, že je definován účel věci, ne vlastník. Proto v souladu s tímto ustanovením a částečným výkladem, který je dostupný v důvodové zprávě k návrhu nového občanského zákoníku, veřejný statek může být ve vlastnictví jak fyzické osoby, právnické či státu. Taktéž není rozhodující skutečností, jak je v současné době s veřejným statkem nakládáno, avšak rozhodující je účel, k čemu by měl být určen. Domnívám se, že velice obecné vymezení věci, pokud se použije i na pojem veřejného statku, pak by veřejným statkem za splnění zákonného určení k obecnému užívání mohly býti jak věci movité, nemovité tak i nehmotné. V případě nemovitostí by jistě bylo označení nemovitosti za veřejný statek vkládáno do katastru nemovitostí. Nejspíše by se označení veřejný statek zapisovalo do části C – omezení vlastnického práva. Podle kusých informací, které se mně o nově definovaném institutu veřejného statku podařilo získat, přirovnal bych zamýšlenou úpravu k věcnému břemenu, kdy zatíženou stranou bude určitá nemovitost (pokud bude veřejným statkem nemovitost) ve prospěch všech. Nedokážu odhadnout, zdali tento nový institut bude v budoucnu běžně využíván, případně s jakým ohlasem.

Dále návrh OZ definuje a rozlišuje termíny „plod“ a „užitek“ věci. Plod věci je definován jako to, „co věc pravidelně poskytuje ze své přirozené povahy, jak je dáno jejím obvyklým určením a přiměřeně k němu, ať s přičiněním člověka nebo bez něho.“ Na tomto místě bych pouze podotkl, že se jedná vcelku o standardní definice, se kterými pracuje i současná právní teorie. Otázkou zůstává, zdali jednotlivá ustanovení návrhu OZ musí být natolik podrobná? Jak se ještě dále ve své práci budu zmiňovat, dle návrhu OZ *expresiss verbis* zvíře není věcí, nicméně se ustanovení o věcech použijí i na zvíře obdobně jen v rozsahu, pokud to neodporuje povaze živého tvora. Proto tedy i ustanovení o plodech věcí bude moci být použito i na plody například zemědělských

zvířat. Ještě mě v textu návrhu zákona zaujalo slovní spojení „pravidelně poskytuje ze své přirozené povahy“. V případě čistě gramatického výkladu by mohlo být sporné, jestli bude plodem věci ve shora uvedeném smyslu například hříbě, pokud klisna není březí každým rokem. Nicméně věřím, že toto ustanovení je třeba vykládat dle účelu právní povahy a systematických výkladových pravidel.

Naopak „Užitky jsou to, co věc pravidelně poskytuje ze své právní povahy.“

§ 468 návrhu OZ definuje cenu a mimořádnou cenu. Cenu definuje jako hodnotu věci, lze-li ji vyjádřit v penězích. Z toho plyne, že hodnotu některých věcí nelze penězi vyjádřit. Toto ustanovení je pro mě velice nesrozumitelné a taktéž důvodová zpráva k této části návrhu OZ se nějak blíže tomuto tématu nevěnuje. Nicméně pokud současná právní úprava je schopna ocenit v penězích i například trvalé poškození zdraví či smrt (a to ne částkou příliš vysokou), potom si jen obtížně představím věci, které by nebylo možno ohodnotit penězi alespoň přiměřeně. Ano jsem si vědom, že lidské tělo, ani jeho součásti pokud byly odděleny, nejsou věcmi v právním slova smyslu, a proto by se toto ustanovení na ně nevztahovalo, ale jak jsem již naznačil výše, i pokud jsou některé věci kvůli své nesmírné např. historické hodnotě tak říkajíc nevyčíslitelné ceny, musí být nějaké reálné číslo, které je této ceně nejbližší. Například české korunovační klenoty, jistě nejcennější movitost v České republice. Pokud se zeptáte odborníků, jsou schopni vyčíslit cenu drahého kovu a drahokamů, nicméně historická hodnota je asi obtížně vyčíslitelná. Avšak pokud budou pojišťovány, tak musí pojišťovací ústav vycházet z nějaké ceny. Návrh OZ dále stanoví, že cena věci se určí jako cena obvyklá, pokud něco jiného není ujednáno nebo stanoveno zákonem. V návrhu OZ se také myslí na možnost stanovení mimořádné ceny. Mimořádná cena věci by měla být stanovena, pokud s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě se má její hodnota nahradit.

„Lidské tělo ani jeho části, třebaže byly od těla odděleny, nejsou věcí.“ Toto ustanovení 469 návrhu OZ stanoví, že lidské tělo, ať již za života či po smrti, nepodléhá režimu věcí v právním smyslu.

Nové ustanovení, které bylo vtěleno do § 470 návrhu OZ je, dle mého názoru velice podstatné. Jedná se o ustanovení, že živé zvíře není věc. Dále ustanovení o věcech se na zvíře použijí jen v rozsahu, ve kterém to neodporuje jeho povaze živého tvora. Tedy i na tomto místě si autoři návrhu OZ dovolili negativní vymezení věcí. Tedy

pokud vejde nový občanský zákoník v platnost a účinnost, živá zvířata již nadále nebudou věcmi v právním smyslu. Dle platné právní úpravy jsou zvířata věcmi. Nicméně poslední čtvrt století probíhá i v jiných evropských státech debata na zvýšení ochrany zvířat. Česká republika v tomto směru není výjimkou. Práva zvířat jsou doposud chráněna především v zákoně č. 246/1992 Sb., zákon na ochranu zvířat. Nicméně v tomto zákoně je definice zvířete restriktivní. Zvířetem se chápe obratlovec odlišný od člověka. Proto návrh OZ se týká veškerých zvířat včetně obratlovců. Autoři zde upozorňují na „povahu zvířete coby živého tvora“. Tedy i zvířata mohou cítit úzkost, stres, ale i naopak náklonnost či stesk. Proto by se při nakládání s nimi na toto nemělo zapomínat. Dále si dovoluji ještě jeden malý postřeh. Autoři negativně definovali, co věcí v právním smyslu není. Není to lidské tělo (či jeho jednotlivé části) a nejsou to zvířata. Avšak u zvířat toto platí pouze za předpokladu, že jsou živá, na rozdíl od lidského těla (či jeho oddělených částech), kdy toto platí vždy, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.

Část první, hlava IV., díl 2 návrhu nového OZ se zabývá rozdělením věcí. Z hlediska tématu mé disertační práce je podstatné především dělení věcí na věci movité a nemovité. Autoři se snažili především v § 474 odst. 1 definovat nemovitou věc. Dle této definice: „Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“ Dle § 474 odst. 2: „Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.“

Tato na první pohled nečím výrazná definice má zásadní vliv na dosavadní vnímání nemovitostí v České republice. Jednak pod pojem nemovitých věcí jsou nově zařazena i některá práva. Například nemovitou věcí by bylo právo stavby. Taktéž za nemovitosti by byly pokládány podzemní stavby se samostatným účelovým určením. Avšak nejpodstatnějším důsledkem takovéto právní úpravy by byl návrat k zásadě *Superficies solo cedit* – povrch ustupuje půdě. V současnosti český právní řád vychází z naprosto opačné zásady, která je stanovena v § 120 odst. 2 OZ. Zásada, podle které stavba není součástí pozemku, je platná v českém právním řádu již od 1. 1. 1951. Proto si dovoluji vyslovit jisté obavy v případě, že navrhovaná právní úprava by se stala

platnou. Dle důvodové zprávy k návrhu OZ by navrhovaná úprava nezasahovala do speciálních zákonů, které prohlašují například letiště, nebo pozemní komunikace za nemovitosti. Ve světle tohoto přístupu, mi pak zčásti uchází návrat k právní zásadě, která je na našem území již vykořeněná. A to ne jen po stránce technicko-praktické (zápisy v katastrech, rozdílné vlastnictví domů a pozemků, atd.), ale i teoretické. Dovolím si vyslovit myšlenku, že snad nikdo z České republiky aktivně praktikující právo, nevystudoval československou právnickou fakultu v době, kdy by neplatil princip *Superficies non solo cedit*. Změna tohoto principu a komplikace tímto způsobené by měly z mého pohledu veliké důsledky. Na § 474 návrhu OZ volně navazují §§ 482, resp. 484 návrhu OZ. V těchto ustanoveních je definována součást pozemku. Dle této nové definice je součástí pozemku prostor jak nad pozemkem, tak pod ním, včetně staveb zřízených na pozemku. Podle autora návrhu OZ se jedná o zásadu, která je respektována ve většině právních řádů Evropy. Dále byla implementována do § 484 tzv. výhrada odděleného vlastnictví ke strojům a zařízením. Dle § 484 odst. 1 návrhu OZ: „Stroj nebo jiné upevněné zařízení (dále jen „stroj“) není součástí nemovité věci zapsané do veřejného seznamu, byla-li se souhlasem jejího vlastníka zapsána do téhož seznamu výhrada, že stroj jeho vlastnictvím není. Výhrada bude vymazána, prokáže-li vlastník nemovité věci nebo jiná osoba oprávněná k tomu podle zápisu ve veřejném seznamu, že se vlastník nemovité věci stal vlastníkem stroje.“ Dále pak odst. 2 tohoto paragrafu říká: „Má-li být takovým strojem nahrazen stroj, který je součástí nemovité věci, lze výhradu do veřejného seznamu zapsat, pokud proti tomu osoba zapsaná ve výhodnějším pořadí nevznesl odpor. Právo odporu však nemá osoba, jejíž právo nemůže být zápisem výhrady zkráceno, ani osoba, jejíž pohledávka byla již splněna; za tím účelem může být splněna i pohledávka dosud nedospělá.“ Toto ustanovení je z důvodu možnosti pořízení některých strojů na leasing. Pokud návrh zákona hovoří o veřejném seznamu, myslí se tím nejspíše katastr nemovitostí.

Návrh OZ také upravuje poměrně podrobně problematiku příslušenství věci. V § 487 návrhu OZ se říká, že: „Je-li stavba součástí pozemku, jsou věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.“ Toto ustanovení vychází z tradičního pojetí příslušenství věci, nicméně pod vlivem změny principu *Superficies solo non cedit*.

2.4 Věcná práva dle návrhu OZ

Návrh nového občanského zákoníku upravuje ve své hlavě II. věcná práva. Nejprve bych si dovolil obecně upozornit na odlišnosti úvah, ze kterých autor při sepisování návrhu textu vycházel.

Věcná práva tradičně tvoří páteří úpravu soukromého práva. Často se dávají do protikladu se závazkovým právem. Hlavními vlastnostmi věcných práv je jejich schopnost působit vůči všem (*erga omnes*), na rozdíl od práv závazkových, která působí pouze mezi stranami. Rozdílnost mezi pojetím věcných a závazkových práv vychází taktéž z druhu právních norem, které jednotlivá práva upravují. Při zákonné úpravě věcných práv jsou častěji využívány kogentní právní normy, zatímco normy upravující závazkové právní vztahy jsou častěji dispozitivního charakteru. Tato rozdílnost by měla být mimo jiné způsobena voláním po jisté smluvní volnosti, která by měla odrážet zvyšující se dynamiku společenských vztahů. Z tohoto pojetí vychází i stávající právní úprava, která ve svém § 51 Občanského zákoníku stanoví: „Účastníci mohou uzavřít i takovou smlouvu, která není zvláště upravena; smlouva však nesmí odporovat obsahu nebo účelu tohoto zákona.“

Věcná práva upravují vztah osob (ať již fyzických či právnických) k věcem, zatímco závazková práva by měla upravovat primárně závazky mezi osobami. Taktéž z hlediska publicity takovýchto vztahů, se vychází z představy, že věcná práva by měla být veřejně dohledatelná a případně verifikovatelná, zatímco závazkové právní vztahy by měly podléhat jisté míře anonymity, pokud si strany závazku nebudou přát opak.

V současné platné právní úpravě jsou věcná práva upravena v části druhé Občanského zákoníku v §§ 123 a následujících. Do kategorie věcných práv dnes řadíme právo vlastnické, právo zástavní, právo zadržovací (retenční) a práva odpovídající věcným břemenům. Dále platná právní úprava upravuje držbu. Současně může být předkupní právo na nemovitost sjednáno ve formě věcného práva (podle § 603 odst. 2 OZ). Tato množina věcných práv by se na základě návrhu OZ měla výrazně rozšířit.

Autoři návrhu OZ vyčítají současné právní úpravě věcných práv především její nedostatečnost. Nedostatečnost co do jednotlivých právních institutů, které neodpovídají současným společenským potřebám, tak i nedostatečnost úpravy existujících právních institutů, především pak institutu držby. Pochopitelně

systematické členění jednotlivých věcných práv neodpovídá představě autorů návrhu OZ. Příkladem může být již zmiňovaný právní institut držby a její právní úprava, která je v současné době systémově řazena až za úpravu vlastnictví, i když je svou povahou obecnějším institutem.

2.4.1 Zásada materiální publicity

Dle navrhované úpravy mají zásadní vliv již obecná ustanovení. Podle těchto obecných ustanovení by se měla navrhovaná úprava věcných práv použít jak na věci hmotné, tak nehmotné, na práva však jen potud, připouští-li to jejich povaha a neplyne-li něco jiného ze zákona. Povaha takovýchto práv by zřejmě byla možnost trvalého či opětovného výkonu.

Navrhované ustanovení § 955 zavádí do právního řádu zásadu materiální publicity zápisů ve veřejných seznamech. Veřejnými seznamy je zapotřebí chápat veškeré evidence, které jsou přístupné, aniž by musely být splněny nějaké dodatečné podmínky. Mezi takové evidence patří pochopitelně katastr nemovitostí, ale také jiné veřejné seznamy jako například rejstřík patentových vzorů. Autoři navrhované právní úpravy dále počítají s tím, že počet takovýchto veřejně přístupných seznamů by se měl s postupem času ještě rozšiřovat. Převratnost navrhované úpravy tkví ve skutečnosti, že práva k věcem, která jsou zapsána ve veřejné evidenci by napříště neměla být předmětem tolika sporů. Předně je stanovena zásada, že neznalost údaje zapsaného v takovéto evidenci, nikoho neomlouvá. Dále pak se vychází ze zásady materiální publicity, tedy presumuje se správnost a pravdivost zápisu údajů ve veřejném seznamu, nebo naopak jejich absenci. Jedná se o vyvratitelné právní domněnky, tedy pokud někdo tvrdí opak je na něm, aby to dokázal. Osobně se domnívám, že takovéto ustanovení je velice prospěšné, především pak ve vztahu k nemovitostem a katastru nemovitostí. Podle platné právní úpravy § 11 zákona 265/1992 Sb., v platném znění, kdo vychází ze zápisu v katastru, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti. Tedy vycházet z údajů v katastru dává pouze dobrou víru, nelze však převádět vlastnictví od nevlastníka (zásada *nemo plus iuris*). Pokud tedy byl zapsán nevlastník v katastru a

svou nemovitost převedl na jiného, musel nový nabyvatel čekat, až uplyne doba deseti let, kdy pak mohl namítat proti skutečnému vlastníkovi námitku vydržení.

Dále v § 956 navrhovaného OZ je zakotvena zásada priority věcných práv zapsaných do veřejných seznamů, před těmi věcnými právy, která takto zapsaná nejsou.

2.4.2 Držba

Návrh OZ se snaží naprosto novým způsobem pojmut institut držby. Dalo by se říci, že se jedná o zásadní odklon od teorie držby, ze které vychází současná platná právní úprava. Současná právní úprava vychází z možnosti držby věcí či práv. Jedná se o klasické římskoprávní dělení na předmět držby – hmotný a nehmotný. Toto by mělo být již napříště opuštěno. Držitel by měl být ten, kdo vykonává právo pro sebe. Jak říká důvodová zpráva na straně 828, „Je totiž zřejmé, že i při držbě věci nejde než o držbu práva, a to práva vlastnického.“ Upřímně řečeno, změna teoretických východisek oproti současným, ze kterých se vycházelo při přípravě návrhu OZ, může do budoucna způsobovat značné problémy každému, kdo aplikoval právo dle současné právní úpravy.

Dále nová právní úprava zavádí nové rozlišení držby, a to vedle současného dělení na držbu oprávněnou a neoprávněnou, na držbu poctivou a nepoctivou. Toto nové rozlišení zavádí autor návrhu OZ z důvodu, že se může stát, kdy se někdo ujme držby bez platného právního titulu, nicméně subjektivně a dle přesvědčivého důvodu je v dobré víře o této své držbě. Proto soulad titulu s platným právním řádem by měl být tím kritériem, které napříště bude rozhodovat o oprávněnosti, či neoprávněnosti držby, zatímco subjektivní přesvědčení podložené přesvědčivým důvodem by mělo být kritériem ke stanovení držby poctivé, či nepoctivé. V pochybnostech by měla platit vyvratitelná právní domněnka o oprávněnosti a poctivosti držby.

2.4.3 Vlastnictví (a způsoby jeho nabytí)

§ 985 návrhu OZ nově definuje vlastnictví: „Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictví.“ Tato definice vychází z toho, co vše může být objektem vlastnictví. Naopak následující ustanovení, § 986 návrhu OZ, se snaží

definovat vlastnictví ze subjektivního pohledu, tedy z pohledu vlastníka: „Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.“ Jak již bylo zdůrazněno na jiném místě této práce, ideální všeobjímající definice vlastnictví asi neexistuje. Problematika úplné a bezchybné definice vlastnictví, resp. vlastnického práva je spíše prací právní teorie, která může mnohdy vycházet z odlišných ideologických základů. Proto pokus o popis vlastnictví, který nabízí návrh nového OZ nelze brát jako vyčerpávající definici. Důležité, co chtěl autor jistě zdůraznit, je nezávislost vlastníka v nakládání s věcí na vůli jiného. Nicméně i tato nezávislost v nakládání s předmětem vlastnictví má své meze a limity, které jsou stanoveny platným právním řádem, a dále pak právy jiných osob. Tak jak se snažil autor definovat právě limity a omezení vlastnického práva právy jiných osob, se mi jeví jako velice obecné. Vím, že každá právní norma by měla být obecnou, měla by být koncipována pro neuzavřený počet případů, které budou splňovat danou charakteristiku, aby na ně mohla být tato norma aplikována. Avšak domnívám se, že správně vykládat a naučit se jasněji nalézat onu tenkou hranici, kdy při nakládání s věcí vlastník ji již překračuje, bude úkolem především judikatury. Až soud bude muset nalézt „míru přiměřenou poměrům“ dané situace a posoudit, zdali se jednalo opravdu o „závažné rušení“. Také odhalovat „hlavní účel“ činů, které se sestávají z nakládání s předmětem vlastnictví bude obtížné, jelikož je třeba odhalit vnitřní pocit, resp. pohnutku vlastníka. Dále je zdůrazněna jednotnost vlastnického práva, kdy se snoubí jak jeho pozitivní, tak i negativní rysy. Vlastník věci se může rozhodnout, jak bude s předmětem vlastnictví nakládáno, ale taktéž je oprávněn ostatní z tohoto nakládání vyloučit (ius exclusionis). Právě tato jednotnost vlastnického práva, kdy vlastník může ostatní vyloučit z nakládání s jeho věcí je důležitá, v případě ochrany vlastnictví, ať již před tím, kdo mu do vlastnického práva neoprávněně zasahuje, či před tím, kdo by mu chtěl předmět vlastnictví odebrat. Teorie dále hovoří o úplnosti vlastnického práva, kdy se vychází z toho, že vlastník věci si může (v mezích zákona) dělat s věcí co chce. Sám se rozhodne, jestli věc chce užívat, či nikoli, případně zda věc zničí. Další charakteristikou vlastnictví je jeho elasticita. Jelikož výkon vlastnického práva je chápán jako součet všech jednotlivých dílčích oprávnění (subjektivních práv), a vlastník věci jako suverén

nad věcí se sám může rozhodnout, že se některých jednotlivých oprávnění dočasně vzdá ve prospěch jiného. Jakmile však toto omezení z nějakého důvodu odpadne, automaticky se vlastnické právo vrací do svých neomezených rozměrů.

Při výkladu vlastnického práva podle nového OZ bude jistě zapotřebí vycházet nejen z platné teorie, ale také z jiných norem právního řádu jako celku, především pak z ustanovení Listiny základních práv a svobod, která ve svém článku 11 definuje ústavní principy, které se vztahují k institutu vlastnictví.

Navrhovaná úprava nového OZ dále pod názvem Omezení vlastnického práva §§ 987 a násl. vymezuje velice podrobně oproti současné právní úpravě jednotlivé případy omezení vlastnictví. Často se jedná o ustanovení sousedského práva, která jsou dle mého názoru až příliš konkrétní. Jako příklad bych si dovolil uvést navrhovaný § 991 návrhu OZ, kdy se hovoří o tom, že pokud má vlastník pozemku „rozumný důvod“, může požadovat, aby se soused zdržel sázení stromů v těsné blízkosti společné hranice, případně aby je odstranil. Dále je stanovena tato hranice na 3 metry u stromů dorůstajících obvykle nad 3 metry do výšky, pokud neplyne z místních zvyklostí či zákona něco jiného. Toto na první pohled jednoduché ustanovení je podle mého názoru zbytečně konkrétní, nicméně skýtá možnosti jak postupovat jinak. Už teď si dovedu představit, jak se budou dokazovat „místní zvyklosti“ v jednotlivých obcích a kolik znaleckých posudků bude zapotřebí. Domnívám se, že stručnější a obecnější ustanovení by naprosto stačilo. Pak by měl v případě sporu nezávislý soudce posoudit celou skutečnost a rozhodnout.

Návrh OZ vypočítává a opět velice podrobně popisuje jednotlivé možnosti nabytí vlastnického práva. Takovými způsoby by měly být: přivlastnění a nález, přirozený přírůstek, umělý přírůstek, smíšený přírůstek, vydržení, převod vlastnického práva, nabytí vlastnického práva od nepravého a nabytí vlastnického práva rozhodnutím orgánu veřejné moci. Nyní bych se rád ve stručnosti zabýval jednotlivými způsoby nabytí vlastnického práva se zdůrazněním rozdílů oproti současné platné právní úpravě. Jak jsem již mnohokrát opakoval, celý kodex je koncipován velice široce a oproti současné právní úpravě je značně podrobnější. Tato charakteristika celého návrhu OZ je přílehlavou taktéž k té jeho části, která se zabývá právě způsoby nabytí vlastnického práva.

2.4.3 i) Přivlastnění

Zatímco současná právní úprava má ustanovení pro věci ztracené, která by se měla přiměřeně použít i na věci skryté a na věci jejichž vlastník není znám, návrh OZ vychází z odlišného pohledu. Proto věc, která nikomu nepatří, si každý může přivlastnit, nebrání-li tomu zákon nebo právo jiného na přivlastnění věci. Proto je chápáno přivlastnění jako originární způsob nabytí vlastnického práva. Zatímco současná právní úprava vychází z povinnosti nálezce takovéto věci, odevzdat ji vlastníkov, a pokud není znám tak obci, na jejímž území k nález došlo. Pokud se vlastník věci do šesti měsíců nepřihlásí, věc připadne do vlastnictví této obce. Nálezce má nárok, podle platné právní úpravy, pouze na náhradu nutných výdajů a na nálezné, které činí deset procent ceny nalezené věci. Takto by se mělo postupovat i v případě věcí opuštěných a věcí skrytých, jejichž vlastník není znám. Návrh OZ vychází z odlišné koncepce. Tedy především z možnosti si věc přivlastnit, tedy nabytí vlastnické právo. Návrh také počítá s případy, kdy věc si nikdo nepřivlastní. Potom rozlišuje dvojí režim, a to buď pro věci movité, anebo nemovité. Pokud by si nikdo nepřivlastnil opuštěnou movitou věc, stává se jejím vlastníkem obec, na jejímž území byla movitá věc nalezena. Pokud se jedná o opuštěnou nemovitost, vlastnictví nabývá stát. Avšak za podmínky, že se ujme držby takovéto opuštěné nemovité věci, nebo že bude vlastnické právo státu k takovéto nemovitosti zapsáno do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Pokud by se tak nestalo, může kdokoliv nabytí vlastnictví k takovéto nemovitosti formou vydržení.

Návrh OZ má velice podrobná ustanovení týkající se divokých zvířat a možnosti nabytí, či pozbytí vlastnictví k nim. Jak již bylo zmíněno v předchozí části této práce, návrh OZ v definici věci nepočítá s tím, že zvíře bude i nadále podřazeno do právní kategorie věcí. Dle § 1019 odst. 1 návrhu OZ: „Divoké zvíře je bez pána, dokud žije na svobodě.“ Tedy z toho plyne, že aby divoké zvíře se stalo něčím vlastnictvím, musí o tuto svou svobodu přijít. Potom se stane vlastnictvím toho, kdo jej zajal. Naopak pokud zajaté divoké zvíře opět nabude svobodu, například tím, že ze zajetí uteče, a jeho dosavadní vlastník jej bezprostředně nepronásleduje, má se za to, že toto zvíře je opět svobodné, a tudíž bez pána. Toto neplatí, pokud bylo divoké zvíře označeno takovým způsobem, že lze jeho pána (vlastníka) zjistit.

Vedle ustanovení pro divoká zvířata má návrh OZ speciální ustanovení také pro zkrocená zvířata. Zkrocenými zvířaty se rozumí domestikovaná zvířata, tedy taková, která nemají (resp. mají do jisté míry potlačen) pud po svobodě. Otázkou zůstává, zda-li rozlišení zda se jedná o zvíře divoké, či zkrocené bude posuzováno obecně – podle druhu, nebo konkrétně – dle daného jedince. V případě zkrocených zvířat autor návrhu OZ vychází z filosofie, že aby takovéto zkrocené zvíře mohlo být přivlastněno někým jiným, původní vlastník jej nesmí stíhat, či se zvíře samo ke svému majiteli v přiměřené době nevrátí. Zákon hovoří o tom, že za přiměřenou dobu by mělo být bráno období do šesti týdnů. Pokud se tak nestane, pak si zkrocené zvíře může přivlastnit majitel soukromého pozemku, pokud by se na tomto pozemku nacházelo, pokud se zvíře bude nacházet na veřejném statku, pak si jej může přivlastnit kdokoliv.

Podle důvodové zprávy k § 1020 návrhu OZ, je však třeba rozlišovat vedle výše uvedených dvou kategorií zvířat (divoká a zkrocená), ještě kategorii zvířat domácích. Podle této důvodové zprávy, „ustanovení o zajatých a zkrocených zvířatech nedopadají na domácí zvířata“. Za domácí zvíře je označováno takové zvíře, jehož druh se přidržuje člověka a ve volné přírodě se vůbec nevyskytuje nebo jen zřídka. Pokud by se tedy například zaběhl domácí pes, pak by v souladu s vysvětlením v důvodové zprávě měla být přiměřeně použita ustanovení o ztracené věci.

Dále návrh OZ stanovuje pravidlo, že pokud vlastník věc opustil, jelikož ji již nadále nechce jako svou držet, nikomu nepatří. Proto zákon stanoví vyvratitelnou právní domněnku, že pokud vlastník movité věci nevykoná vlastnické právo po dobu tří let, věc opustil. Pokud se jedná o movitou věc nepatrné hodnoty, která byla zanechána na místě přístupném veřejnosti, bez dalšího se považuje za opuštěnou. Pokud se jedná o věc vyšší hodnoty, považuje se za opuštěnou po uplynutí šesti měsíců. I toto ustanovení pro mě skýtá mnoho otázek, na které jsem nebyl schopen najít jednoznačnou odpověď. Předně jaké částky musí movitá věc dosahovat, aby bylo možno použít na ni v případě nevykonávání vlastnického práva další šestiměsíční „ochrannou“ lhůtu? Hodnota této věci se bude posuzovat jako obecná cena? V případě, že by tato právní úprava vstoupila v platnost, je zapotřebí zajistit podrobné komentáře a vysvětlující literaturu k tomuto zákonu s dostatečným předstihem. Čím je právní úprava objemnější a detailnější, tím více sporných míst lze v ní najít. Pokud vlastník nevykonává vlastnické právo k nemovitosti po dobu deseti let, má se za to, že ji opustil.

2.4.3 ii) Nález

Návrh zákona se zabývá také nalezením věci. Důležitý rozdíl, mezi opuštěním věci a jejím následným přivlastněním na jedné straně a ztrátou a nálezem na straně druhé, je v úmyslu vlastníka věci. Zatímco při opuštění věci tím dává dosavadní vlastník najevo svou vůli do budoucna již nevykonávat vlastnická práva k dané věci, majitel věci ztracené tento úmysl nemá. Naopak majitel ztracené věci i přes nemožnost věc držet (fyzicky ovládat) stále má vůli být jejím vlastníkem. § 1024 návrhu OZ říká: „Má se za to, že si každý chce podržet své vlastnictví; . . . “Proto ten, kdo věc najde, ji nesmí považovat za opuštěnou a přivlastnit si ji. Nálezce nalezenou věc musí odevzdat tomu, kdo ji ztratil, případně majiteli. Nálezce má nárok na úhradu nutných nákladů, které s nalezenou věcí měl a na nálezné. V případě, že nelze poznat, komu nalezená věc patří a pokud se nejedná o věc pouze nepatrné hodnoty, má nálezce povinnost ohlásit nalezení věci obci, kde věc byla nalezena. Avšak pokud došlo k nálezu věci ve veřejné budově nebo ve veřejném dopravním prostředku, návrh zákona nově předpokládá, že nálezce odevzdá nález provozovateli budovy či dopravního prostředku.

Výše nálezného na deseti procentech hodnoty nalezené věci je zachována i v tomto návrhu. Avšak pokud byla nalezena věc, která má hodnotu pouze pro toho, kdo ji ztratil, nebo pro majitele náleží nálezci nálezné „podle slušného uvážení“.

Na použití tohoto slovního spojení „podle slušného uvážení“ bych si dovilil prezentovat mou obecnou výtku k celému návrhu OZ. Z nějakých důvodů se autoři rozhodli absolutně změnit nejen názvy mnoha právních institutů (někdy z důvodu jejich dřívější absence), které byly doposud více či méně pozitivně přijímány a zažity, ale i celkový jazyk zákona. Osobně se domnívám, že pokud by autor nahradil konec současně navrhované věty „ . . . nálezci náleží nálezné podle slušného uvážení.“ větou „ . . . nálezci náleží nálezné v souladu s dobrými mravy.“, význam by byl identický. Vytvářením nových spojení, ke kterým doposud neexistuje odpovídající výklad opřen o dostatečnou judikaturu vyšších soudů, činí ono ustanovení ještě více nekonkrétním.

Pokud se nalezne zvíře, nálezce oznámí bez zbytečného odkladu nález obci, pokud není možné poznat, komu zvíře náleží.

Návrh zákona dále obsahuje ustanovení týkající se věcí skrytých. Dále je zcela nově upravena záchrana cizí věci. Toto ustanovení vnímám jako dobré a účelné. Pokud

někdo zachrání vlastníkovu věc před nevyhnutelnou ztrátou nebo zničením, má nárok na odměnu ve výši nejvýše desetiny ceny zachráněné věci a pochopitelně na náhradu účelně vynaložených nákladů. Vlastník zachráněné věci se této své povinnosti zbaví, pokud nepožaduje zachráněnou věc nazpět. Potom se zřejmě stane vlastníkem zachráněné věci její záchrance. Teoreticky by se zřejmě jednalo o přechod vlastnického práva. Nicméně si dovedu představit taktéž argumentaci, kdy původní vlastník umožnil toto nabytí vlastnictví zachráněné věci záchrance, právě tím že nepožaduje zachráněnou věc nazpět. Pak by se jednalo o omisivní jednání, bez kterého by záchrance věc do svého vlastnictví nemohl nabýt. V případě přijetí tohoto výkladu za správný, by se jednalo o převod vlastnického práva.

2.4.3 iii) Přírozený přírůstek

Přírůstky se tradičně řadí mezi originární nabytí vlastnického práva. Koncept nového OZ dělí přírůstky na přirozené, umělé a smíšené. U přirozených přírůstků návrh OZ rozlišuje přírůstky věcí nemovitých a věcí movitých. Vychází se z konceptu, že plody pozemku náleží jeho vlastníkovu. Stejně to bude platit v případě jiných nemovitostí. Zákon pamatuje také na případ, kdy strom vyrůstá na hranici více pozemků. V takovémto případě, by měl být strom společný, tedy v podílovém spoluvlastnictví. Dále se návrh nového OZ zabývá případy naplavenin a strží. Zde se vychází obecně z myšlenky, že naplaveniny a jiné přírůstky pozemku způsobené vlivem větru nebo jiných přírodních sil, náleží vlastníkovu pobřežního pozemku. V případě, že bude část pozemku oddělena od hlavního pozemku vodním tokem a tento vodní tok vytvoří nový ostrov, tento ostrov by měl být ve vlastnictví majitele původního pozemku. Poměrně zajímavý je návrh úpravy, kdy „velká a rozeznatelná“ část pozemku je odplavena k druhému břehu, který je ve vlastnictví jiného vlastníka, pak se tato naplavená část stane součástí tohoto druhého pozemku, pokud majitel pozemku, jehož část byla odplavena neuplatní své právo do jednoho roku. Návrh zákona nespecifikuje, kde či u koho právo k odplavenému pozemku má být uplatněno. Má se tak dít přímo u soudu, nebo by toto uplatnění mělo být učiněno u majitele pozemku, ke které byla velká část jiného pozemku připravena? Případně jakou formu by takovéto uplatnění mělo mít? Vzhledem k faktu, že se jedná o nemovitost, domnívám se, že uplatnit své vlastnické

právo k odplavené části pozemku by muselo mít písemnou formu. Dále se domnívám, že uplatnění svého vlastnického práva tak, aby bylo bezchybné v intencích požadavku § 1043 návrhu OZ by bylo třeba učinit u příslušného soudu.

V případě movitých věcí je obecně konstatováno, že přirozený přírůstek náleží vlastníkovvi movité věci.

Návrh OZ má opět speciální úpravu pro plody, které vydává zvíře. I zde tyto plody náleží majiteli zvířete. V případě oplodnění zvířete lze požadovat odměnu, pouze v případě, že takováto odměna byla ujednána.

2.4.3 iv) Umělý přírůstek

Umělými přírůstky se rozumí spojení několika movitých věcí různých vlastníků. Návrh zákona OZ rozlišuje zpracování a smísení. Vychází se z principu, že pokud ke zpracování dojde, pak se preferuje návrat k předešlému stavu. Pokud návrat do předešlého stavu není z nějakého důvodu objektivně možný, nebo by se tak mohlo stát pouze se značným nákladem nebo ztrátou, pak náleží nová věc tomu, kdo přispěl nejvíce k hodnotě výsledku. Tato hodnota může převážít ať již ve formě práce nebo formou materiálu. Vlastník nové věci je však povinen se vyrovnat jednak s původním majitelem věci, který zpracováním vlastnictví pozbyl, jednak s těmi, kteří se na zpracování věci podíleli svou prací.

Pokud někdo zpracoval cizí věc, aniž by byl v dobré víře, pak vlastník zpracované věci má právo volby, zdali si novou věc ponechá a uhradí zpracovateli jeho ztrátu - to co pozbyl, nebo naopak zdali ponechá zpracovateli za náhradu novou věc. Toto právo volby vlastníka zanikne v jednoměsíční subjektivní lhůtě, tedy pokud nevyužije právo volby do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zpracování dozvěděl.

Pokud nebude po zpracování možné určit jediného vlastníka nové věci, návrh OZ předpokládá, že v takovémto případě bude nová věc náležet do spoluvlastnictví majitelů zpracovaných věcí. Jednotlivé spoluvlastnické podíly by se pak měly určit podle hodnot zpracovaných věcí. Pokud toto není možné, budou jejich spoluvlastnické podíly stejné. Tito spoluvlastníci pak jsou povinni zaplatit odměnu za práci tomu, kdo věc zpracoval, a to rukou společnou a nerozdílnou.

Pokud se použije věc jednoho majitele na opravu jiné věci, pak vlastníkem bude vlastník opravené věci. Avšak bude povinen zaplatit vlastníkovi použité věci její hodnotu.

Pokud se jedná o smísení věcí několika vlastníků, kdy není možné návrat do předchozího stavu, avšak je možné novou věc rozdělit na díly aniž by byla porušena podstata, ponechává autor návrhu OZ každému jednotlivému vlastníku smísených věcí, aby se rozhodl, zda bude požadovat část nové smísené věci, nebo náhradu za to, co takovýmto smísením pozbyl. Nicméně toto rozhodnutí musí být učiněno nejpozději do jednoho měsíce od okamžiku, kdy se majitel movité věci o smísení dozvěděl. Pokud dojde k mísení věcí stejného druhu, zejména při úschově, pak náleží každému vlastníkovi smísené věci poměrná část. Jelikož se jedná o věci druhově určené, které mají stejné vlastnosti, tak nezáleží na předchozím vlastnictví tak říkajíc kus od kusu.

Pokud někdo při smísení věcí tak jednal, aniž by byl v dobré víře, náleží dotčeným vlastníkům vedle náhrady škody také ušlý zisk. Pokud se někdo, kdo se na spojení věcí podílel, má novou věc u sebe, ač ji má vydat, není povinen toto učinit, dokud mu vlastník nezaplatí náhradu. Jedná se o specifické zadržovací právo, dokud nebude uspokojena pohledávka toho, kdo má věc u sebe a současně má pohledávku vůči majiteli této věci.

V případě, že cizí movitá věc bude použita na stavbu na pozemku, stane se stavba součástí pozemku. Vlastník pozemku však je povinen nahradit vlastníkovi užití movité věci její hodnotu. Pokud bylo cizí movité věci užito pro stavbu, aniž ten kdo tuto věc použil byl v dobré víře, pak má vlastník použité věci nárok i na ušlý zisk. Náhradu škody musí vlastník pozemku (resp. stavby) uhradit také, neučinil tak již ve formě náhrady hodnoty použité věci.

Stavba zřízená na cizím pozemku připadne majiteli tohoto pozemku. Jedná se o uplatňování zásady *Superficies solo cedit*. Pokud ten, kdo stavbu na cizím pozemku zřídil byl v dobré víře, má nárok na úhradu účelně vynaložených nákladů. Pokud však nebyl v dobré víře, pak mu náleží pouze ta práva a povinnosti jako nepřikázaný jednatel.

Jelikož postavením stavby na cizím pozemku dochází k zásahu do práv majitele pozemku zásadním způsobem, může se tento majitel obrátit na soud a požadovat odstranění stavby na náklady toho, kdo stavbu zřídil. O tom, zdali bude stavba opravdu

odstraněna, rozhodne soud. Při svém rozhodování vezme v potaz také to, zdali byla stavba zřízena v dobré víře. Pokud někdo v dobré víře zřídil stavbu na cizím pozemku, ačkoliv majitel pozemku o stavbě věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, má právo domáhat se na majiteli pozemku, aby mu pozemek převedl za obvyklou cenu. Taktéž majitel pozemku se může domáhat po zřizovateli stavby, aby pozemek koupil za obvyklou cenu. Soud pak na návrh některé ze stran přikáže pozemek zřizovateli stavby a rozhodne o zaplacení náhrady vlastníku pozemku.

Návrh OZ upravuje ustanovení věnovaná tzv. přestavku. Tedy pokud někdo při stavbě na svém pozemku zastaví i malou část pozemku sousedního. Návrh zákona zde rozlišuje, zda zřizovatel stavby bude v dobré víře, či nikoli. Pokud je zřizovatel stavby v dobré víře, pak se pozemek zastavěný přestavkem stane vlastnictvím zřizovatele stavby. Zřizovatel stavby je povinen zaplatit za tuto část pozemku obvyklou cenu. Pokud naopak zřizovatel stavby nebyl v dobré víře, pak se pozemek pod přestavkem nestane jeho vlastnictvím. Účelem této úpravy je vyřešit případný nesoulad vlastnictví stavby a minoritní části pozemku jiného vlastníka, na kterou může takováto stavba zasahovat. Se zlepšujícím se technologickým vybavením a možnostmi přesnosti geodetické techniky, mohou nastat i tyto situace. Jedná se o ustanovení specialis k principu návrhu OZ, že stavba je součástí pozemku. Nicméně toto ustanovení, které se dostalo expresiss verbis do návrhu zákona, velice vítám. Osobně jsem se již setkal s obdobnými případy, kdy vinou chybného zaměření stavby byla část stavby postavena na čtyřiceti centimetrech sousedního pozemku a bylo to zjištěno, až při požadavku zápisu stavby do katastru nemovitostí.

Smíšeným přírůstkem návrh zákona rozumí skutečnost, pokud pozemek je oset cizím semenem nebo osázen cizími rostlinami. Co takto přibude, náleží vlastníkovi nemovitosti. Pokud jde o rostliny, stanou se součástí pozemku, až když zapustí kořeny. I zde zákon rozlišuje, zdali k osázení cizím osivem došlo v dobré víře či nikoli. Podle existence, či absence dobré víry se budou následně posuzovat práva a povinnosti k náhradě hodnoty, škody či ušlého zisku.

2.4.3 v) Vydržení

Návrh OZ také předpokládá nově upravit institut vydržení. Oproti současné úpravě by se nově měla rozlišovat řádná vydržení a mimořádná vydržení. Řádné vydržení vychází z premisy, že pokud drží oprávněný nebo poctivý držitel vlastnické právo k věci, po zákonem určenou dobu, tak toto právo vydrží. Předně je třeba upozornit na skutečnost, že vydržet vlastnické právo k věci může nejen oprávněný držitel, ale i držitel poctivý. Pokud někdo pak vydrží vlastnictví k věci, která je zapsána ve veřejném rejstříku, může se domáhat, aby byl tento zápis změněn tak, aby reflektoval na toto vydržení.

Dále jsou jasně uvedeny případy, kdy vydržení není možné. Především nemůže vydržet vlastnické právo k věci věřitel, který má věc u sebe jako zástavu nebo ke které uplatnil retenční právo. Vydržet vlastnické právo k věci nemůže ani ten, komu byla tato věc svěřena k užívání. U všech výše uvedených případů tato nemožnost platí i pro dědice nebo obdobného právního nástupce kterékoli z těchto osob. Dále by mělo být jasně vyjádřena nemožnost vydržení vlastnického práva, které nelze převést, nebo pokud to nepřipouští povaha věci. V tomto smyslu nebude možno vydržet vlastnictví například k věcem, které podle zvláštního zákona mohou být pouze ve vlastnictví státu.

Obdobně, jak současná platná právní úprava upravuje nemožnost promlčení mezi zákonnými zástupci na jedné straně a nezletilými dětmi a jinými zastoupenými na straně druhé, tak návrh OZ upravuje nemožnost vydržení mezi jistými skupinami osob. V budoucnu by proto nemělo být možné, aby vydržel vlastnické právo zákonný zástupce proti zastoupenému, a naopak. Stejně tak by nemělo být možné vydržet vlastnické právo poručníka poručencem, a naopak. Dále je stanovena nemožnost vydržení mezi manžely za předpokladu, že manželství trvá, stejně tak mezi osobami žijícími ve společné domácnosti.

Podmínkou vydržení je mimo jiné uplynutí zákonem předpokládané doby, po kterou je vlastnické právo drženo. V případě řádného vydržení se autoři nového OZ rozhodli ponechat doposud platnou vydržecí dobu v platnosti. Tedy v případě věcí movitých je předpokládána tříletá vydržecí doba, v případě nemovitostí pak desetiletá vydržecí doba. Je třeba, aby doba byla nepřerušena. Do této doby lze započít dobu, po kterou byla věc v poctivé nebo oprávněné držbě právního předchůdce. Návrh OZ

předpokládá nově upravit možnost přerušení vydržení. Dle § 1067 „Doba se přeruší, nevykonával-li ji držitel v průběhu vydržecí doby po dobu delší než jeden rok.“

V případě, že vyžaduje zákon, aby osoba měla zákonného zástupce, nebo opatrovníka, nově nemůže vůči této osobě započít běh vydržecí doby dříve, než získá zákonného zástupce nebo jí bude ustanoven opatrovník. Pokud vydržecí doba již začala, tak běží dále, avšak neskončí dříve než, než uplyne jeden rok po odpadnutí překážky.

Plánovaná právní úprava nově předpokládá zařadit do právního řádu i právní institut tzv. mimořádného vydržení. Tato úprava je vedena stejnou myšlenkou, jako je důvod řádného vydržení, tedy urovnání dlouhodobého nesouladu skutečného a právního stavu. Avšak u mimořádného vydržení ten, který má vlastnické právo k věci vydržet není schopen jmenovat svého předchůdce, nebo jeho předchůdcem byl neoprávněný držitel. V takovémto případě navrhovaná právní úprava požaduje držbu šestiletou u věci movitých a dvacetiletou u nemovitostí. Nevydrží však ten, komu se prokáže nepoctivý úmysl. Důležité však je to, že prokazovat nepoctivost úmyslu bude muset ten, který tuto nepoctivost namítá. Důkazní břemeno tedy nebude na bedrech toho, kdo by mohl vydržet vlastnické právo k věci.

2.4.4 Převod vlastnického práva

Zásadní změna oproti stávající právní úpravě by se měla týkat taktéž nabývání vlastnického práva. Současná právní teorie vychází z dvoufázovosti převodu vlastnického práva. Aby tedy došlo řádně k převodu vlastnického práva, je zapotřebí jednak právní důvod takového převodu (iustus titulus) a pak právní způsob (modus . . .). V souladu s tímto rozlišením, ze kterého vycházel již ABGB, je právním titulem smlouva, a následně právním způsobem povětšinou tradice, tedy předání a převzetí věci. Tradice může být nahrazena jinou právní skutečností, pokud je právním předpisem nebo účastníky dohodnuto jinak, nicméně stále převod vlastnického práva vychází z této dvoufázovosti.

Pokud se podle současné právní úpravy převádí nemovitá věc na základě smlouvy, taktéž je zapotřebí k řádnému převodu vlastnického práva právní způsob, kterým v případě nemovitých věcí je vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

Pokud se v současné době převádí nemovitost na základě smlouvy, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, Občanský zákoník předpokládá, že se vlastnictví převádí okamžikem účinnosti takovéto smlouvy.

Navrhovaná právní úprava opouští dvoufázovost převodu vlastnického práva, s odkazem především na svobodu jednotlivce ve svém konání a autonomii vůle. Podle tohoto teoretického východiska smluvní strany smlouvy o převodu věci by neměly být svazovány zákonnými ustanoveními ve svém rozhodnutí, kdy bude věc fakticky předána (pokud vůbec). V důvodové zprávě, která se zabývá touto problematikou je zdůrazněna především potřeba v dnešní době akcentovat rychlost při hospodářském styku, která je zajištěna lépe převodem vlastnického práva pouhou shodou smluvních stran (konsensem), nežli dvěma samostatnými kroky.

Navrhovaná právní úprava OZ tedy nově v § 1071 uvádí: „Vlastnické právo k věci určené jednotlivě se převádí už samotnou smlouvou k okamžiku její účinnosti, ledaže je jinak ujednáno nebo stanoveno zákonem.“ Je zde tedy stanoven opačný obecný princip převodu vlastnického práva, než je tomu nyní. Nicméně smluvní strany samy si mohou dohodnout odlišný postup. Taktéž by se jinak postupovalo v případech, kdy odlišný postup bude předpokládat zákon.

Navrhovaná právní úprava řeší nově otázky postupného převodu vlastnického práva k téže věci vícero osobám. Návrh OZ rozlišuje samostatně, pokud se bude jednat o převod vlastnického práva k věcem, které nejsou předmětem evidence ve veřejném seznamu, a dále pak, pokud bude postupně převedeno vlastnické právo k věcem, které předmětem evidence ve veřejném seznamu jsou.

V prvním případě, tedy u věcí neevidovaných ve veřejných seznamech, pokud bylo vlastnictví převedeno postupně vícero osobám, nabude vlastnictví ta osoba, které převodce předal věc nejdříve. Pokud nikdo takový není, nabude vlastnické právo ta osoba, se kterou byla uzavřena smlouva, která nabude účinnosti jako první.

Otázkou zůstává, jak bude teoreticky přecházet vlastnické právo například, pokud vlastník obrazu, který má ve své nemovitosti v jiném městě, během jednoho víkendu prodá tento obraz postupně dvěma zájemcům, a to ve formě ústní smlouvy. Například zájemce A majiteli obrazu nabídl za něj 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých), ústní dohoda byla řádně uzavřena, stvrzena podáním ruky a částka byla již zaplacená. Obraz si měl vyzvednout kupec A za dva týdny, až pojede přes město, kde se

nemovitost s obrazem nachází. V neděli odpoledne navštíví majitele obrazu jiný zájemce (zájemce B), který se doslechl, že je předmětný obraz ke koupi a nabídne majiteli 20.000,-Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých). V dobu, kdy se původní majitel obrazu dohodne se zájemcem B, již nebude jeho vlastníkem, právě s odkazem na § 1071, jelikož přešlo vlastnictví k obrazu uzavřením platné a účinné smlouvy, i když obraz je ještě stále v držbě původního vlastníka. Tento původní majitel, tedy v neděli odpoledne prodává zájemci věc, která již nadále není jeho majetkem. Zájemce B si vyzvedne daný obraz již v pondělí, a tím dle § 1072 by měl nabýt vlastnické právo on. Potom ale ipso facto převzetím obrazu ztrácí vlastnictví k němu zájemce A, který byl jeho vlastníkem pouhé 2 dny?

Výše, jsem se snažil naznačit modelový příklad, který může teoreticky nastat, a jistě v praxi nastává, s teoretickým řešením za použití nově navrhované úpravy v Občanském zákoníku. Otázkou pak zůstává, jak může zájemce A bez své vůle ztratit své vlastnictví k věci, kterou řádně nabyt. Pokud by takto navrhovaná právní úprava vstoupila v platnost a účinnost, potom by zajisté nutila kupce trvat na předání věci již v okamžiku uzavírání smlouvy, případně by si smluvní strany dispozitivně dohodly převod vlastnictví odlišně od navrhované právní úpravy. Nicméně se domnívám, že často takovýto případ se bude vyskytovat u osob, které nemají právní vzdělání, a kdy převáděná věc nebude dosahovat takových hodnot, aby strany zvažovaly pomoc právníka.

Pokud se bude jednat o věci, které jsou předmětem evidence ve veřejném seznamu, nebo pokud převáděnou věcí bude nemovitost, návrh OZ zachoval intabulační princip, a proto převod vlastnického nastává až zápisem do takového seznamu. Tento princip chápu nejen jako správný, ale především jako účelný, který vytváří oprávněný tlak na jednotlivé smluvní strany, aby o případných změnách vlastnických práv byl řádně informován nejen správce veřejného seznamu, ale i veřejnost. Především si myslím, že zachování tohoto intabulačního principu je naprosto nezbytné ve vztahu k nemovitostem, které jsou předmětem zápisů do katastru nemovitostí. Jak jsem již naznačil v části této práce věnované katastru nemovitostí, tento princip převodu vlastnického práva k nemovitostem až okamžikem zápisu (vkladem) do katastru nemovitostí není vnímán jednoznačně. Odborná veřejnost není v tomto náhledu jednoznačná, a i pře několik seminářů a konferencí, které byly věnovány především

tomuto tématu, se nepodařilo najít jednotné stanovisko. Hlavním argumentem odpůrců intabulačního principu ve vztahu k nemovitostem byly především současný zvyšující se tlak a potřeba rychlého ekonomického a hospodářského styku. Z čistě praktického důvodu, pak byl jedním z argumentů zastánců tzv. konsensuálního systému, především možnost bezrizikového zaplacení kupní ceny v okamžiku podpisu kupní smlouvy. V dnešní době většinou vzniká jisté vakuum mezi okamžikem podpisu kupní smlouvy a zápisem změny vlastníka v katastru nemovitostí. Obě smluvní strany (prodávající i kupující) chtějí mít jistotu, že se kontrakt uskuteční, proto prodávající často trvá na zaplacení kupní ceny při podpisu kupní smlouvy, zatímco kupující se snaží okamžik platby oddálit, dokud nebude jeho vlastnické právo řádně zapsáno v katastru. Pochopitelně lze tento problém vyřešit předáním financí do notářské, či advokátní úschovy, případně formou bankovního akreditivu. Všechny tyto způsoby však kladou zvýšený časový a finanční nárok na smluvní strany. A toto bylo často vyčítáno některými odpůrci současné (a snad i budoucí) úpravy převodu vlastnického práva k nemovitostem.

Dále návrh OZ věnoval speciální ustanovení převodu vlastnického práva u věcí, které jsou druhově určené. Zde je stanoveno, že vlastnické právo k movité věci určené podle druhu se nabývá nejdříve okamžikem, kdy lze věc určit dostatečným odlišením od jiných věcí téhož druhu.

Návrh OZ pamatuje taktéž na způsoby převodu cenných papírů. Jelikož cenné papíry jsou věcmi movitými, systematicky je zařazen § 1075, který upravuje převod vlastnického práva k cenným papírům. Problematiku cenných papírů upravuje v českém právním řádu zákon č. 591/1992 Sb., zákon o cenných papírech v platném znění, kde v §§ 17 a následujících je upraven převod cenných papírů. Návrh OZ vychází z těchto ustanovení. Tedy, i nadále podle navrhované právní úpravy vlastnické právo k listinnému cennému papíru na doručitele se převádí smlouvou k okamžiku jeho předání. Pokud se jedná o listinný cenný papír na řad, vlastnické právo k němu se převádí rubopisem. V případě, listinného cenného papíru na jméno se vlastnické právo převádí již samotnou smlouvou k okamžiku její účinnosti. Pokud se jedná o vlastnické právo k zaknihovanému cennému papíru, vlastnictví k němu se nabývá zápisem zaknihovaného cenného papíru na účet vlastníka. V případě, že se zapisuje zaknihovaný

cenný papír i na účet zákazníků, pak se vlastnické právo k takovému cennému papíru nabývá zápisem na účet zákazníků.

I nadále by mělo platit, že zákon o cenných papírech a zákon směnečný a šekový budou zachovány jako *lex specialis*, a proto úprava v návrhu OZ je stručná a pouze obecná, zabývající se převodem vlastnického práva k cenným papírům, jako zvláštním druhům nemovité věci.

Nově návrh OZ upravuje „Společná ustanovení k přechodu vlastnického práva“. Především je stanoveno, že s přechodem vlastnictví přecházejí taktéž práva a povinnosti s věcí spojená. Kdo nabude vlastnické právo, přejímá také závady váznoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu. Jiné závady vlastník přejímá, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon. I když se na tomto místě návrhu OZ nespécifikuje, o jaké závady by se mělo jednat, z textu ustanovení je zřejmé, že by se mělo jít především o závady právní. Dále návrh zákona říká, že závady, které nepřejdou, zanikají.

Společná ustanovení k přechodu vlastnického práva platí obdobně při nabytí vlastnického práva jinak než převodem. Tedy, autor měl na mysli přechod vlastnického práva. Rozdíl mezi převodem a přechodem, tak jak je v právní teorii spatřován, je v tom zdali změna vlastnického práva je odvislá od vůle vlastníka, či nikoliv.

2.4.5 Nabytí vlastnického práva od neoprávněného

Tato, v občanském právu oproti stávající úpravě nová, úprava připouští za určitých podmínek možnost, aby ten, kdo jedná v dobré víře, nabyl vlastnictví od neoprávněného. Někdy se zde nesprávně hovoří od nevlastníka, ale i nevlastník může být za jistých okolností oprávněn cizí věc řádně převést.

Nejprve je však třeba dát do kontrastu dvě právní zásady, a snažit se velice citlivě je vybalancovat a najít míru právní úpravy, aby ani jedna z těchto zásad nebyla nad míru potřebnou poměrům poškozena. Jednou z takovýchto zásad je zásada ochrany vlastnictví. Také můžeme argumentovat starobylou zásadou, že nikdo nemůže převést na jiného více práv než má on sám (*nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*). Na druhé straně je zde požadavek na ochranu dobré víry (*bona fides*)

toho, kdo vstupuje do smluvního vztahu v dobré víře, že protistrana je oprávněna vlastnické právo k předmětné věci převést.

Českému právnímu řádu není možnost nabytí vlastnictví od neoprávněného (či nevlastníka v případě Obchodního zákoníku) úplně cizí. V případě občanského zákoníku tato možnost byla zachována až do jeho novely z. č. 509/1991 Sb. V současné právní úpravě v Obchodním zákoníku je v případě kupní smlouvy tento princip zachován doposud. Dle § 446 zákona č. 513/1991 Sb., v platném znění, obchodního zákoníku“ „Kupující nabývá vlastnické právo i v případě, kdy prodávající není vlastníkem prodávaného zboží, ledaže v době, kdy kupující měl vlastnické právo nabytí, věděl nebo vědět měl a mohl, že prodávající není vlastníkem a že není oprávněn zbožím nakládat za účelem jeho prodeje.“ Potom v platném právním řádu existují současně vedle sebe dva odlišné principy, které se uplatňují na obdobné vztahy s jediným rozdílem, zdali se jedná o občanskoprávní vztah, či obchodněprávní vztah. Není výjimkou, kdy účastníci jinak občanskoprávního závazkového vztahu se sami rozhodnou s poukazem na § 262 Obchodního zákoníku podřadit tento svůj vztah pod režim Obchodního zákoníku. Toto se často děje pokud předmětem závazkového vztahu má být koupě nějaké věci. Podřazení závazkového vztahu pod režim Obchodního zákoníku dává účastněným stranám (především kupujícímu) mnohem výhodnější podmínky oproti ustanovením občanského práva, především z důvodu případné pochybnosti či sporu o vlastnickém právu prodávajícího.

Zajímavé na tomto místě je jistě podotknout, že v případě nabytí vlastnického práva od neoprávněného se jedná vlastně o originární nabytí vlastnictví, nikoliv derivativní. Jelikož ten, od kterého je nabýváno vlastnické právo není vlastníkem, a opravdový vlastník nemá vůli k takovému převodu.

Dle navrhované úpravy § 1081 „vlastníkem věci se stane ten, kdo získal věc, která není zapsána ve veřejném seznamu, a byl vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře v oprávnění druhé strany vlastnické právo převést na základě řádného titulu, pokud k nabytí došlo

- a) ve veřejné dražbě,
- b) od podnikatele při jeho podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku,
- c) za úplaty od někoho, komu vlastník věc svěřil,

- d) od neoprávněného dědice, jemuž bylo nabytí dědictví potvrzeno,
- e) při obchodu s investičním nástrojem, cenným papírem nebo listinou vystavenými na doručitele, anebo
- f) při obchodu na komoditní burze.“

Podle tohoto ustanovení je nezbytná dobrá víra nabyvatele, a dále pak nabytí na základě řádného titulu. Úprava taxativně vypočítává, za jakých podmínek a jakým způsobem muselo dojít k získání věci, aby došlo k přechodu vlastnictví.

Následující paragraf navrhované úpravy se snaží postihnout situace, kdy někdo získá movitou věc za úplaty od podnikatele, který s takovými věcmi obchoduje v rámci své běžné podnikatelské činnosti. Jedná se především o případy koupě zboží v různých zastavárnách či bazarech. V takovémto případě, navrhovaná právní úprava prolamuje zčásti ochranu dobré víry nabyvatele ve prospěch původního vlastníka. Nabyvatel je povinen takovouto věc odevzdat vlastníkovi, který prokáže, že věc pozbyl ztrátou nebo že mu věc byla odňata svémocně. Důkazní břemeno je v tomto případě převedeno na vlastníka věci. Toto neplatí, pokud od ztráty věci nebo odnětí uplynuly více než tři léta.

Pokud někdo získá movitou věc za jiných okolností, nežli bylo specifikováno výše (§§ 1081 a 1082), bude na něm, aby prokazoval dobrou víru v oprávnění převodce převést vlastnické právo k předmětné věci na něj. Tedy zde je důkazní břemeno na straně nabyvatele, a na rozdíl od předcházejících ustanovení se dobrá víra zde nepresumuje. Pokud však vlastník věci prokáže, že věc pozbyl ztrátou nebo v důsledku činu, který je svou povahou úmyslným trestným činem, nabyvatel věc nezíská.

Zásada, že nikdo nemůže mít prospěch ze zneužití práva (*Nemo turpitudinem suam alegare potest*) je vyjádřena v ustanovení, že ten, který věděl, že vlastnické právo bylo nabyto od neoprávněného, se nemůže dovolávat vlastnictví či dobré víry svého předchůdce.

Autoři návrhu OZ dále neopomněli neuplatnit výše uvedený režim, pokud se jedná o obchodování s investičními nástroji a cennými papíry nebo listinami vystavenými na doručitele, o veřejné dražby a dražby při výkonu rozhodnutí nebo obchodování na komoditních burzách.

2.4.6 Nabytí vlastnického práva rozhodnutím orgánu veřejné moci

Zákon pro úplnost úpravy obsahuje taktéž ustanovení, které určuje, kdy se nabývá vlastnické právo v případech, kdy o tom rozhoduje soud nebo jiný orgán veřejné moci. Takovýmto dnem bude den, který bude v rozhodnutí určen. Pokud takovýto den v rozhodnutí určen není, nabývá se vlastnictví dnem právní moci takového rozhodnutí.

2.5 Právo stavby

V návrhu nového OZ je věnována poměrně značná pozornost právu stavby, jako samostatnému a speciálnímu věcnému právu k cizí věci. Toto právo není podřazeno pod oddíl služebností ani reálných břemen a to především z následujícího důvodu. Pokud hovoříme o služebnostech či reálných břemenech, jedná se vždy o vztah mezi zatíženou věcí a oprávněnou osobou, případně jinou věcí. Zatímco právo stavby je, tak jak je v návrhu občanského zákoníku koncipováno, zcela samostatné věcné právo, se kterým lze samostatně nakládat. Především lze je převést na jiného a může být i předmětem dědění.

Podle § 1231 odst. 1 návrhu OZ: „Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.“ Návrh zákona na tomto místě užívá označení pro toho, komu svědčí právo stavby termínem „stavebník“. Platný český právní řád s tímto označením již operuje v jiném zákoně. Jedná se konkrétně o zákon č. 183/2006 Sb. stavební zákon, který ve svém § 2 odst. 2 písm. c) definuje pro účely tohoto zákona pojem stavebník následovně: „Stavebníkem je osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby.“ V rámci diskusí k návrhu nového občanského zákoníku bylo nakonec rozhodnuto, že tento termín bude použit i na tomto místě a jistá výrazová duplicita nebude právnímu řádu jako celku na škodu.

Návrh § 1233 OZ dokonce definuje právo stavby jako věc nemovitou. Způsoby vzniku práva stavby více méně odpovídají vzniku vlastnického práva. Pochopitelně zřejmě mezi nejčastější způsoby vzniku práva stavby se bude řadit vznik na základě smlouvy. V případě smlouvou zřízeného práva stavby bude rozhodující pro jeho vznik zápis do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Toto je z důvodu, jak již jsem zmínil na úvod tohoto odstavce, že právo stavby je věc nemovitá. Proto v souladu s intabulačním principem, který by měl být i nadále v budoucnu zachován, toto právo (resp. nemovitá věc) podléhá zápisu do katastru nemovitostí. Stejně tak, že by o vzniku práva stavby bylo rozhodnuto na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, je zapotřebí jeho zápis do katastru nemovitostí.

Zvláštností či specifikem tohoto práva, je možnost je zřídit pouze jako dočasné. Pokud se jedná o nemovitou věc (dle definice návrhu zákona § 1233), zákon zde dává limit časového trvání nemovité věci. Otázkou je, proč autoři návrhu zákona trvají na dočasnosti práva stavby? V důvodové zprávě se autoři odkazují na obdobnou konstrukci tohoto práva v jiných státech především v Rakousku, nicméně není jasně vysvětlen důvod takovéto dočasnosti. Osobně se domnívám, že hlavním důvodem navrhované dočasnosti práva stavby je právě jeho specifická povaha, kdy je lze samostatně převádět, případně dědit. Pokud by trvání tohoto práva bylo časově neomezené, přecházelo by na právní nástupce jak *inter vivos*, tak i *mortis causa* stále a mohlo by postupem času dojít k nadměrnému zatížení velkého množství nemovitostí právě tímto institutem. Pak by se nepodařilo zcelovat vlastnictví pozemků a staveb na nich stojících. Proto se zřejmě autoři návrhu OZ rozhodli pro omezení doby trvání tohoto práva, respektive stanovení maximální délky trvání práva stavby. Pokud bylo přijato rozhodnutí, že právo stavby má být napříště časově limitováno, pak ještě vyvstává otázka, jaká by měla být maximální přípustná doba existence práva stavby? Osobně se domnívám, že tak jak je právo stavby konstruováno v návrhu OZ, tak by mělo svědčit oprávněnému či ještě jedné generaci. Z tohoto důvodu bych osobně viděl jako dostatečný časový limit okolo šedesáti let. Autoři návrhu OZ se rozhodli tento limit stanovit na maximální délku devadesáti devíti let, s tím že musí být z veřejného seznamu jasně patrné, kdy je poslední den trvání tohoto práva. Avšak nic nebrání tomu, aby ve smlouvě byla doba trvání práva stavby dohodnuta odlišně – kratčeji.

Jelikož je právo stavby nemovitou věcí, lze jeho vlastnictví nabyt taktéž vydržením. V případě vydržení zákon stanovil předpokládanou dobu, na kterou právo stavby vydržitel nabývá, na čtyřicet let. Avšak tato lhůta není absolutní. V případě, že jsou pro to spravedlivé důvody, soud může tuto dobu k návrhu dotčené strany zkrátit nebo prodloužit.

Trvání práva stavby lze smluvně prodloužit. Avšak toto prodloužení lze uskutečnit pouze se souhlasem osob, pro která jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby. Nicméně prodloužení doby trvání práva stavby by nemělo v součtu přesáhnout již zmiňovanou mez devadesáti devíti let. V případě, že by bylo právo stavby smluvně na osmdesát let a před uplynutím této doby by byla dohodnuta jeho prolongace o dalších třicet let, tak je otázkou jak by se postupovalo dále? V případě prolongace by jistě po uplynutí devadesáti devíti let právo zaniklo ex lege. V případě uzavření smlouvy nové, respektive zrušení stávající a uzavření naprosto nové s identickým obsahem by to zřejmě možné bylo. Nehledě na skutečnost, že doba devadesáti devíti let je natolik dlouhá, že v případě uzavírání smlouvy s identickým obsahem by zřejmě smluvní strany již byly nahrazeny svými právními nástupci.

Právo stavby může být zřízeno bezúplatně, nebo za úplatu. V případě, že by bylo zřízeno za úplatu, pak může být úplata dle dohody vyplacena buďto jednorázově, nebo v opakujících se plněních. V případě, že by bylo zřízeno stavební právo za úplatu v opakujících se plněních, návrh zákona hovoří o stavebním platu. V takovémto případě právo stavby zatěžuje jako reálné břemeno, jelikož je spjato s povinností na opakující se plnění. Výše úplaty musí být jasně a řádně stanovena. V případě, že by se jednalo o opakující se plnění, zákon připouští závislost výše takového finančního plnění na měnících se podmínkách zhodnocování, či znehodnocování peněz. Jedná se typicky o zákonné připuštění inflační doložky, právě z důvodu předpokládané značné délky platnosti tohoto práva.

Stavebník má co do poměrů stavby stejná práva k pozemku jako vlastník. Pokud se jedná o jiné využívání pozemku, který je zatížen právem stavby, má stavebník stejná práva jako poživatel, pokud není dohodnuto jinak.

Ve smlouvě o zřízení práva stavby může být dohodnuto, aby stavebník provedl stavbu do určité doby. Smlouva také může obsahovat povinnost stavebníka k pojištění stavby. Právo stavby, jak bylo již zmíněno, lze převádět i zatěžovat. Pokud je však

s vlastníkem pozemku výslovně dohodnuto a tato dohoda je zapsána v katastru nemovitostí, pak lze právo stavby zatěžovat pouze se souhlasem vlastníka pozemku. Právo stavby přechází taktéž na dědice případně jiného všeobecného právního nástupce.

Návrh zákona presumuje vzájemné předkupní právo majitele pozemku a k právu stavby a stavebníka k pozemku právem stavby zatíženému. Pokud si smluvní strany ujednejí odlišný postup, je třeba, aby odklon od zákonné úpravy byl zapsán do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Tímto je opět jasně vidět snaha autorů návrhu OZ, o to aby do budoucna existovala jednotnost vlastnictví pozemků a budov na nich stojících v intencích zásady *Superficies solo cedit*. Pokud není ujednáno jinak, návrh zákona předpokládá, že po uplynutí doby, na kterou bylo právo stavby zřízeno, dá vlastník stavebního pozemku stavebníkovi náhradu. Návrh zákona také určuje výši této náhrady. Ta by měla činit polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby. Smluvní strany se mohou dohodnout náhradu i odlišně.

Důležitou součástí každé právní normy, především pak pokud tato norma mění dosavadní právní úpravu, jsou ustanovení přechodná a závěrečná. Smyslem těchto ustanovení je jednoznačně stanovit, podle které právní normy (staré, či nové) se mají posuzovat právní vztahy, které vznikly za doby platnosti a účinnosti normy předešlé, avšak právní vztah trvá i za platnosti a účinnosti nové právní normy. Především je to důležité, pokud se nová právní norma výrazněji odchyluje od předešlé právní úpravy. Taktéž případné přijetí návrhu občanského zákoníku, klade výrazné požadavky na precizní úpravu přechodných ustanovení. V předkládaném návrhu OZ se přechodným a závěrečným ustanovením věnuje hlava II. Já bych si zde dovolil zmínit především úpravu přechodných ustanovení ve vztahu k pozemkům a stavbám.

Navrhovaná přechodná ustanovení ve vztahu k nemovitostem prosazují nově přijímanou zásadu *Superficies solo cedit*. Tedy pokud se jedná o stavbu, která doposud není součástí pozemku na které je zřízena, a vlastník pozemku a stavby je totožný, pak ke dni účinnosti navrhovaného OZ přestává být stavba samostatnou věcí v právním smyslu. Na příště bude stavba součástí pozemku, tak jak zásadu „povrch ustupuje půdě“ prosazuje navrhovaný kodex.

V případě, že ke dni účinnosti navrhovaného OZ by stavba a pozemek na kterém je zřízena měly odlišného vlastníka, potom stavba bude existovat i nadále jako samostatná nemovitá věc. Obdobně se bude postupovat, pokud stavba nebo pozemek

budou ve spoluvlastnictví a spoluvlastník jednoho objektu vlastnictví by byl výhradním vlastníkem druhého objektu vlastnictví. Nicméně autoři návrhu zákona, ve snaze postupného zcelování vlastnictví pozemků a staveb na nich stojících, stanovili zákonné předkupní právo majitele pozemku ke stavbě a něm stojící, a naopak majitele stavby k pozemku na kterém je postavena. Toto předkupní právo se má týkat i podzemních staveb, které jsou příslušenstvím stavby nadzemní. Zájem na zcelování vlastnictví je natolik silný, že návrh zákona jasně stanoví, že k ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo nebude přihlíženo.

V případě, že je stavba postavena na pozemku, respektive na jeho části, kterou lze oddělit, aniž by bylo ztíženo užívání takovéto stavby, pak se předkupní právo stanovené v návrhu zákona bude vztahovat pouze k takto oddělitelné části pozemku. Toto je praktické především u zemědělských pozemků o velkých výměrách, kdy vlastník pozemku bude tímto zákonným omezením, co možná nejméně zasažen a bude mu ponechána dispoziční volnost, co do výběru subjektu případného prodeje.

Jakmile se někdy v budoucnu pozemek a stavba stanou vlastnictvím stejného vlastníka, přestane být nadále stavba samostatnou věcí a bude již součástí pozemku, na němž je zřízena.

Velice zásadní riziko může pro vlastníka stavby zřízené na cizím pozemku v budoucnu představovat § 3028 odst. 2 návrhu OZ. Toto ustanovení řeší problém, kdy bylo zcizeno vlastnické právo k pozemku (na kterém je stavba jiného vlastníka) třetí osobě, která byla v dobré víře, že nabývá vlastnictví k pozemku společně se stavbou jako součástí nabývaného pozemku. V takovémto případě, návrh zákona předpokládá, že stavba ztrácí právní postavení samostatné věci a stává se z ní pouhá součást pozemku. Nezbytností však je, aby nabyvatel pozemku byl opravdu v dobré víře, že stavba na pozemku stojící je součástí tohoto pozemku. Toto může mít zásadní a neblahý vliv na dosavadního vlastníka stavby, který by tímto o své vlastnické právo ke stavbě přišel. Vlastnictví stavby (nyní už pouze jako součást pozemku) by přešlo na nabyvatele věci hlavní, tedy pozemku. Nyní již bývalému vlastníkovi stavby by příslušel nárok na náhradu jeho újmy, která by se měla rovnat výši ceny stavby v okamžik zániku jeho vlastnického práva.

2.6 Věcná břemena

Návrh OZ se ve svých ustanoveních vrací ke klasickému třídění věcných břemen na služebnosti a reálná břemena. Služebnosti by měly být v novém občanském zákoníku upraveny v §§ 1228 – 1273, zatímco úpravě reálných břemen by měly být věnovány §§ 1274 – 1279. Navrhovaná úprava věcných břemen je poměrně odlišná od současné právní úpravy. Řekl bych, že na první pohled nejzásadnější změna oproti platné právní úpravě, je připuštění možnosti, aby věcným břemenem nebyla zatížena pouze nemovitá věc, ale jakákoliv věc obecně. Nejpodstatnějším rozdílem, mezi služebnostmi a reálnými břemeny je skutečnost, že zatímco v případě služebností je vlastník sloužící věci více méně povinen strpět výkon nějakého subjektivního práva jinou osobou, aniž by byl nucen k nějaké aktivní činnosti, reálná břemena zakládají vlastníku věci jistou povinnost k aktivnímu konání (plnění).

2.6.1 Služebnosti

Služebnost je v návrhu OZ koncipována jako věcné právo, které zatěžuje věc ve prospěch jiného. Vlastník, takto služebností zatížená věc, je nucen něco strpět nebo se něčeho zdržet. Dle § 1229, služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Toto ustanovení výslovně upravuje případy, kdy i se služebností bude spojena jistá minoritní aktivita majitele zatížené věci. Tedy, jak bylo výše naznačeno, pojmovým znakem služebností tak jak jsou koncipovány v návrhu OZ, na rozdíl od reálných břemen, je pasivní strpění vlastníka zatížené věci nějaké činnosti oprávněného či zdržení se konání, které by toto právo oprávněného mohlo nějak narušit. Nicméně mohou nastat situace, kdy je třeba jisté aktivity k tomu, aby oprávněný ze služebnosti své právo mohl řádně vykonávat. Příkladem může být povinnost majitele pozemku, který je zatížen služebností stezky, aby cesta byla průchodná i přes zimní nepřízeň počasí. Tedy potom je povinností majitele zatíženého pozemku udržovat stezku řádně průchodnou, tedy odklízet sněh či spadané stromy.

Návrh zákona stanoví, že v případě nejasností ohledně rozsahu nebo obsahu služebnosti, posoudí se podle místní zvyklosti. Pokud jí není, má se za to, že je rozsah spíš menší než větší. Osobně se příliš neztotožňuji s požadavkem posuzování

případného rozsahu a obsahu služebnosti s místní zvyklostí. Rozumím podobným ustanovením v právních řádech jiných států, které jsou svou rozlohou o mnoho větší, než je Česká republika, a kdy vývoj jednotlivých částí zemí (společenský a často i právní) nebyl zcela identický. Naopak se domnívám, že z hlediska předvídatelnosti práva a právní jistoty by měla být snaha o to, aby se vykládal případný rozsah nebo obsah služebností jednotně. Přece jen by nemělo, v našem malém unitárním státě, docházet k podstatným odchýlkám v rámci místních zvyklostí, a pokud ano, měly by se spíše unifikovat. Tímto nemyslím nějaké násilné potlačování místních kulturních zvyklostí, ale výklad zvyklostí pro potřeby práva.

V případě, že není místní zvyklost, podle které by bylo možno posoudit rozsah a obsah služebnosti, zákon stanoví, že by se takovýto obsah a rozsah služebnosti měl vykládat spíše restriktivně, nežli extenzivně. Toto ustanovení, resp. tento princip výkladu rozsahu a obsahu služebností je naprosto správný, jelikož pojmovým znakem služebnosti je jistý zásah do práv majitele věci. Proto vlastnictví, jako nejdůležitější věcné právo, a jeho nerušený výkon, by mělo být chráněno tak, aby byl k zásahům do něj docházelo co možná nejméně a v nezbytném rozsahu.

Návrh zákona také nově připouští možnost, aby vlastník více pozemků, zatížil jeden pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku. Důvod takovéto právní úpravy je čistě praktický. Jedná se o uspořádání právních vztahů pro futuro, v případě, že by se rozhodl současný vlastník pozemků například jeden prodat. Osobně se domnívám, že takovýto přístup je správný, především s poukazem na skutečnost, že vlastník věci je suverén, a proto by měl mít možnost o případném uspořádání poměrů k věcem rozhodnout tak, jak se rozhodne.

Služebnosti se dále dělí na pozemkové a osobní, podle toho, jestli je oprávněná jiná nemovitost nebo osoba.

Návrh zákona uvádí způsoby, jakými lze služebnost nabýt. Jedná se o smlouvu, pořízení pro případ smrti, nebo vydržením. Služebnosti by mělo být možno nabýt také rozhodnutím orgánu veřejné moci, v případech, kdy tak stanoví zákon. V případě, že má být vydržena služebnost odpovídající veřejnému statku, je vydržitelkou obec, na jejímž území se věc nalézá.

Vznik služebností se liší v případech, kdy je služebnost zřizována k věci, která je předmětem zápisu do veřejného seznamu, či nikoliv. V případě, že se jedná o vznik

služebnosti k věcem, které jsou předmětem evidence ve veřejném seznamu a byla-li takováto služebnost zřízena právním jednáním, vzniká až okamžikem zápisu do takového veřejného seznamu. Tento zápis má pak konstitutivní účinky. Vzniká-li služebnost k věci zapsané do veřejného seznamu na základě jiné právní skutečnosti, zapíše se také to veřejného seznamu. Pokud se bude jednat o zřízení služebnosti k věci, která není zapsaná ve veřejném seznamu, služebnost vzniká již samotnou účinností smlouvy.

V případě nákladů, které jsou s výkonem služebnosti spojeny, zákon hovoří o tom, že náklady na zachování a opravy věci bude nést oprávněná osoba. V případě, že je věc užívána jak oprávněnou osobou, tak tím, kdo je služebností obtížen, je povinen na náklady poměrně přispívat, nebo se takového užívání věci zdržet. Toto bude praktické například v případě vedení vody korytem přes cizí pozemek, pro potřeby sousedního pozemku. Náklady na údržbu a čištění koryta ponese oprávněný ze služebnosti.

V případě, že není míra služebnosti určena, návrh zákona vychází z přesvědčení, že je rozhodující potřeba panujícího pozemku. Nicméně, služebnost se nemění (nebude se měnit) v případě faktické změny služebné věci či panujícího pozemku, ani změnami vyvolanými lidským přičiněním. Tímto se autor snažil předcházet účelovým změnám, které by měly za cíl nějakým způsobem buďto rozšířit služebnost, nebo naopak se služebnosti zbavit účelovým jednáním. V případě, že dojde k rozdělení věci, ať již panující či sloužící, je třeba daný stav vykládat v souladu s navrženými ustanoveními §§ 1142 a následující návrhu OZ. V souladu s těmito ustanoveními, rozdělení věci nesmí být na újmu osobě, která má právo k dané věci. Pokud dojde k rozdělení panující věci, pak trvá věcné břemeno pro všechny díly zpravidla nadále. Návrh zákona zde použitím slova „zpravidla“ dává možnost, aby ve výjimečných případech zvláštního zřetele hodných, bylo toto uspořádáno odlišně. V žádném případě, však není možné, aby v důsledku rozdělení panující věci bylo věcné břemeno jakkoliv rozšiřováno, či ztěžováno (stalo se obtížnějším). Pokud při rozdělení věci by věcné břemeno nadále prospívalo jen některým dílům (resp. novým věcem), pak vzhledem ke zbývajícím dílům věcné břemeno zanikne.

Naopak, pokud dojde k rozdělení věci, která je zatížena věcným břemenem, a toto zatížení postihuje jen nějaký díl, rozdělením na ostatních nezatížených dílech (nově věcech) zanikne.

Zvláštní úprava je pro případy, kdy se poskytuje právo ze služebnosti nebo jiné právo k plodům nebo užitkům. Pak každá z oprávněných osob, pokud se dělí věc panující, nebo každá z obtížených osob, pokud se dělí věc obtížená, má právo navrhnout, aby další vykovávání upravil soud. Dle § 1145 odst. 2 návrhu OZ, „Soud vykonávání upraví s ohledem na povahu a účel zatížení, jakož i s ohledem na hospodářské zvláštnosti jednotlivých dílů tak, aby výsledek odpovídal zásadám slušnosti a aby se zatížení nezvětšilo.“. Tedy soud je nucen při svém rozhodování respektovat zásadu, aby se nezhoršilo postavení toho, do jehož práv služebnost zasahuje.

Ale i na tomto místě bych si dovolil upozornit na skutečnost, kterou jsem tak trochu vytýkal (pokud si mohu dovolit to tak nazvat) autorům návrhu OZ již na jiném místě této práce. Je to odklon od zažitých větných konstrukcí a slovních obrátů. Mám na mysli slovní spojení „. . . aby výsledek odpovídal zásadám slušnosti . . .“. Osobně bych raději uvítal legislativní formulaci, která by byla významově shodná (obdobná), ale odkazovala by se na zásadu dobrých mravů. Větná část, by pak mohla být nahrazena formulací „. . . aby výsledek nebyl v rozporu s dobrými mravy . . .“. Na tomto konkrétním případě jsem si dovolil ukázat odlišné užívání jazykového vyjádření, pro které se autoři návrhu rozhodli. Tímto si nedovoluji hodnotit jeho správnost, vhodnost, či naopak nevhodnost. Pouze upozorňuji na skutečnost, že mohou nastat výkladové těžkosti, pokud nejsou jistá slovní a větná spojení v odborné praxi zažita a ještě neexistuje odpovídající soudní a akademický výklad.

Návrh zákona také *expresiss verbis* uvádí ve svém § 1257, že lze zřídit vícero služebností k téže věci, pokud však to není na újmu starším služebnostem.

Pokud principy služebností, o kterých jsem hovořil výše, byly společné pro veškeré služebnosti, návrh OZ dále vypočítává jednotlivé zvláštní druhy služebností. Důvodem je podle autorů návrhu zákona, poskytnout jisté vodítko pro ty, kteří chtějí smlouvou zřídit služebnost, případně pro ty, kteří se v budoucnu budou dožadovat uznání jejího vydržení, ale také pro orgány veřejné moci, aby bylo zřejmé, co má obsahovat výrok rozhodnutí, kterým se služebnost zřizuje. Návrh OZ tedy konkrétně poskytuje úpravu devíti pozemkových a dvou osobních služebností. Avšak všechna tato

ustanovení mají pouze dispozitivní charakter, tedy účastníci smlouvy jsou oprávněni si svá vzájemná práva a povinnosti upravit odlišně od znění zákona.

Těmito služebnostmi, které návrh OZ uvádí jsou:

2.6.1 i) Služebnost inženýrské sítě

Jedná se o soukromoprávní úpravu, která žádným způsobem nezasahuje do platné úpravy obdobných věcných „legálních“ břemen vyplývajících z veřejnoprávních norem. Příkladem veřejnoprávního zákona, který upravuje mimo jiné zákonné věcné břemeno vstupu na cizí pozemky, je například zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, či zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění. Obsahem navrhované služebnosti inženýrské sítě, by mělo být právo oprávněného na vlastní náklad vhodným a bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku nebo přes něj inženýrské sítě. Návrh zákona příkladmo uvádí, že se může jednat o vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení. Oprávněný ze služebnosti je pak oprávněn takovéto sítě provozovat a udržovat. Naopak vlastník služebného pozemku je povinen zdržet se všeho, co by mohlo vést k ohrožení takovýchto inženýrských sítí. Zákon dále upravuje podmínky vstupu oprávněného na služební pozemek za účelem prohlídky a údržby inženýrských sítí. Návrh zákona požaduje předběžné projednání umožnění vstupu na cizí pozemek. Pokud ke vstupu dojde, musí být šetřeno práv majitele služebného pozemku. Tedy ke vstupu na služební pozemek, by mělo docházet pouze na nezbytnou dobu a v nutném rozsahu. Pokud však záležitost nesnese odkladu, například z důvodu nějaké havárie či poškození inženýrských sítí, pak může vstoupit oprávněný na služební pozemek i bez předchozího projednání s vlastníkem služebného pozemku. V takovémto případě, však je povinností oprávněného neprodleně dotčeným osobám oznámit vstup na pozemek za účelem nezbytné opravy inženýrské sítě při naléhavém poškození, místo takového poškození řádně označit a zabezpečit. Pochopitelně se má za to, že v takovémto případě má právo vstupu na služební pozemek také osoba odlišná od oprávněného, která bude opravářské práce přímo provádět nebo která bude při nich nápomocna. Po skončení prací, je povinností oprávněného ze služebnosti, aby služební pozemek na vlastní náklad uvedl do předešlého stavu a nahradil případnou škodu, ke které došlo prováděním prací.

Návrh zákona upravuje také možnost zřízení na služebném pozemku potřebné obslužné zařízení, a toto zařízení udržovat. Zřízení tohoto práva však musí být výslovně ujednáno. Výslovné ujednání je také zapotřebí k oprávnění, aby byly na inženýrské síti možné takové úpravy, které spočívají v její modernizaci a zvýšení nebo zlepšení její výkonnosti.

2.6.1 ii) Opora cizí stavby

Jedná se o starobylou služebnost. Oprávnění z této služebnosti je opora oprávněné stavby o jinou služebnou nemovitost. Obtížený je pak povinen poměrně přispívat na udržování zdí nebo podpěr, tak aby řádně sloužily svému účelu a tedy poskytovaly oporu panující stavbě. Návrh zákona hovoří, že obtížený není povinen k podpěře panujícího pozemku.

2.6.1 iii) Služebnost okapu

Jedná se o služebnost, kdy oprávněný ze služebnosti má právo svádět dešťovou vodu ze své střechy na cizí nemovitou věc buď volně nebo ve žlabu. Návrh zákona dále hovoří o možnosti zvýšit svou střechu jen tehdy, neztíží-li se tím služebnost. Tedy zřejmě v případě, že by vlastník panující nemovitosti zvažoval takové stavební úpravy, jimiž by výrazně změnil odtokové podmínky dešťové vody z upravené střechy, pak v případě realizace by tato služebnost zanikla.

Oprávněný má dále povinnost udržovat žlab (byl-li zřízen) v dobrém stavu. Dále je v návrhu OZ stanovena povinnost oprávněného k včasnému odklizení sněhu, pokud ho napadne mnoho. Otázkou zůstává, jak definovat pojmy „mnoho sněhu“ a „včasné odklizení“. Zřejmě tyto vágní pojmy bude zapotřebí vykládat tak, že „mnoho sněhu“ bude takové množství, které je schopno svým objemem a hmotností způsobit škodu na majetku či zdraví. „Včasným odklizením“ bych pak rozuměl, takové odklizení od doby započetí sněžení, aby nebyla umožněna kumulace množství sněhu, které by bylo schopno způsobit škodu.

2.6.1 iv) Právo pro svod dešťové vody

Služebnost práva pro svod dešťové vody lze do jisté míry zrcadlově přiřadit ke služebnosti okapu. Pokud v případě služebnosti okapu je chápána dešťová voda a její hromadění jako negativní fenomén, kterého se chce vlastník oprávněné nemovitosti zbavit za přispění obtížené nemovitost, naopak v případě služebnosti práva pro svod dešťové vody, je získávání této vody chápáno jako pozitivní hodnota, tedy jako pozitivní právo. Proto ten, kdo je oprávněn z této služebnosti, musí hradit sám náklady spojené s tím, aby byla dešťová voda na jeho pozemek řádně svedena. Také v případě, že je zapotřebí zbudování strouhy či jiného zařízení, je povinen vlastník panujícího pozemku zbudovat je a udržovat na vlastní náklady.

2.6.1 v) Právo na vodu

Právo na vodu je další služebností, která má být upravena v budoucím občanském zákoníku. Je zde stanoveno právo přístupu na cizí pozemek k vodě, pokud je toto obsahem služebnosti. Také v případě, že je někdo oprávněn svádět vodu z cizího pozemku na svůj, nebo naopak ze svého pozemku na cizí, může na svůj náklad zřídit a udržovat zařízení k tomu potřebná. Bude se jednat o možnost vybudování zavlažovacího kanálu nebo podobných zařízení. Rozsah takovýchto zařízení se bude určovat podle potřeb panujícího pozemku.

2.6.1 vi) Služebnost rozlivu

Služebnost rozlivu - jde o specifickou služebnost, kterou se umožňuje vlastníkovu vodního díla řízeně rozlévat na služebném pozemku vodu. Toto právo v sobě zahrnuje, aby měl vlastník vodního díla na služebném pozemku obslužná zařízení. Výslovně musí být ujednáno právo, provádět na vodním díle či obslužných zařízeních takové úpravy, které vedou ke zvýšení jejich výkonnosti a jejich modernizaci. Naopak vlastník služebného pozemku se musí zdržet všeho, co by vedlo ke zhoršení vodního díla nebo obslužných zařízení, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek na nezbytnou dobu a nutném rozsahu.

Pokud dojde k závadě, kdy projednání vstupu na pozemek není možné, je oprávněn vlastník vodního díla vstoupit na služební pozemek, o čemž musí být vlastník služebního pozemku neprodleně informován. Po skončení prací je třeba služební pozemek uvést do předešlého stavu. V případě, že v důsledku oprav bude způsobena škoda na služebním pozemku, je třeba aby ji oprávněný na své náklady odstranil.

2.6.1 vii) Služebnost stezky, průhonu a cesty

Návrh zákona na tomto místě upravuje právo průchodu, které kategorizuje podle míry zatížení služebního pozemku na tři skupiny – právo stezky, průhonu a cesty.

Nejmenším omezením služebního pozemku představuje právo stezky. Toto právo v sobě zahrnuje možnost přepravovat se po něm lidskou silou. Tedy nebude se muset jednat pouze o chůzi, ale také jízdu na kole, kolečkových bruslích nebo na lyžích. Toto právo z této služebnosti nemají jen ti, ve prospěch koho byla zřízena, ale také všichni ti, kteří k oprávněným osobám ze služebnosti přicházejí nebo odcházejí. Je to například z důvodu návštěv, nebo příbuzných oprávněných ze služebnosti. Služebnost stezky v sobě nezahrnuje právo na služební pozemek vjíždět na zvířatech, ani vláčet po služebním pozemku břemena.

Služebnost průhonu zakládá právo oprávněného hnát přes služební pozemek zvířata. Toto právo v sobě zahrnuje i jezdit přes služební pozemek jinými než motorovými vozidly. Tedy bude se jednat nejspíše o povozy tažené například koňmi. Autoři návrhu zákona dále zakazují, aby pozemek, který je určen k plnění funkcí lesa byl zatížen služebností průhonu dobytka. Pokud rozhodne orgán veřejné moci, že je služební pozemek určen k plnění funkcí lesa až po zřízení takovéto služebnosti, služebnost právní mocí tohoto rozhodnutí zaniká. Tento zákaz se však vztahuje pouze na zvířata, která jsou řazena do kategorie dobytka. Proto pro jiné kategorie zvířat toto neplatí. Například koně či osli by tímto ustanovením zákona nebyli dotčeni.

Nejpodstatnějším omezením, které pro vlastníka služebního pozemku vyplývá, jsou omezení ze služebnosti cesty. Oprávněný může přes služební pozemek chodit nebo se dopravovat za použití vlastní síly, ale především je oprávněn přes daný pozemek jezdit a to jakýmkoliv vozidly. Avšak služebnost cesty v sobě neobsahuje právo průhonu. Oprávněný ze služebnosti cesty je povinen přispívat na údržbu cesty a to

včetně lávek a mostů. Pokud vlastník služebného pozemku tuto cestu užívá také, tak se podílí na těchto nákladech. V případě, že vlastník služebného pozemku cestu neužívá, hradí veškeré potřebné opravy oprávněný z této služebnosti sám.

V případě otázky rozsahu plochy při výkonu služebností, ať již stezky, průhonu nebo cesty, je třeba vycházet z principu přiměřenosti. Tedy je pochopitelné, že v případě stezky se bude jednat o poměrně úzký koridor v šíři maximálně několika metrů, zatímco v případě služebnosti cesty se může jednat o cestu větších rozměrů, právě z důvodů, například přemístit přes služební pozemek zemědělskou techniku.

Pokud by došlo působením náhody k zneschůdnění stezky, cesty nebo koridoru pro průhon, může se oprávněný ze služebnosti domáhat, aby byla vykázána náhradní plocha, než bude obnoven předešlý stav. Může se například jednat o sesuv nebo propad podmáčené půdy právě v části pozemku, kde je stezka či cesta.

2.6.1 viii) Právo pastvy

Jedná se o specifickou úpravu, jejíž využití bude v praxi spíše minoritní. Autoři ve své důvodové zprávě podtrhují význam zřízení této služebnosti především z důvodu menšího, často ekologického zemědělství, kdy vlastníci hospodářských zvířat sami nevládnou natolik rozlehlé pastviny, aby mohli zajistit řádnou venkovní pastvu svým zvířatům. Je zde vyzdvížen nejen ekologický rozměr úpravy takovéto služebnosti, ale také rozměr krajinytvorný, kdy ovce nebo kozy spásají často byliny a keře, které jsou vnímány jako plevelné rostliny.

Návrh zákona poměrně detailně upravuje veškeré případy takovéto služebnosti. Především je třeba říci, že v případě této služebnosti se nesmí jednat o pastvu prasat nebo drůbeže. Dále je zakázáno, aby se na služebných pozemcích pásala zvířata, která jsou nadměrně znečištěná, nemocná nebo cizí. Zákon také zakazuje zřídit služebnost pastvy k pozemku s lesními porosty. Návrh OZ na tomto místě používá jiný termín, nežli v případě služebnosti průhonu. V případě služebnosti průhonu je zakázáno tuto služebnost v případě dobytka zřídit u pozemků, které jsou „určeny k plnění funkcí lesa“. Zatímco v případě služebnosti práva pastvy návrh zákona používá spojení „pozemek s lesními porosty“, kdy je tato služebnost zakázána.

Tedy v případě průhonu dobytka se jedná o stav právní. Pokud orgán veřejné moci rozhodl, že se jedná o pozemek, který plní funkci lesa, je zřízení služebnosti průhonu pro dobytek vyloučeno. Zatímco u služebnosti práva pastvy se jedná o ne právní, ale faktický stav. Tedy posuzovat splnění okolností, které jsou předpokládány v § 1270 odst. 2 návrhu OZ, jestli je pozemek „pozemkem s lesními porosty“ se bude muset zkoumat podle konkrétní situace. Důvod tohoto ustanovení v zamýšlené právní úpravě je zřejmý. Autoři úpravy se snaží chránit lesní porosty před poškozením nebo zničením, ke kterému by mohlo dojít právě v důsledku pastvy zvířat.

Jednotlivá ustanovení velice precizně stanovují způsoby, kterými se má určit přípustný počet zvířat, které se mohou na služebném pozemku pást. Doba pastvy se řídí místní zvyklostí. Služebnost práva pastvy nevylučuje z pastvy vlastníka služebného pozemku. Taktéž jej nevylučuje z řádného hospodaření na pozemku. Pasení toto hospodaření nesmí omezit ani ztížit. V případě že hrozí škoda, je třeba zvířata hlídat.

2.6.1 ix) Uživací právo – osobní služebnost

Uživací právo je chápáno jako služebnost ad personam. Tedy toto právo svědčí pouze určité osobě. V návrhu OZ je stanoveno, aby toto právo užívat cizí věc bylo nejen pro jeho vlastní potřebu, ale také pro potřebu jeho domácnosti. Z důvodu toho, že autoři návrhu OZ v tomto ustanovení hovoří nejen o potřebách oprávněného, ale i jeho domácnosti, je zřejmé, že uživací právo může složit pouze osobě fyzické, nikoliv právnické.

Pokud se potřeby uživatele, popřípadě jeho domácnosti změní po zřízení služebnosti, nezakládá to uživateli právo na jeho rozšíření. Vlastník věci, která je zatížena uživatelským právem, může s věcí nakládat a náleží mu všechny užitky, které může brát bez zkrácení práva uživatele. Vlastník však musí udržovat věc v dobrém stavu, případně nést náklady na toto udržování. V případě, že užitky by byly v nepoměru s náklady na věc vynaloženými, musí uživatel nést zvýšené náklady s užíváním věci spojené, nebo od užívání upustit.

Příkladem by mohlo být zřízení uživatelského práva k automobilu, kdy by vlastník vozidla s ním vůbec nejezdil, zatímco uživatel ano a náklady na provoz a údržbu by byl povinen hradit. Nemám na mysli náklady na pohonné hmoty, ale

například zvýšené náklady na servisování vozidla v důsledku předepsaných kontrol výrobcem po ujetí stanoveného počtu kilometrů.

2.6.1 x) Poživací právo – osobní služebnost

Součástí tohoto práva je, vedle užívání cizí věci, také právo brát plody a užitky z této věci. Poživatel má právo i na mimořádný výnos z věci. Avšak při výkonu těchto svých práv je poživatel povinen šetřit podstatu věci. Poživatel nese náklady, bez kterých by se nedosáhlo plodů a užitků. Je stanovena povinnost poživatele udržovat věc ve stavu, v jakém ji převzal. Předně je zajímavá povinnost poživatele pořídit věci obvyklé pojištění proti škodám.

Autor návrhu zákona řeší taktéž situaci, kdy se užívací nebo poživací právo zřídí k věcem, které jsou zužitvatelné. V takovémto případě může ten, komu toto právo svědčí (poživatel) s věcmi nakládat dle libosti, nicméně když toto jeho právo skončí, je povinen vrátit stejné množství věcí téhož druhu a jakosti.

V případě, že někomu svědčí právo jako poživateli (či uživateli) z jistiny uložené na úrok, má právo jen na tento úrok. Účel tohoto ustanovení je zřejmý, především chce předejít případným sporům, kdy by poživatel (či uživatel) vyžadoval vydání finanční hotovosti tvořící základ jistiny, která vy mohla být následně spotřebována. Proto návrh zákona výslovně uvádí, že uživatel nebo poživatel a věřitel rozhodují společně, má-li se co s jistinou podniknout. V případě, že by se nedohodli, rozhodne soud. Taktéž dlužník se zproští svého dluhu pouze jeho splacením společně věřiteli a poživateli (či uživateli). Na druhou stranu, věřitel nebo poživatel (či uživatel) se mohou domáhat pouze toho, aby byla jistina složena pro oba do notářské úschovy.

2.6.2 Služebnost bytu

Návrh zákona samostatně upravuje právo služebnosti bytu. Služebnost bytu je chápána jako služebnost užívání. Na druhou stranu je výslovně stanovena ochrana práv vlastníka nemovitosti, kdy vlastníku nemovitosti náleží právo nakládat se všemi částmi nemovitosti, ke kterým nebyla zřízena služebnost bytu. Dále návrh zakazuje, aby byl vlastníkovu nemovitosti znesnadněn potřebný dohled. Především pak toto ustanovení

chápu jako upozornění a potvrzení větší právní síly institutu vlastnictví, nad případným institutem služebností. Tedy vlastnické právo, i když je omezeno, je stále právem silnějším. Proto vlastník má právo (a i povinnost) dbát o svůj majetek. V případě nemovitostí mu musí být umožněno, aby toto své právo řádně mohl vykonávat, především pak formou dohledu, tedy umožnit i potřebný přístup do (na) nemovitosti.

2.6.3 Zánik služebnosti

Návrh zákona upravuje případy, se kterými je spojován zánik služebností. Jedná se víceméně o skutečnosti, se kterými jsou spojovány i zániky závazků. Zvláštním případem zániku služebnosti, na kterou je třeba upozornit, jsou případy trvalé změny poměrů, kdy služební věc již nadále nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě. V případě, že by takovouto okolností došlo k hrubému nepoměru mezi zatížením služební věci na straně jedné a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby na straně druhé, návrh zákona předpokládá možnost, domáhat se omezení či dokonce zrušení služebnosti. V případě takového omezení nebo dokonce zrušení je však třeba, aby byla oprávněnému poskytnuta přiměřená náhrada.

Pokud služebnost zanikne z důvodu trvalé změny, kdy služební věc již nadále nemůže sloužit oprávněnému (panujícímu pozemku, či oprávněné osobě), vznikne krátkodobý nesoulad mezi zápisem ve veřejné evidenci a faktickým stavem. Tedy v případě nemovitostí bude v katastru stále zapsané břemeno ve formě služebnosti, nicméně z důvodu faktické změny poměrů, nebude možné jej využívat. Pak vyvstává teoretická otázka, nesouladu zápisu v katastru nemovitostí a faktického stavu. Případně otázka zániku a okamžiku zániku služebnosti. V tomto případě bude muset právo následovat, respektive respektovat realitu, jelikož by nebylo dost dobře možné, aby existovala nadále de iure služebnost, která by nemohla být fakticky realizována. V takovémto případě by bylo třeba postupovat podle návrhu zákona § 1290 odst. 2, a tedy za přiměřenou náhradu služebnost zrušit a požádat o výmaz služebnosti z katastru nemovitostí. Takovýmto příkladem by mohl být případ, kdy někomu svědčí právo odebírat vodu ze studny na sousedním pozemku, avšak z důvodu geotermálních změn voda ze studny vyschla. Pokud by se nejednalo o jev pouze přechodný, služebnost by nadále postrádala svůj význam, jelikož by nemohlo být dosaženo účelu služebnosti.

2.7 Reálná břemena

Jak již bylo naznačeno v textu výše, zásadní rozdíl mezi služebnostmi a reálnými břemeny, tak jak je to koncipováno v návrhu nového občanského zákoníku, je v roli, respektive v povinnosti povinného něco činit, a to aktivně svým konáním. Tedy v případě služebností je závazek či povinnost povinného, spojená se zdržením se určitého jednání nebo nějaké jednání oprávněného strpět (pasivita), v případě reálných břemen návrh zákona počítá s povinností povinného něco činit (aktivita).

Další rozdíl mezi služebnostmi a reálnými břemeny je v genezi jejich vzniku. Služebnosti vycházejí již z římskoprávní tradice, zatímco reálná břemena v této podobě byla konstituována v průběhu středověku. Také je důležité upozornit na skutečnost, že pokud povinnost vyplývající z reálného břemene (něco konat či dát) nebude splněna, pak se tato povinnost přemění na nárok na peněžité plnění.

V případě reálných břemen je vlastník věci vázán jako dlužník vůči oprávněné osobě jí něco dávat nebo konat. V případě, že by bylo reálné břemeno dohodnuto na dobu neurčitou, pak je třeba, aby bylo zřízeno jako vykupitelné a podmínky výkupu musí být určeny již v okamžik zřizování tohoto reálného břemene. Pokud se reálné břemeno zřizuje právním jednáním, pak okamžikem vzniku bude zápis do veřejného seznamu.

2.8 Zhodnocení návrhu nového Občanského zákoníku

Na tomto místě bych si rád dovolil komplexněji subjektivně zhodnotit návrh občanského zákoníku, tak jak byl uveřejněn na internetových stránkách Ministerstva spravedlnosti. Nejprve bych rád podotknul, že se necítím být odborníkem ani se nedomnívám, že bych měl morální právo toto dílo odborníků hodnotit, proto některé mé připomínky k předkládané úpravě mohou být způsobeny nepochopením ducha a koncepce návrhu nového občanského zákoníku jako celku.

Především bych rád ocenil vsutku heroické dílo, které bylo odvedeno kolektivem autorů vedeným prof. JUDr. dr. Karlem Eliášem. Více než desetiletá práce, na tomto a souvisejících projektech, je zakončena především návrhem nového občanského (spíše však soukromoprávního) kodexu. Vedle nového občanského

zákoníku by měly být předloženy také zcela nové návrhy zákona o obchodních korporacích a zákona o mezinárodním právu soukromém. Až budoucnost ukáže, zdali navrhovaný kodex a související zákony projdou řádně legislativním procesem, případně s jakými změnami.

Je nesporné, a autor to ani nezastírá, že inspirací návrhu OZ byl především vládní návrh nového československého občanského zákoníku z roku 1937, který však nikdy nebyl realizován. Cílem tohoto nového zákoníku, mělo být především překonání právního dualismu v oblasti občanského práva, který v období První republiky na území Československa panoval. Pochopitelně to nebyl cíl jediný. Taktéž moderní a ucelená úprava soukromého práva byla cílem tohoto návrhu, který pak byl do velké míry inspirován především rakouským občanským zákoníkem ABGB z roku 1811. Současně se autor snažil hledat inspiraci v zákonech okolních států vyspělé Evropy a kanadské provincie Quebec.

Otázkou zůstává, zdali cesta komplexní nové úpravy soukromého práva v České republice je tou správnou? Osobně si nejsem odpovědí na tuto otázku úplně jistý. Je pravdou, že často (a právem) bývá vyčítána našemu právnímu řádu jeho přebujelost a značná atomizace. Často jsou přijímány zákony, které mají řešit specifickou společenskou potřebu, aniž by byly začleňovány do nějakého širšího rámce právního řádu jako celku. V důsledku toho se stává právní řád velice nepřehledný a oprávněně nelze požadovat po laické veřejnosti orientaci v právním řádu napříč jednotlivými právními odvětvími. Taktéž, při dnešním počtu platných právních norem, jen stěží si dokážu představit právníky, kteří by nepoužívali elektronické systémy a programy na vyhledávání platných právních norem, a s klidným svědomím by prohlásili, že se detailně orientují v celém právním řádu.

Nechvalným trendem, na který si dovoluji upozornit, je podle mého názoru, také umělé vytváření nových právních odvětví, která se zakládají často na jediném zákonu či několika právních institutech. Takovéto nové právní odvětví si pak často žije svým, zcela nezávislým životem, často sledujíc minoritní potřebu společnosti.

Nicméně pokud převáží názor, že jistá kodifikace soukromého práva je zapotřebí, právě z důvodu neúnosné rozdrobenosti a nepřehlednosti současného právního řádu, pak osobně bych upřednostňoval uchopení současného Občanského zákoníku, jako jistý rám obrazu s potrhaným plátnem, kde bych se snažil jednotlivé

poničené části obrazu opravit a zacelit. Jinými slovy, osobně bych raději uvítal inkorporaci (s případnými změnami) ustanovení práva rodinného, obchodního (mám na mysli ustanovení vztahující se k právu obchodních společností), případně norem týkajících se bytů a nebytových prostor do současného Občanského zákoníku. Především vlivem zásadní novely zákona č. 509/1991 Sb., došlo ke značnému porušení struktury dosavadního Občanského zákoníku. Skutečnost, že přijetí této novely bylo nezbytné pro zajištění přechodu ke standardním hospodářsko-ekonomickým vztahům v demokratické společnosti, vůbec nezpochybňuji. Avšak v důsledku této „velké novely“ byly, mimo jiné, zrušeny části třetí až pátá Občanského zákoníku. Proto se domnívám, že uvolněná místa by bylo možno zaplnit (doplnit) již výše zmíněnými oblastmi soukromého práva tak, aby docházelo k postupné kodifikaci. Takováto kodifikace by se měla, dle mého názoru, raději ubírat cestou postupného evolučního scelování a navazování na dosud známou a platnou úpravu, nežli se vydat cestou revoluční, tedy cestou zcela nového kodexu. Tímto by zůstala rámcově zachována pro mnohé známá struktura zákona a notoricky známá ustanovení (především i široké veřejnosti) by zůstala i nadále v platnosti.

Při studiu návrhu nového OZ mě překvapily odlišné jazykové formulace, které jsou v návrhu použity. Nemám na mysli pouze nové výrazy a označení některých institutů (často nových, což bylo nutností), ale celkový styl jazykového vyjádření. Tento jazyk na mě působí mnohdy až archaicky, nehledě na skutečnost že nabourává některá ustálená slovní spojení, která jsou jednotně vykládána, právě i díky dlouhodobému užívání a sjednocujícímu výkladu judikatury. Odlišné názvosloví, které je použito oproti současnému Občanskému zákoníku vrhne do praxe (nejen právnické) vysokou míru nejistoty, co vlastně ten daný sdělovatel chtěl říci. Bude trvat poměrně dlouhou dobu, než se nové výrazy v praxi zažijí, a kdy bude jednoznačně a bezchybně znám jejich detailní obsah. Myslím si, že podrobný a detailní komentář k takovému novému zákonu může být nápomocen, ale rozhodující bude až výklad soudní. Proto v souladu se zásadou *iura novit curia* bude záležet na správném pochopení a především výkladu jednotlivých ustanovení obecnými soudy. Otázkou zůstává, nakolik nové instituty, případně nové úpravy institutů stávajících, budou způsobovat výkladové problémy, především pokud se bude navrhovaná právní úprava opírat o odlišné teoreticko-právní východisko, nežli úprava současná. Také princip předvídatelnosti práva, může být na

jistou dobu částečně oslaben, právě do té doby, nežli soudy vyšších stupňů nezaujmou jednotná stanoviska k případným sporným výkladům. V tomto bude jistě nezastupitelná role Nejvyššího soudu České republiky, pro který by sjednocování judikatury mělo být jednou z hlavních priorit.

Rozsah navrhovaného OZ je vskutku ohromující. Otázkou zůstává, zdali přílišné detailní úpravy v některých částech jsou ku prospěchu věci.

Podle slov současného ministra spravedlnosti a předsedy Legislativní rady vlády JUDr. Jiřího Pospíšila, přijetí nového občanského zákoníku je prioritou číslo jedna současné vlády v legislativní oblasti. Zásadní obměna klíčových kodexů a zákonů, které mají (nebo měly) původ vzniku v šedesátých letech minulého století, již započala. Prvním krokem této reformní snahy v legislativní oblasti bylo přijetí nového trestního zákoníku zákona č. 40/2009 Sb., v platném znění. Přes jisté počáteční obavy, lze s mírným časovým odstupem hodnotit přijetí nové úpravy vcelku kladně. Již avizovaným druhým krokem, by měla být právě novelizace, respektive nová kodifikace norem soukromého práva. Krokem třetím a navazujícím, podle slov ministra Pospíšila, by měla být příprava a následné přijetí nových procesních předpisů, upravujících jak civilní proces, tak trestní proces. Nicméně tyto zamýšlené změny by měly přijít na pořad dne až v příštím volebním období. To, že se jedná často o politické proklamace je evidentní, a proto bude také záležet zdali se podaří pro navrhované kroky zajistit širší politickou podporu.

Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem, jsem zvědav, jak předkládaný návrh OZ uspěje v jednotlivých částech legislativního procesu. Domnívám se, že schválení toho zákoníku nebude vůbec snadné. Pokud by občanský zákoník byl schválen v navrhované podobě, potom si dovoluji tvrdit, že by se jednalo o největší „legislativní revoluci“ od vzniku samostatné České republiky.

Dovoluji si upozornit na skutečnost, že v této části své práce věnované návrhu nového občanského zákoníku jsem vycházel z dostupných návrhů na rekodifikaci soukromého práva tak, jak byly uveřejněny na oficiálních stránkách Ministerstva spravedlnosti České republiky k měsíci březnu roku 2011. Jak bylo uvedeno na těchto stránkách, návrh nového občanského zákoníku není (nemusí být) definitivní a k některým právním otázkám probíhají stále odborné diskuse. Proto není vyloučena

možnost, že bude tento návrh podroben ze strany Ministerstva spravedlnosti, případně Legislativní rady vlády nějaké dílčí revizi. Proto zkoumání, porovnávání a hodnocení jednotlivých institutů, ustanovení i celého návrhu občanského zákoníku chápu jako akademickou debatu de lege ferenda.

Závěr

Tématem mé disertační práce bylo „Vlastnictví nemovitostí v českém právním řádu“. Toto téma jsem si vybral záměrně, jelikož v sobě zahrnuje zcela zásadní právní institut drtivé většiny právních řádů – tedy institut vlastnictví. Práci jsem zaměřil na vztah k nemovitostem z důvodu jejich klíčového postavení v hospodářsko-ekonomickém životě, nejen obchodních společností, ale i jednotlivců. A dále pak, především kvůli neopominutelné důležitosti nemovitostí z hlediska sociálního významu, ale také jejich funkce jako uchovatele hodnot a stability.

Jedná se o naprosto klíčový institut, na jehož správném pochopení a principech se vyvinuly moderní evropské celospolečenské vztahy a následně toto chápání vlastnictví bylo vtěleno do právních norem a dále rozvíjeno. Institut vlastnictví je bezpochyby nejdůležitějším institutem soukromého práva a mnoho jiných právních institutů z něj přímo vychází, nebo na něj navazuje. V průběhu psaní této své práce jsem si znovu do hloubky uvědomil, že bez vlastnictví by vůbec nebylo možno upravit soukromoprávní vztahy tak, jak je známe dnes. Čím hlouběji jsem se problematikou vlastnictví zabýval, tím více jsem zjišťoval, že tento institut souvisí zcela neoddělitelně i s jinými právními oblastmi či instituty. Ať se již jedná o problematiku spoluvlastnictví, společného jmění manželů, držby, vydržení, dědění a tak dále. Celý právní řád se mi rozvinul jako rybářská síť, kdy jsem si uvědomil, že žádný právní institut není izolován, ale že plynule navazuje a prolíná se s jinými instituty, které jsou upraveny v mnoha ustanoveních ne jen Občanského zákoníku, ale celého právního řádu. Z hlediska pyramidy síly právních norem se institut vlastnictví vine od Listiny základních práv a svobod, až po vyhlášky jednotlivých ministerstev a ústředních orgánů státní správy. A někde ve středu této „rybářské sítě“ jsem našel právě institut vlastnictví. Pokud jsem se v průběhu své práce zaměřil na nějaké odlišné téma, dříve či později mě právní úprava přivedla nazpět k institutu vlastnictví, a pak zase do „jiných vod“ českého soukromého

práva. Především jsem věnoval značnou část své práce ne pouze Občanskému zákoníku, ale také právním normám, které speciálně upravují problematiku bytů, nebytových prostor, případně pozemků, které mají specifickou funkci a význam využití. Při svém bádání jsem se snažil zkoumat rozličné pohledy na danou problematiku, a současně vycházet z judikatury soudů. Protože teprve judikatura soudů má rozhodující význam z hlediska výkladu zákonů (alespoň v konkrétních věcech). Proto vědecké a akademické výklady musí působit a zaujmout svou odborností jednotlivé soudce natolik, že právní názory v nich obsažené přijmou za své a z jejich úst budou ovlivňovat skutečný život.

Ve druhé části své práce jsem se snažil porovnat stávající úpravu upravující vlastnictví nemovitostí a otázky související, s návrhem nového občanského zákoníku. Při rozboru navrhované právní úpravy nového soukromoprávního kodexu jsem vycházel z paragrafovaného znění návrhu občanského zákoníku a jeho důvodové zprávy, tak jak je poskytlo Ministerstvo spravedlnosti. Je třeba říci, že mnoho východisek, právních principů i právních institutů je pojmáno odlišně od stávající úpravy. Pokusil jsem se na tyto rozdíly poukázat, případně najít a vysvětlit důvody odlišností navrhované právní úpravy oproti úpravě stávající. Nicméně je třeba podotknout, že právě z důvodu skutečnosti, že nový občanský zákoník se nachází prozatím ve stádiu návrhu, a na své legislativní cestě je pouze na začátku, neexistuje dostatek podkladů k navrhované právní úpravě. Na druhou stranu, i toto lze vykládat jako jistou výhodu, kdy jsem nemohl slepě přejímat již vyslovené právní názory a byl jsem nucen snažit se na navrhovanou právní úpravu podívat zcela nestranně *de lege ferenda*. Přiznávám, že na určitých místech jsem si nebyl zcela jistý důvody navrhované právní úpravy, případně výklad jednotlivých konkrétních ustanovení mně připadal nejednoznačný. Právě absence judikatury v těchto místech mi neumožnila nalézt jednoznačný závěr některých teoretických otázek. Proto s některými mými názory na navrhovanou právní úpravu, případně na výklad některých ustanovení, nemusí panovat vždy shoda. Ale i toto je pozitivní, jelikož zde může být vidět, jakým způsobem může případný nový občanský zákoník přinést interpretační nejasnosti.

Věřím, že úkoly a cíle, které jsem si v úvodu své práce vytknul, se mi podařilo alespoň zčásti splnit.

Seznam použité literatury:

BALÁK F., KORECKÁ V., VOJTEK P., *Občanský zákoník. 2. vydání.* Praha. C. H. BECK, 2011

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

DVOŘÁK T., *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky. 1. vydání.* Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009

DVOŘÁK J., SPÁČIL J., *Společné jmění manželů v teorii a judikatuře, 3. vydání.* Wolters Kluwer ČR, a.s., 2010

ELIÁŠ K. a kolektiv, *Občanský zákoník – velký akademický komentář, 1. svazek.* Linde Praha a.s., 2008

HOLUB M., BIČOVSKÝ J., SPÁČIL J., MAREČEK J., WURSTOVÁ J., *Sousedská práva, 4. aktualizované vydání.* Linde Praha a.s., 2006

KOCOUREK J., *Byty, nebytové prostory, nájem a vlastnictví bytů. 7. doplněné vydání,* EUROUNION Praha, s. r. o., Praha 2006

KOTOUČOVÁ J., *Zákon o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) Komentář. 1. vydání,* Praha, C. H. BECK, 2010

KRÁLÍK M., *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku,* Praha, C. H. BECK, 2008

KUBA B., OLIVOVÁ K., *Katastr nemovitostí České republiky, 9. aktualizované vydání.* Linde Praha a.s., 2005

FIALA J., KINDL M. a kolektiv, *Občanský zákoník – Komentář*. Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009

FIALA J., NOVOTNÝ M., OEHM J., HORÁK T., *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 3. doplněné a přepracované vydání. Praha. C. H. BECK, 2005

KNAPP V., *Quieta non movere Zásah do pokojného stavu*. Právní praxe, 1993, číslo 5

KUČERA R., *Dědictví*, Linde Praha a.s., 2001

NOVOTNÝ M., FIALA J., HORÁK T., OEHM J., HOLEJŠOVSKÝ J., *Zákon o vlastnictví bytů*. Komentář. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha. C. H. BECK, 2011

PAVLÍČEK V. a kolektiv, *Ústava a ústavní řád České republiky*, Díl II. Práva a svobody. Linde Praha a.s., 2002

PEŤOVSKÁ A., *Občanské právo*. Meritum, 2006

SELUCKÁ M., PETROVÁ R., *Vlastnictví bytu*. Computer Press, a.s., Brno, 2006

ŠVESTKA J., DVOŘÁK J. a kolektiv, *Občanské právo hmotné 1*, 5. vydání, Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009

ŠVESTKA J., JEHLIČKA O., ŠKÁROVÁ M., SPÁČIL J. a kolektiv, *Občanský zákoník – Komentář*. 10. vydání, C. H. Beck, 2006

TRAJER V., *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI, a.s., 2006

VRCHA P., *Katastrální (a související) judikatura*, 2. vydání, Linde Praha a.s., 2006

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 rádech 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 nastítnit 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 pojal 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 genesis*, 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.

Abstract

The reasons, why I decided to choose as a topic of my dissertation, issues of ownership in the Czech legal code, it was just a few. In the first place, therefore, that the legal concept of property rights is seen in any democratic legislation, as the basic instrument governing private relations in society. And as such a fundamental tool must be properly treated in the legislative plane.

The concept of the ownership, may seem at first glance a very clear and smooth, but the opposite is true. Really fine and perfectly understand this concept and to understand its theoretical structure, is not simple at all. In particular, on the grounds that many legal theorists interpret the content of the concept of ownership a little differently, and there was no agreement on the definition of unique match and the determination of the theoretical sources of this concept. Of course, in the case of authoritarian or totalitarian regimes is the institutes of the ownership in national legal systems often formally retained, but its content and form are often significantly modified.

The aim of the thesis was also to focus on the issues of real estate. Real estate can be understood as a special group of things that have specific characteristics, are often higher values and have for the company and its operation of substantial influence. This is to be seen even on the grounds that between real estate include, inter alia, flats. Housing can be defined as one of the fundamental human needs, which enjoys special protection by the state. Also, the legislator establishes a specific legal regime for the management of real estate. His effort is undertaken to ensure greater legal certainty and transparency in the management and registration of real estate.

I tried to find and describe the bases and approaches to the institutes of ownership. To explain its current understanding in accordance with the valid legal regulations and capture its definition and presentation in the current standards. Of course I proceeded from the legal norms of the highest legal force, despite the adjustment in the Civil Code to standards, which are rather special modifications.

Also, I tried to look back in history, in short, and to recall the important milestones and historical background, from which today's concept and perception of ownership is based.

Since the basic constitutional principles, which have a major impact on the functioning of a democratic society, are recognized in the Charter of fundamental rights and freedoms, I also work in its constitutional sources of the Institute of ownership.

I further tried to dismantle a valid legislation, which regulates the ownership issues. The Civil Code, which defines all the important general concepts, which also operates the entire legal order. On this occasion, I tried to outline the various theoretical approaches to the understanding of the concept of ownership.

Later in my dissertation I have made my goal to dismantle the notion immovables in the legal sense. First I tried to even define the concept of the thing, which is not, despite his seeming simplicity is hard. Further to that I focused on a set of immovables.

If I was able to solve the theoretical problem, as the current law sees the concept of ownership, so in subsequent parts of my work I wanted to touch cases where there is a plurality of ownership. Therefore, I devoted part of my work, the institutes of the unit and the joint ownership of spouses.

I also deal with the legal instruments for the protection of ownership against his withdrawal, or illegal interference. This is very important, particularly from a practical point of view. In the interpretation of the modalities of the protection of ownership of the breakdown of the Civil Code. Therefore, firstly I was interested in the protection of ownership, more precisely - the last peaceful state, which is provided by public authorities. Secondly, I devoted a chapter in my dissertation on the issue of self-help, and in conclusion, I analyzed the possibilities of judicial protection in the form of actions. At this point I was trying to provide interpretation, not just in terms of substantive law, but also in terms of procedural law.

Also the issue of neighborly rights did not escape to my attention. In particular, on the grounds that this is a case of collision performance of property rights of two or more entities. In practice, violations of the rights of the common neighborhood. Although often disputes rather less seriousness, for their frequency is an important topic. That's why I even those restrictions of ownership.

I focused in a separate chapter on the legal principle of "Superficies non solo cedit", which is valid on the territory of the Czech Republic already sixty years. This principle is often discussed as of lately, mainly due to the proposed reflection on its

abandonment in the proposed codified Civil Code. I tried to describe the pros and cons of the two possible approaches, and not just in terms of purely theoretical, but also from the praxis.

Because not just apartments and houses can be seen as immovables, but also and especially to agricultural land and forest land, therefore more of my work I began as the land law, and legal relations in land. Once again I turned to the past, where I said, as the current legal relations to land shaped, in particular with regard to the restitution of land ownership in the first half of the 1990s.

If I'm talking about the ownership, one of the supporting themes of my work was also the issue of acquisition of ownership. I tried to describe the various ways in which you can acquire ownership of immovable property. This is a relatively wide range of options. Each of the modes of acquisition of ownership of the property and its peculiarities. I tried to describe the specifics of this, draw attention to the individual differences between the ways to acquire ownership of immovable property and, where appropriate, to enrich the individual examples of case-law of the courts of higher instance. If I was quoting case law, I tried to select such decisions, which are interesting, or vice versa, are contradictory. In the interpretation of the mode of acquisition of ownership I touched a wide range of civil law, from the treaties, through inheritance, the acquisition of property by the authority of the State administration, up to were intolerable.

As I already indicated above, the housing is one of the fundamental human needs. How developed the social relationship to housing, and developed forms of ownership to the housing. Therefore, in addition to the fact that it is flat as a real estate sui genesis, there are various legal regimes and forms of ownership to the housing. In his work, I tried to describe the evolution of the legal relationships to housing and to draw attention to the current adjustment. The aim was to draw attention to the specificities of the legal provisions that address the different legal forms of ownership of apartments.

Peculiarities of real estate compared to the things of the movable is the application of the Intabulation principle. Therefore, the State connects the existence or extinction of predefined rights to property with their registration in a public register –

the register of real estate. That's why I took care to provide a brief interpretation of the cadastre, its basic principles, and items that are recorded.

In the second part of my dissertation, I focused on the last published version of the new Civil Code, and find, compare and, where appropriate, to evaluate the proposed part, which regulates the institutes of the ownership of real estate, and the new institutes related to them. Since often it is a different perception of the individual legal institutions, compared to the current legislation, it was not easy work. Notwithstanding the fact that I was referring to the absence of the existence of the case-law, and very few sources, which would explain in detail, where appropriate, the reasons for the new proposed modifications.

As a fundamental change in approach for the design of the new Civil Code, is a proposal for the already referred to the principle of "Seperficiis solo cedit", different substantive burdens, the newly-created right of build and other. The result of my work should be disassembly, description and comparison of the legal relations relating to immovable property, with an emphasis on the institutes of the ownership. To give individual and isolated legal institutes in context, explain their genezi and, where appropriate, to try their comparison in relation to the current needs of the Czech society in the 21st century. Also with the help of the case-law to try to answer some questions that remain unresolved or disputed, that the practical life brings.

Furthermore, the aim of my work was independently evaluate and compare the proposed legislation, the new Civil Code with the valid legislation. I believe that some passages of my work can be beneficial, especially in terms of perception and evaluation of the proposed legislation, the Civil Code.

Vlastnictví nemovitostí v českém právu

Ownership of real estate in the Czech legal order

Klíčová slova: vlastnictví, nemovitosti

Keywords: property, ownership, real estate