

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE
PRÁVNICKÁ FAKULTA

RIGORÓZNÍ PRÁCE

Právní prověrka nemovitostí

Real Estates Legal Due Diligence

Zpracovatel: Mgr. Martin Kraft

Únor 2012

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracoval samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených. Všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány. Práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 1. února 2012

Děkuji za poskytnuté rady a odborné zkušenosti všem, kteří mi s prací pomohli, návrh práce si pečlivě pročetli, zrevidovali, (nejen právně) prověřili a své poznámky a postřehy mi před jejím odevzdáním sdělili.

OBSAH

1	Úvod	1
1.1	CÍL PRÁCE	2
1.2	PRÁVNÍ PROVĚRKA NEMOVITOSTÍ OBECNĚ	3
1.3	DŮVODY EXISTENCE PRÁVNÍ PROVĚRKY NEMOVITOSTÍ	6
1.3.1	OVĚŘENÍ OPRAVNĚNÍ NAKLÁDAT S NEMOVITOSTÍ	6
1.3.2	LIMITY PŘEZKUMU NABÝVACÍCH TITULŮ KATASTRÁLNÍMI ÚŘADY	8
1.4	CÍLE PRÁVNÍ PROVĚRKY NEMOVITOSTÍ	12
2	VÝCHODISKA PRÁVNÍ PROVĚRKY NEMOVITOSTÍ	14
2.1	ZPŮSOBY NABÝVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	14
2.2	NABÝVACÍ TITULY	16
2.3	HISTORIE EVIDENCE PRÁVNÍCH VZTAHŮ K NEMOVITOSTEM NA ÚZEMÍ ČESKÉ REPUBLIKY	17
2.3.1	VÝVOJ OD STŘEDOVĚKU DO POLOVINY 19. STOLETÍ	18
2.3.2	DRUHÁ POLOVINA 19. STOLETÍ A VZNIK POZEMKOVÝCH KNIH	19
2.3.3	ROZVOJ KATASTRU ZA PRVNÍ REPUBLIKY - VZNIK POZEMKOVÉHO KATASTRU	19
2.3.4	VÝVOJ PO 2. SVĚTOVÉ VÁLCE	20
2.3.5	EVIDENCE NEMOVITOSTÍ	21
2.3.6	KATASTR NEMOVITOSTÍ	21
2.4	OBSAH KATASTRU NEMOVITOSTÍ	25
2.4.1	NEMOVITOSTI PODLÉHAJÍCÍ EVIDENCI KATASTRU NEMOVITOSTÍ	25
2.4.2	ZÁVAZNÉ ÚDAJE KATASTRU	26
2.4.3	PRÁVA EVIDOVANÁ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ	27
2.5	ZÁPISY DO KATASTRU A ZÁSADY OVLÁDAJÍCÍ VKLADOVÉ ŘÍZENÍ	28
2.5.1	ZÁSADA VEŘEJNOSTI (FORMÁLNÍ PUBLICITY)	30
2.5.2	ZÁSADA VEŘEJNÉ DOBRÉ VÍRY (MATERIÁLNÍ PUBLICITY)	31
2.5.3	ZÁSADA KONSTITUTIVNÍ (INTABULAČNÍ)	31
2.5.4	ZÁSADA PRIORITY	32
2.5.5	ZÁSADA LEGALITY	32
2.5.6	ZÁSADA DISPOZIČNÍ	32

3	PŘÍPRAVA PRÁVNÍ PROVĚRKY NEMOVITOSTÍ - INFORMAČNÍ ZDROJE PRÁVNÍ PROVĚRKY NEMOVITOSTÍ	33
3.1	INFORMACE POSKYTOVANÉ DRUHOU SMLUVNÍ STRANOU	33
3.2	INFORMACE POSKYTOVANÉ KATASTRÁLNÍMI ÚŘADY	34
3.2.1	PRÁVNÍ ZÁKLAD POSKYTOVÁNÍ INFORMACÍ	35
3.2.2	VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	38
3.2.3	NABÝVACÍ TITULY A DALŠÍ LISTINY SLOUŽÍCÍ JAKO PODKLAD PRO ZÁPIS VLASTNICKÝCH A JINÝCH VĚCNÝCH PRÁV K NEMOVITOSTEM	41
3.2.4	SROVNÁVACÍ SESTAVENÍ PARCEL DŘÍVĚJŠÍCH POZEMKOVÝCH EVIDENCÍ S PARCELAMI KATASTRU NEMOVITOSTÍ	43
3.3	INFORMACE POSKYTOVANÉ POZEMKOVÝMI ÚŘADY	43
3.3.1	PRÁVNÍ ZÁKLAD POSKYTOVÁNÍ INFORMACÍ	45
3.3.2	INFORMACE O UPLATNĚNÝCH RESTITUČNÍCH NÁROCÍCH	45
3.4	INFORMACE POSKYTOVANÉ JINÝMI SUBJEKTY	46
4	PRŮBĚH PRÁVNÍ PROVĚRKY NEMOVITOSTÍ	48
4.1	OBECNÝ PRŮBĚH PRÁVNÍ PROVĚRKY NEMOVITOSTÍ	49
4.2	REVIZE NABÝVACÍCH TITULŮ	49
4.2.1	REVIZE NABÝVACÍCH TITULŮ OBECNĚ	50
4.2.2	SPECIFICKÉ RYSY KONTROLY JEDNOTLIVÝCH NABÝVACÍCH TITULŮ	57
4.2.3	PRÁVNÍ VADY V ŘETĚZCI PŘEVODŮ NEMOVITOSTI	66
4.2.4	VZÁJEMNÉ NÁROKY ÚČASTNÍKŮ VADNÝCH PŘEVODŮ	71
4.3	SPECIFICKÉ PŘÍPADY SOUVISEJÍCÍ S POVAHOU NABÝVATELŮ ČI PŘEVODCŮ	74
4.3.1	NABÝVÁNÍ NEMOVITOSTÍ OBCHODNÍMI SPOLEČNOSTMI, RESP. ZCIZOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ OBCHODNÍMI SPOLEČNOSTMI	74
4.3.2	MANŽELÉ JAKO PŘEVODCI NEMOVITOSTÍ	78
4.3.3	ZCIZOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ OBCEMI A KRAJI	79
4.3.4	NABÝVÁNÍ NEMOVITOSTÍ CIZINCI	93
4.4	SPECIFICKÉ PŘÍPADY SOUVISEJÍCÍ S TECHNICKOU NEBO PRÁVNÍ POVAHOU NEMOVITOSTI	95
4.4.1	SOUČÁSTI A PŘÍSLUŠENSTVÍ NEMOVITOSTI	95
4.4.2	ROZDÍL VÝMĚRY SKUTEČNÉ A NABÝVANÉ	98

4.4.3	KULTURNÍ PAMÁTKY	100
4.4.4	CÍRKEVNÍ MAJETEK	103
4.4.5	MAJETEK, NA NĚJŽ BYL VZNESEN RESTITUČNÍ NÁROK	107
4.4.6	OCHRANNÁ PÁSMA	114
4.4.7	ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ	117
4.4.8	ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ	117
4.4.9	OMEZENÍ VLASTNÍKA KORYTA VODNÍHO TOKU	118
4.4.10	OBEČNÉ UŽÍVÁNÍ LESŮ	119
4.4.11	PŘÍSTUP DO KRAJINY	120
4.4.12	JINÁ ZÁKONNÁ VĚCNÁ BŘEMENA	121
4.4.13	NABÝVÁNÍ PRONAJATÝCH NEMOVITOSTÍ	124
4.4.14	NEMOVITOSTI V REŽIMU PRÁVA HOSPODAŘENÍ	130
4.4.15	NABÝVÁNÍ NEMOVITOSTÍ ZATÍŽENÝCH JINÝMI PRÁVY TŘETÍCH OSOB	131
5	PRÁVNÍ PROVĚRKA NEMOVITOSTÍ PO ÚČINNOSTI NOVÉ ÚPRAVY SOUKROMÉHO PRÁVA A NOVÉHO KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA	137
5.1	NEJVÝZNAMNĚJŠÍ ZMĚNY TÝKAJÍCÍ SE PRÁVNÍ PROVĚRKY NEMOVITOSTÍ	138
5.1.1	SPOJENÍ PRÁVNÍHO REŽIMU VLASTNICTVÍ STAVEB A POZEMKŮ POD NIMI	138
5.1.2	POSÍLENÍ PRINCIPU MATERIÁLNÍ PUBLICITY ZÁPISŮ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ	140
5.1.3	ZMĚNA ROZSAHU PRÁV EVIDOVANÝCH V KATASTRU NEMOVITOSTÍ	142
5.1.4	OPUŠTĚNÍ NEMOVITOSTI	143
5.1.5	DALŠÍ ZMĚNY PŘEDPOKLÁDANÉ NOVOU PRÁVNÍ ÚPRAVOU	144
5.2	SHRNUTÍ DOPADŮ NOVÉ ÚPRAVY	145
6	ZÁVĚR	148
7	POUŽITÉ ZKRATKY	152
8	POUŽITÁ LITERATURA, PRÁVNÍ PŘEDPISY A JUDIKATURA	156
8.1	KNIHY, SBORNÍKY, ČASOPISY, ONLINE ZDROJE	156
8.2	PRÁVNÍ PŘEDPISY	162
8.3	JUDIKATURA	165

9	ABSTRAKT	173
10	SUMMARY	175

1 ÚVOD

Transakce, jejichž předmětem je majetek, jsou prostředkem distribuce bohatství a alokace prostředků tam, kde poskytují svému majiteli největší užitek, resp. výnos. Zúčastněné strany tak přirozeně hledají v rámci těchto transakcí nejbezpečnější cesty jejich realizace. Dochází-li k převodu vlastnického práva výhradně tradicí (tedy odevzdáním a převzetím věci), není nutné se po předání věci obávat následných právních komplikací (byly-li samozřejmě všechny právní náležitosti převodu splněny). To však není případ nemovitostí (evidovaných v katastru nemovitostí). Převody nemovitostí jsou vystaveny řadě nástrah spočívajících zejména v právech třetích osob. Platí přitom, že svá práva k nemovitosti je vlastník, resp. jiná oprávněná osoba oprávněna vykonávat jen v rámci hranic dané nemovitosti a tyto hranice tak tvoří územní rozsah vlastnického, resp. jiného věcného práva k nemovitosti (např. práva předkupního, práva odpovídajícího věcnému břemenu, zástavního či podzástavního práva). Pokud osoba nemá k nemovitosti (byť jen částečně) žádná práva a přesto s ní hodlá nakládat, je to jedna ze skutečností, jež by měla být odhalena v rámci právní prověrky nemovitosti realizované ještě před uskutečněním transakce samotné (např. před koupí nemovitosti).

V souvislosti s těmito prověrkami obecně (týkajícími se nejen nemovitostí) se v oblasti anglosaského práva vžil název *due diligence*¹ (resp. *title due diligence*). Jedná se tedy o souhrn činností v rámci předšmluvní fáze transakce zahrnující prověření řady skutečností významných pro právní pozadí dané transakce. Pojem *due diligence* samotný se někdy překládá jako "náležitá pečlivost", "hloubkový audit" či jen "prověrka". V rámci této práce bude uvedené prověrce rozuměno jako "prověrce právních vztahů k nemovitostem" vykonávané za účelem nabytí této nemovitosti. Vždy se jedná o proces přidružený k provádění určité právní transakce (prodej, resp. nákup nemovitosti;

¹ Název *due diligence* má základ v latinském označení *caveat emptor* ("necht' si kupující prověřit", případně "ať si je kupující vědom". Původně šlo o označení principu spočívajícího v tom, že kupující je odpovědný za zjištění, že kupovaná věc je v dobrém stavu – kupuje ji tak na vlastní riziko bez výslovné záruky prodávajícího (viz např. Encyclopædia Britannica. *Caveat emptor* [online]. Encyclopædia Britannica Inc., 2012. [cit. 11-01-2012]. Dostupné z: <<http://www.britannica.com/EBchecked/topic/100648/caveat-emptor>>.).

nájem, resp. pronájem nemovitosti; prodej, resp. nákup podniku; fúze, akvizice apod.). Jak je patrné, tuto prověrku využívají nejen nabyvatelé nemovitostí, ale také jejich prodávající, neboť ti mohou touto prověrkou (poskytují-li důkaz nezávadnosti právního titulu jejího vlastníka) odůvodnit cenu převáděné nemovitosti (navýšenou o přírážku za bezvadnost právního titulu). V případě nemovitostí realizace zmíněné prověrky vyžaduje od "auditora" znalosti jak platných právních předpisů, tak i dřívějšího platného práva, dále příslušné judikatury, literatury a v neposlední řadě je užitečná i znalost interních, resp. rezortních předpisů relevantních organizací (zejména Českého úřadu zeměměřického a katastrálního²).

Pojem "*nemovitost*" bude v rámci této práce chápán stejným způsobem, jakým jej vymezuje občanský zákoník³ (dále jen ObčZ) ve svém § 119 odst. 2, kdy za nemovitosti označuje pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Převody nemovitostí v českém právu jsou mimo výše uvedená obecná rizika spojeny také s určitými problémy pramenícími mnohdy z komplikovaného právního vývoje především v minulém století, neboť právní systém zachovávající kontinuitu s sebou nutně nese konflikty nové a staré úpravy. Pozornost bude proto dále věnována mj. i vývoji evidence právních vztahů k nemovitostem na území České republiky.

Text práce odráží právní stav k datu 1. února 2012.

1.1 CÍL PRÁCE

Cílem této práce je rozebrat v souvislosti s právní prověrkou nejvýznamnější úskalí týkající se právních vztahů k nemovitostem v České republice, a to zejména v rámci převodů nemovitostí. V návaznosti na tuto analýzu bude popsána procedura realizace právní prověrky nemovitostí samotné. Budou zmíněny důvody a popsána východiska, na základě kterých právní prověrky

² Katastrální úřady jsou povinny se ve své činnosti řídit předpisy vydanými Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním (ČÚZK), např. jednacím řádem, pokyny, metodickými návody, opatřeními nebo výklady. Vyplývá to z postavení ČÚZK jakožto ústředního správního úřadu zeměměřictví a katastru nemovitostí České republiky (viz § 1 odst. 1 ZZemKatOrg).

³ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

nemovitostí vznikly a existují, dále budou popsány také nejvýznamnější informační zdroje právní prověrky nemovitostí. Průběh právní prověrky bude popsán nejdříve obecně, aby následně mohly být popsány nejvýznamnější specifické případy, jež se mohou během realizace právní prověrky vyskytnout (a to jak z pohledu specifičnosti nabyvatelů, resp. převodců, tak i z pohledu specifík souvisejících s právní, resp. technickou povahou nemovitostí).

V neposlední řadě pak budou rozebrány i návrhy nových právních předpisů, jež budou mít na právní prověrku nemovitostí dopad – jedná se o návrh nového občanského zákoníku spolu s návrhem zákona o obchodních korporacích, resp. návrh nového katastrálního zákona. Stručně budou shrnuty dopady všech těchto návrhů na realizaci právních provereček nemovitostí po nabytí účinnosti těchto právních předpisů (a to v porovnání se stavem současným).

1.2 PRÁVNÍ PROVĚRKA NEMOVITOSTÍ OBECNĚ

Prověrka či audit *due diligence* je prerekvizitou a předchází samotnému uskutečnění transakce, ke které se váže. Až na základě jejího výsledku se kupující rozhodne, zda je pro něj za stávajících okolností skutečně výhodné nakoupit; prodávající naproti tomu ví, co nabízí k prodeji, a může tedy danou věc i náležitě ocenit.

Jedná se tedy o právní audit všech relevantních okolností dané transakce. V rámci tohoto auditu je nutné vynaložit náležitou pečlivost a opatrnost ve všech aspektech dané transakce – a to ve všem, co přichází v úvahu. Z toho vyplývá, že neexistuje žádný taxativní výčet aspektů, kterým je třeba věnovat pozornost při takovém auditu. Vzhledem k tomu, že každá transakce je svým způsobem unikátní, a tedy jiná a odlišná od všech ostatních, musí "auditor" v rámci takové prověrky vždy zaměřit pozornost na vše, co by mohlo potenciálně způsobit problém a překážku uskutečnění transakce. Cílem právní prověrky obecně je tedy komplexní posouzení právního stavu zamýšlené transakce či projektu, v případě akvizice nemovitosti se potom právní prověrka zabývá právy k dané nemovitosti.

Skutečnost, že právní prověrky nemovitostí nejsou úplně triviální záležitostí, je umocněna tím, že množství zcela zásadních pravidel týkajících se nakládání s nemovitostmi není obsaženo explicitně v textu právních předpisů, ale vyplývají z rozhodovací praxe českých soudů. Jak k uvedenému poznamenává *Petrov, 2011*, "*spravedlnost a věcné řešení sporu obdrží jen ten, kdo se dokázal vyhnout řadě více či méně skrytých min, které jsou bez rozumného důvodu rozsety v judikatuře a hrozí způsobit neplatnost smlouvy.*" Soudní rozhodnutí mnohdy představují dle *Petrova, 2011* "*'logické' konstrukce, kterými je jakoby sofistikovane odůvodňován bezdůvodný zásah do právní jistoty stran*". Navíc "*ani vyčerpávající studium judikatury (proč klást takový požadavek na někoho, kdo si chce jen pronajmout sklep?) nedává jistotu: nikdo nemůže vědět, zda nyní učiněný právní úkon nebude za rok shledán neplatným z nového, v budoucnu nepředvídatelně judikovaného důvodu*". Neplatnost právního úkonu (zvláště v případě nemovitostí sloužících pro plnění základní lidské potřeby - bydlení) znamená zneplatnění titulu k nemovitosti, což je spojeno s dalekosáhlými následky a komplikacemi. Jak pokračuje *Petrov, 2011*, "*zneplatnění právního úkonu může účastníkům soukromého styku, konkrétním lidem, přivodit drakonické následky, a proto je proporcionální, ekonomicky efektivní a slušné ke zneplatnění přistoupit, jen je-li pro dostatečně závažný důvod*". V daném případě se však jedná o úvahy *de lege ferenda* reagující na existenci problémů odhalovaných právě prostřednictvím právních proverek nemovitostí. Na aktuální poměry účastníků však má dopad zásadně právě jen aktuálně platné právo. V případě méně vážných pochybností o platnosti právního úkonu je možné odkázat na judikaturu Ústavního soudu⁴ preferující výklad smlouvy zachovávající její platnost. Na neplatnost právních jednání pamatuje i návrh nového občanského zákoníku (dále jen NObčZ)⁵, který

⁴ Např. rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 625/03 ze dne 14. dubna 2005: "*Základním principem výkladu smluv je prioritá výkladu, který nezakládá neplatnost smlouvy, před takovým výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li možné oba výklady. Je tak vyjádřen a podporován princip autonomie smluvních stran, povaha soukromého práva a s tím spojená společenská a hospodářská funkce smlouvy. Není ústavně konformní a je v rozporu s principy právního státu taková praxe, kdy obecné soudy upřednostňují výklad vedoucí k neplatnosti smlouvy, před výkladem neplatnost smlouvy nezakládajícím.*"

⁵ Viz § 574 NObčZ.

stanovuje, že *"na právní jednání je třeba spíše hledět jako na platné než jako na neplatné"*.

Obecně lze říci, že zadavatelem právní prověrky nemovitosti bývá většinou kupující. Jeho cílem je získat co nejvíce relevantních informací o budoucím předmětu koupě a současně odhalit potenciální rizika související s připravovanou transakcí. Nezanedbatelnou okolností je i stanovení toho, zda kupní cena požadovaná prodávajícím skutečně odpovídá stavu kupované nemovitosti. Přitom existuje nejen prověrka právní, ale také např. prověrka technická, environmentální apod.

Konkrétně např. v případě prodeje nemovitosti je jak v zájmu kupujícího, tak i prodávajícího provést svou vlastní prověrku právních vztahů. Prodávající zjistí např. slabá místa v právní historii nabývacích titulů (vymezení tohoto pojmu obsahuje kapitola 2.2) ke své nemovitosti, naproti tomu kupující - který dojde ke stejným zjištěním - může na základě toho žádat např. slevu z kupní ceny či dodatečné záruky poskytnuté prodávajícím.

Vedle kupujícího, resp. prodávajícího je však i v zájmu dalších subjektů obstarat si (či vyžadovat od zúčastněných stran) právní prověrku – jde např. o banku financující danou transakci, pojišťovnu pojišťující rozličné aspekty transakce apod.

Je důležité podotknout, že v českém právu není právní prověrka výslovně normativně upravena. To ale automaticky neznamena, že by neměla sama o sobě žádný právní význam. Může totiž sloužit k výkladu právních úkonů, jež budou učiněny v rámci transakce, jejíž je daná právní prověrka prerekvizitou. Primárním účelem právní prověrky nemovitosti je nicméně získat informace o nemovitosti, jež – v případě, že neodhalí žádnou problematickou okolnost – upevní zájem strany realizovat transakci. V opačném případě může být důvodem k ukončení zájmu o transakci, v níž by figurovala prověřovaná nemovitost.

Pokud si zainteresovaná osoba provede právní prověrku nemovitosti, o kterou má zájem, a zjistí problém, už nemůže být v dobré víře – a nemůže už tedy nemovitost ani v dobré víře nabýt a vydržet (nepřihlížeje k úskalí dokazování takového stavu). Naopak pokud doba, která uplynula od posledního neplatného převodu vlastnického práva k nemovitosti, je delší než 10 let a kupující je oprávněným držitelem, pak ze strany kupujícího došlo k vydržení vlastnického práva⁶. (V každém případě nemůže být v dobré víře držitel, jenž drží nemovitost, ačkoliv jako její vlastník je v katastru nemovitostí uvedena jiná osoba⁷.) K případům vydržení může dojít např. i tak, že se nabyvatel chopí spolu s držbou právoplatně nabytých nemovitostí i držby části pozemku, kterou nenabyl⁸.

1.3 DŮVODY EXISTENCE PRÁVNÍ PROVĚRKY NEMOVITOSTÍ

1.3.1 OVĚŘENÍ OPRÁVNĚNÍ NAKLÁDAT S NEMOVITOSTÍ

Základním paradigmatem problematiky převodů nemovitostí je fakt, že zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí je sice modem právního úkonu (tedy je "nabývací skutečností" a s jeho provedením jsou spojeny právní účinky tohoto právního úkonu), ale samotný nezaručuje, že osoba zapsaná v katastru nemovitostí jako vlastník určité nemovitosti je vlastníkem této nemovitosti v právním smyslu. Zápis v katastru tak zájemci o koupi určité nemovitosti nezaručí, že ji kupuje od vlastníka, který je vlastníkem po právu. Jak ostatně judikoval i Ústavní soud⁹, "*ochrana, jež poskytuje nabyvateli dobrá víra, není takové intenzity, aby zabránila vlastníku nemovitosti účinně uplatňovat své absolutní právo. Jinými slovy, pokud zápis v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti, má tato převahu nad katastrem. Katastr nemovitostí ČR není*

⁶ Viz § 134 odst. 1 ObčZ: "Oprávněný držitel se stává vlastníkem věci, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu tří let, jde-li o movitost, a po dobu deseti let, jde-li o nemovitost." Dle § 134 odst. 2 ObčZ pak tímto způsobem nelze nabýt vlastnictví k věcem, které nemohou být předmětem vlastnictví nebo k věcem, které mohou být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob.

⁷ Uvedený závěr vyplývá z povahy katastru nemovitostí jakožto veřejně přístupného seznamu.

⁸ Daný případ byl např. předmětem sporu řešeného Nejvyšším soudem v rozhodnutí vydaném pod sp. zn. 22 Cdo 1848/98 ze dne 9. března 2000. V tomto rozhodnutí dospěl soud k závěru, že "jedním z hledisek pro posouzení omluvitelnosti omylu držitele je v takovém případě i poměr plochy koupeného a skutečně drženého pozemku".

⁹ Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 349/03 ze dne 1. srpna 2006.

založen na takových zásadách, které by umožňovaly jednat s plnou důvěrou v jeho obsah a není tak naplněna jedna z jeho základních funkcí, jež od něj občané právem očekávají. Informace ze zápisu v katastru nemovitostí může ve společenských a právních vztazích splnit očekávaný význam jedině tehdy, je-li nadána pravdivostí. Neobsahuje-li katastr nemovitostí údaje, jež by bylo lze takto označit, jsou právní subjekty při jednání s důvěrou ve správnost zápisu vystaveny neodůvodněnému riziku, což považuje Ústavní soud za závažný problém."

V období mezi lety 1951 až 1992 (jak bude blíže nastíněno v kapitole 2.3) bylo možné převést vlastnické právo k nemovitostem bez nutnosti provést zápis týkající se změny vlastníka v katastru. Z tohoto důvodu se nelze řídit v otázce vlastnického práva k nemovitosti v případě zápisů do katastru provedených do roku 1992 výhradně zápisem v katastru.

Nicméně i v případě zápisů vlastnického práva do katastru provedeného po roce 1992 je možné, že osoba zapsaná v katastru nemovitostí jako vlastník není skutečným vlastníkem nemovitosti. K tomuto stavu může dojít zejména z těchto důvodů:

- (a) katastrální úřad nepřezkoumal náležitě všechny aspekty, jež by měl přezkoumat (k aspektům, které katastrální úřad zkoumá, více viz kapitola 1.3.2) a nezjistil proto neplatnost nabývacího titulu;
- (b) nabývací titul je neplatný z důvodu, který katastrální úřad zjistit nemůže, neboť nespadá do množiny důvodů zkoumaných katastrálními úřady;
- (c) v důsledku neplatnosti nabývacího titulu jsou neplatné též všechny navazující nabývací tituly k nemovitosti (vyplývá z judikatury Nejvyššího soudu, více viz kapitola 4.2.3);
- (d) vlastnictví nemovitosti lze nabýt jak smluvně, tak mimosmluvně (např. rozhodnutím soudu) – v případě mimosmluvního nabytí vlastnického práva se osoba stává vlastníkem okamžikem nabytí právní moci příslušného rozhodnutí (tato skutečnost je zapsána do katastru až následně).

Z výše uvedených důvodů se začaly objevovat právní prověrky nabývacích titulů¹⁰ k nemovitostem (s ohledem na platnost takových nabývacích titulů) mající především kupcům nemovitostí zajistit, že nakupují nemovitost od oprávněného vlastníka. Jde-li o nemovitost evidovanou v katastru nemovitostí, ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dochází na základě podaného návrhu na vklad vlastnického práva k nemovitosti ke katastrálnímu úřadu, přičemž přílohou návrhu je mimo jiné též příslušný nabývací titul. Tyto listiny se poté archivují ve sbírce listin příslušného katastrálního úřadu. Odtud si je může případný zájemce (nejen pro účely právní prověrky nemovitosti) vyžádat. Jak poznamenává *Dančišin, 2009*, detailní prověření nabývacích titulů předchozích vlastníků k převáděné nemovitosti je pro nabyvatele zcela zásadní, protože právě vady těchto nabývacích titulů, i když se vyskytly v minulosti, znemožňují převod vlastnického práva k nemovitosti z převodce na nabyvatele.

Chce-li nabyvatel na kupované nemovitosti započít se stavební činností nebo ji využívat k určitým účelům, bude se dále zabírat i tím, zda na daném pozemku je možné stavět, jak je zajištěn přístup k nemovitosti, jaké je skutečné napojení na potřebné inženýrské sítě (a jaká je jejich kapacita) nebo co se může ukrývat pod povrchem pozemku¹¹. I tyto otázky jsou tak předmětem prověrky nemovitostí.

1.3.2 LIMITY PŘEZKUMU NABÝVACÍCH TITULŮ KATASTRÁLNÍMI ÚŘADY

Poté, co je příslušnému katastrálnímu úřadu doručen návrh na vklad¹² do katastru nemovitostí, katastrální úřad nejprve zkoumá, zda samotný návrh na vklad splňuje všechny náležitosti stanovené zákonem¹³ a zda jsou přílohou

¹⁰ Pojem „nabývací titul“ sice není zákonnými právními předpisy výslovně definován, nicméně bude pro účely této práce užit ve smyslu uvedeném v kapitole 2.2 – jde zejména o kupní, darovací, směnné smlouvy či rozhodnutí příslušných orgánů.

¹¹ Např. vodárenské společnosti mají obvykle podrobné mapy se zakreslením své sítě.

¹² Návrh na vklad je průvodní dopis k listinám, na základě kterých má být proveden zápis do katastru nemovitostí. Doručení návrhu na vklad zahajuje správní řízení před katastrálním úřadem.

¹³ Dle § 4 odst. 3 ZáPrNe jsou náležitostmi návrhu na vklad (a) označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen, (b) jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob, které jsou účastníky řízení, (c) označení práv, která mají být zapsána do katastru.

všechny listiny, které požaduje¹⁴. Po splnění uvedených předpokladů přistoupí katastrální úřad ke zkoumání listiny, na základě které má být proveden zápis do katastru nemovitostí. Katastrální úřady v tomto kroku ověřují splnění následujících požadavků předepsaných zákonem¹⁵, a to ke dni podání návrhu na vklad:

- (a) navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru,
- (b) navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin,
- (c) právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný,
- (d) právní úkon je učiněn v předepsané formě,
- (e) účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu,
- (f) účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu,
- (g) k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu.

Určitým problémem však je, že tyto skutečnosti zkoumá katastrální úřad právě jen ke dni podání návrhu (bez ohledu na to, že se tyto skutečnosti mohou v průběhu řízení měnit) a vedle toho katastrální úřad není schopen ověřit veškeré okolnosti mající vliv na to, zda jsou účastníci řízení oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu.

¹⁴ Dle § 4 odst. 4 ZápNe jsou přílohami návrhu na vklad (a) listina, na základě které má být zapsáno právo do katastru, nebo její úředně ověřený opis (kopie) v počtu o dva větším, než je počet účastníků řízení; jedná-li se o směnu nemovitostí evidovaných v obvodu více katastrálních úřadů, v počtu ještě o dva větším pro každý další katastrální úřad, (b) výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem řízení právnická osoba, jejíž vznik je podmíněn zápisem do takového rejstříku, nebo úředně ověřený opis (kopie) takového výpisu, pokud z příslušného rejstříku nelze zjistit potřebný údaj dálkovým přístupem.

¹⁵ Viz § 5 odst. 1 ZápNe.

Jestliže jsou splněny podmínky vkladu uvedené výše, katastrální úřad rozhodne, že se vklad povoluje¹⁶. Stane se tak i v případě, že zde jsou skutečnosti, které mohou efektivně bránit převodu např. vlastnického práva k nemovitosti, a které katastrální úřad nezjistí, resp. ani není povinen zjišťovat. Katastrální úřad totiž nemá oprávnění (ani v případě existence právních vad smlouvy způsobujících její absolutní neplatnost) zamítnout návrh na vklad vlastnického práva pro důvody jiné než výslovně stanovené zákonem (viz výše uvedený výčet skutečností zkoumaných katastrálním úřadem). "Zbytkovou pravomoc" zkoumat právní otázky, které ze zákona není oprávněn zkoumat katastrální úřad, je tak přiřazena soudům.

Zeměměřické a katastrální orgány nejsou orgány, které by byly určeny ke komplexnímu zkoumání právních aspektů změn práv k nemovitostem. Jsou totiž pouze orgány evidenčními. Jejich pravomoc a působnost je omezena právními předpisy. Jak poznamenává Nejvyšší správní soud¹⁷, tyto orgány rozhodují pouze na základě jim dostupných, případně účastníky jinak předložených listin schopných zápisu v katastru nemovitostí a na základě dalších listin a dokumentů uložených v dokumentaci příslušného katastrálního pracoviště. I když tedy podklady katastrálního úřadu před vydáním rozhodnutí jsou úplné, nemusí z nich být vždy nutně zjištěn skutečný stav věci. Žádný právní předpis nestanoví povinnost katastrálního úřadu provést ve věci např. místní šetření.

K neplatnosti převodu vlastnického práva k nemovitosti může dle *Dančišina, 2009* dojít například v situaci, kdy obchodní společnost uzavře se svým jednatelem kupní smlouvu v rozporu s ustanovením § 196a obchodního zákoníku (cena nemovitosti nebude určena znaleckým posudkem – více k tomuto ustanovení viz kapitola (b)4.3.1), při nezpůsobilosti smluvních stran uzavřít příslušnou smlouvu nebo při neurčitosti právního úkonu, která není zjištěna příslušným katastrálním úřadem v rámci zjišťování podmínek pro zápis

¹⁶ Viz § 5 odst. 2 ZápPrNe.

¹⁷ Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 5 As 16/2005-88 ze dne 31. května 2006.

vlastnického práva. Katastrální úřad totiž v mnoha případech není schopen jen z předložených dokumentů ověřit platnost a bezvadnost nabývacího titulu.

Dalším případem, kdy k převodu vlastnického práva nedojde, i když katastrální úřad může na základě neplatné smlouvy povolit vklad práva, je případ převodu části pozemku, k jejíž oddělení nedal souhlas příslušný stavební úřad. Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu¹⁸ je totiž kupní smlouva o převodu části pozemku, k jejíž oddělení stavební úřad neudělil souhlas v rámci územního řízení, neplatná pro rozpor se zákonem (ve smyslu § 39 ObčZ).

Katastrální zákon¹⁹ (dále jen KatZ)²⁰ samotný nicméně počítá s tím, že se v katastrálním operátu mohou vyskytovat chyby, a současně nabízí postup, jak tyto chyby v praxi odstraňovat dle povahy dané chyby. KatZ tak rozděluje chyby do následujících kategorií:

(a) Chyby, které vznikly:

(i) zřejmým omylem při vedení a obnově katastru, nebo

(ii) nepřesností při podrobném měření, zobrazení předmětu měření v katastrální mapě a při výpočtu výměr parcel, pokud byly překročeny mezní odchylky stanovené prováděcím předpisem.

Uvedené chyby se odstraňují na písemný návrh vlastníka nebo jiného oprávněného nebo i bez návrhu (a to do 30 dnů, ve zvlášť odůvodněných případech do 60 dnů ode dne doručení návrhu).

(b) Chyby, které vznikly nesprávnostmi v listinách, podle nichž byly zapsány.

Tyto chyby opraví katastrální úřad na základě opravy listiny provedené tím, kdo listinu vyhotovil nebo kdo je oprávněn opravu listiny provést.

¹⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 1756/2004 ze dne 31. srpna 2005.

¹⁹ Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²⁰ Viz § 8 KatZ nazvaný „Oprava chyb v katastrálním operátu“.

Podrobnější procesní postup opravy chyb v katastrálním operátu potom nabízí katastrální vyhláška²¹ (dále jen KatV)²².

1.4 CÍLE PRÁVNÍ PROVĚRKY NEMOVITOSTÍ

Jak již bylo uvedeno výše, je nesporně v zájmu osoby nabývající nemovitost, aby si důkladně prověřila právní vztahy týkající se dané nemovitosti. Zmíněná prověrka by tak měla být součástí každého předkontrakčního jednání týkajícího se převodu nemovitostí. Jejím cílem je objektivně zhodnotit právní vztahy k nemovitosti a odhalit veškerá možná rizika a problémy, jež vyplývají z dokumentace předložené k provedení prověrky. Právní prověrka má tedy za cíl zejména:

- (a) ověřit, zda nabývací tituly svědčí osobě zapsané jako vlastník nemovitosti v katastru (jedná-li se o nemovitost podléhající evidenci v katastru nemovitostí – výčet těchto nemovitostí obsahuje kapitola 2.4.1), resp. ověřit, zda nabývací tituly svědčí osobě jednající s věcí jako s vlastní (jedná-li se o nemovitost jinou) ;
- (b) zhodnotit zatížení nemovitosti právy třetích osob (zejména platnost, rozsah a dobu trvání tohoto zatížení);
- (c) podle typu zamýšlené transakce zhodnotit, zda právní poměry nemovitosti (např. zákonná omezení) umožňují transakci realizovat.

V průběhu právní prověrky mohou být také shromážděny důkazy o existenci (či neexistenci) dobré víry držitele nemovitosti (význam dobré víry v nakládání s nemovitostmi je blíže popsán v kapitole 2.1). Důsledkem zjištění učiněných v rámci prověrky může být změna struktury zamýšlené transakce, úprava zajištění závazků stran apod.

²¹ Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

²² Viz § 52 a 53 KatV.

I když prověrka odhalí problémy týkající se právních vztahů k nemovitostem, nemusí se automaticky jednat o důvod k ukončení příprav realizace dané transakce. Osoba provádějící právní prověrku by měla být schopna odhadnout, zda odhalený právní problém je nepřekonatelnou překážkou, nebo se jedná o problém, který nemá na transakci zásadní dopad. Uvedení i takového problému, který není zásadní, by mělo být součástí auditu, jakožto výstupu právní prověrky. Bude pak již jen na obchodním rozhodnutí osoby, pro kterou je právní prověrka připravována, zda transakci se znalostí zjištěných problémů realizuje, či nikoliv.

V případě, že v průběhu provádění právní prověrky nemovitosti bude zjištěno, že v minulosti došlo k neplatnému převodu vlastnického práva k nemovitosti, bude nezbytné, má-li k převodu nemovitosti na nabyvatele skutečně dojít, zjištěný problém vyřešit a zajistit, aby nabyvatel převáděnou nemovitost získal od osoby, která je jejím skutečným vlastníkem (*Dančišin, 2009*). Jinými slovy - další převod dané nemovitosti se neobejde bez součinnosti skutečného vlastníka nemovitosti. Na druhé straně je ovšem nutné napravit i právně vadný zápis v katastru nemovitostí, a to typicky formou souhlasného prohlášení stran neplatného převodu. Bez tohoto kroku by totiž zápisu nového převodu bránil aktuální stav zápisu v katastru nemovitostí, který byl proveden na základě neplatného převodu vlastnického práva. Ten proto musí být odstraněn.

Předmětem této práce nebude samotná procesní úprava opravy výše nastíněných chyb, jež se mohou v katastru nemovitostí vyskytnout. Nejsložitější aspekty tohoto řízení však budou nicméně vycházet mimo jiné právě ze závěrů uvedených v této práci.

2 VÝCHODISKA PRÁVNÍ PROVĚRKY NEMOVITOSTÍ

Právní prověrka nemovitostí je založena na souhrnu určitých předpokladů, principů a zásad, jež vyplývají z právní teorie, platného práva, soudních rozhodnutí anebo také z historického vývoje evidence právních vztahů k nemovitostem.

2.1 ZPŮSOBY NABÝVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Nabýt vlastnické práva k nemovitosti lze buď originárně (původně; např. zhotovení stavby, vydržení), či derivativně (odvozeně od jiného; např. kupní smlouvou). Z pohledu právní prověrky nemovitostí je zpravidla snadnější revize originárního nabytí, neboť s ním právo spojuje pevnější postavení nabyvatele (nabyvatel neodvozuje své právo od předchozího vlastníka). Dalším hlediskem je rozlišení na nabytí vlastnického práva *inter vivos* (mezi živými), či *mortis causa* (pro případ smrti).

Současný ObčZ (ve svém § 132 odst. 1) stanoví, že "*vlastnictví věci lze nabýt kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem*". Jak je patrné, jedná se o výčet demonstrativní a ObčZ na tomto místě tedy neuvádí všechny způsoby nabývání vlastnického práva (s blanketním odkazem na "*jiné skutečností stanovené zákonem*"). Dále ObčZ stanoví, že "*převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak*"²³. Tímto zvláštním zákonem, na který odkazuje ObčZ, je zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem²⁴ (dále jen ZáPrNe). Převádí-li se na základě smlouvy nemovitá věc, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti této smlouvy²⁵ (nemovitosti podléhající evidenci v katastru nemovitostí jsou uvedeny v kapitole 2.4.1).

²³ Viz § 133 odst. 2 ObčZ.

²⁴ Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.

²⁵ Viz § 133 odst. 3 ObčZ.

Až do 31. prosince 1992 se vlastnictví nemovitosti nabývalo nabytím účinnosti smlouvy (bez ohledu na to, zda stavba byla, nebo nebyla předmětem evidence v katastru nemovitostí). Za současné úpravy k převodu vlastnictví k nemovité věci (která je předmětem evidence katastru) dochází až intabulací, tedy vkladem do katastru nemovitostí. Tento vklad se děje na základě zvláštního právního předpisu, na který odkazuje výše zmíněný § 133 ObčZ. ZáPrNe ve svém § 1 odst. 1 stanoví, že se k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí zapisuje mj. právě vlastnické právo.

Jinou skutečností stanovenou zákonem, která může představovat nabytí vlastnického práva (na kterou odkazuje výše uvedený § 132 odst. 1 ObčZ), je např. vydržení²⁶. Oprávněný držitel se stává vlastníkem věci, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu deseti let, jde-li o nemovitost (mimo nemovitosti vyloučené zákonem²⁷). Do uvedené doby se přitom započítává i doba, po kterou měl věc v oprávněné držbě právní předchůdce. Oprávněná držba vyžaduje vždy existenci dobré víry držitele²⁸. Nejvyšší soud²⁹ k otázce dobré víry v souvislosti s převody nemovitostí dovodil následující: "*... pokud se nabyvatel nemovitosti chopí držby části parcely, kterou nekoupil, 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 (...) dobrá víra je zpravidla vyloučena tam, kde i laik musí při zachování běžné opatrnosti poznat, že užívá více, než koupil. Nabyvateli pozemku nelze klást k tíži, že si pozemek nepřeměřil.*"

V souvislosti s nabýváním nemovitostí má zásadní význam obecná zásada "nikdo nemůže na druhého převést více práv než sám má" (*nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet*). Ta je však v některých případech

²⁶ Viz § 134 ObčZ.

²⁷ Viz § 134 odst. 2 ObčZ: "Takto nelze nabýt vlastnictví k věcem, které nemohou být předmětem vlastnictví nebo k věcem, které mohou být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob."

²⁸ Viz § 130 odst. 1 ObčZ: "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."

²⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1253/1999 ze dne 10. listopadu 2000.

překonána. Mezi tyto případy patří nabytí v dobré víře od nepravého dědice - "kdo v dobré víře něco nabyl od nepravého dědice, jemuž bylo dědictví potvrzeno, je chráněn tak, jako by to nabyl od oprávněného dědice" (§ 486 ObčZ). Oním "potvrzením", které má na mysli citované ustanovení ObčZ, je v případě nemovitostí podléhajících evidenci v katastru nemovitostí zápis v katastru.

2.2 NABÝVACÍ TITULY

Pojem "nabývací titul" není normativně výslovně vymezen³⁰. Obsah tohoto pojmu vychází z teorie o *titulu a modu*. Podle této teorie je za vlastníka věci považován ten, komu svědčí právní *titul*, kterým je smlouva, resp. jiná dohoda, a dále nabývací jednání, tj. *modus*. Modus se přitom vždy opírá o titul (který musí být platný).

U movitých věcí je modem zásadně odevzdání a převzetí věci (tj. tradice). V případě převodů nemovitostí podléhajících evidenci v katastru nemovitostí je však předpokladem vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, který je v jejich případě modem. Bez platného a účinného titulu nelze učinit modus (tedy vklad vlastnického práva do katastru) a nemůže vzniknout vlastnické právo (případ kdy by byl učiněn modus bez titulu, nebo naopak by byl platný titul, ale nebyl by učiněn modus). Pro účely právní prověrky nemovitostí je zásadní, že je-li tady sice modus (tzn. osoba je zapsána do katastru nemovitostí jako vlastník a nakládá s věcí jako s vlastní), ale chybí platný titul (neplatná smlouva), pak osoba není vlastníkem nemovitosti. Je-li osoba, které svědčí titul, odlišná od osoby, které svědčí modus, je vlastníkem osoba, které svědčí platný titul. Právě stav, kdy titul svědčí jiné osobě, než které svědčí modus, je jedním z nejvýznamnějších problémů, na které musí právní prověrka nemovitostí upozornit.

³⁰ Tento pojem je nicméně užíván ČÚZK v jeho interních předpisech (viz např. Pokyny č. 7 ČÚZK č.j. 2425/1994-23 ze dne 27. května 1994 nebo Pokyny č. 26 ČÚZK č.j. 465/2001-23 ze dne 26. ledna 2001).

Pro účely této práce tak pojem nabývací tituly slouží k souhrnnému označení listin sloužících jako podklad pro vznik věcných práv k nemovitostem (v širším pojetí), resp. listin sloužící jako podklad pro vznik vlastnických práv k nemovitostem (v užším pojetí). Jedná-li se o listinu týkající se nabytí vlastnického práva k nemovitosti, má vždy vazbu na některý ze způsobů nabytí nemovitosti (způsoby nabývání nemovitosti popisuje kapitola 2.1). Popis revize nabývacích titulů v rámci realizace právní prověrky obsahuje kapitola 4.2.

2.3 HISTORIE EVIDENCE PRÁVNÍCH VZTAHŮ K NEMOVITOSTEM NA ÚZEMÍ ČESKÉ REPUBLIKY

V úzké souvislosti s transparentností a právní jistotou ve vztahu k nakládání s nemovitostmi je kvalita vedení evidence právních vztahů k nemovitostem. Současný katastr nemovitostí v České republice vychází ze svých historických kořenů, které i nadále určují jeho význam a limity. Proto je důležité se těmito kořeny zabývat i v rámci právní prověrky vztahů k nemovitostem. Historické dědictví totiž může dopadat na současné právní vztahy k nemovitostem v důsledku např.:

- (a) existence různých druhů katastrálních map z minulosti;
- (b) existence různých druhů digitálních, resp. digitalizovaných map;
- (c) nesouladu souboru popisných (SPI) a souboru geodetických informací (SGI) katastru nemovitostí;
- (d) stále ne zcela dořešených přidělových, resp. scelovacích řízení; nebo
- (e) dvou druhů parcel vedených v katastru nemovitostí (jde o pozemky pozemkových knih a standardní parcely katastru nemovitostí).

Dlouhá historie vedení evidence právních vztahů k nemovitostem přináší nesporná pozitiva, na druhé straně s sebou nevyhnutelně nese akumulaci chyb, nepřesností a neaktuálních informací, které již z dnešního pohledu není třeba

nadále evidovat. Zákonodárce se snaží po této stránce katastr nemovitostí vylepšovat³¹, nicméně nutnost vynaložení takového úsilí je nekonečná.

2.3.1 VÝVOJ OD STŘEDOVĚKU DO POLOVINY 19. STOLETÍ

Historický vývoj evidence nemovitostí na území dnešní České republiky počíná hlouběji v minulosti než je počátek středověku. Zhruba ve 14. století se začínají objevovat v zemských deskách zápisy související s nemovitostmi, i když původně tyto desky sloužily k evidenci soudních sporů. V 17. století se potom začínají objevovat tzv. rustikální katastry (ČÚZK, 2012). Jejich úkolem bylo evidovat nemovitosti především k daňovým účelům. Ve století následujícím se objevují mnohem obsažnější tzv. katastry tereziánské, jejichž účelem byla opět evidence nemovitostí především k berním účelům. První katastr založený na přímém měření skutečného stavu v terénu pak představoval tzv. josefský katastr, který se ovšem pro nedostatek pochopení nesetkal u šlechty s ohlasem a po pouhém roce byl zrušen (ČÚZK, 2012). Jelikož však josefský katastr skýtal nesporné výhody, byl propojen s předchozím tereziánským, čímž vznikl nový katastr tereziánsko-josefský. Ten sloužil jako podklad pro založení zemských desek a pro daňové předpisy až do roku 1860, kdy vstoupil v platnost operát stabilního katastru (ČÚZK, 2012).

S účinností Všeobecného občanského zákoníku (vyhlášeného dne 1. června 1811 patentem císaře Františka I. č. 946/1811 Sb. z. s., dále jen ABGB) zakotvujícího zásadu *superficies solo cedit* se začal také prosazovat tzv. intabulační princip, tedy zakotvení zásady, že se práva zapisovaná do státní evidence nabývají vkladem - intabulací - do této evidence. Jak poznamenává ČÚZK, 2012, "*stanovením intabulačního principu (tj. ztotožněním okamžiku nabytí práva s okamžikem jeho veřejné publicity v pozemkové knize) a přísných a přesných formálních pravidel pro zápis byl zajišťován vysoký soulad mezi skutečností a evidovaným stavem*".

³¹ Např. zákonem č. 349/2011 Sb., kterým se mění ZáPrNe, zákonodárce mj. zakotvil domněnku o tom, že zástavní práva, jejichž zápis byl do katastru převzat z bývalé pozemkové knihy, zemských desek nebo železniční knihy, zanikla.

Základy novodobého katastru nemovitostí byly položeny patentem císaře Františka I. z roku 1817 o dani pozemkové a vyměření půdy (ČÚZK, 2012). Jeho základem byl přesný soupis a geodetické vyměření veškeré půdy - tzv. stabilní katastr. Ten je již založen na vědeckých základech mapování. Jak uvádí ČÚZK, 2012, hranice všech pozemků byly tehdy v přírodě za účasti jejich držitelů řádně vyšetřeny a označeny. Bylo to právě tehdy, kdy byly všechny zaměřené pozemky zobrazeny a očíslovány jako parcely. Z měřického operátu stabilního katastru je dodnes odvozena i většina platných katastrálních map na území České republiky, a to na zhruba 70 % její rozlohy (ČÚZK, 2012).

2.3.2 DRUHÁ POLOVINA 19. STOLETÍ A VZNIK POZEMKOVÝCH KNIH

V 70. letech 19. století byly přijaty pro katastr dva významné právní předpisy - byl to jednak zákon č. 95/1871 ř. z. o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách, jednak zákon č. 92/1874 z. z. Č. o zakládání nových pozemkových knih a o jejich vnitřním zařízení. Nové pozemkové knihy zřízené těmito předpisy mají od té doby obsahovat evidenci veškerých nemovitostí stejně jako práva a povinnosti s nimi spojené. Důležité bylo zakotvení veřejnosti pozemkových knih a znovu byl potvrzen intabulační princip.

2.3.3 ROZVOJ KATASTRU ZA PRVNÍ REPUBLIKY - VZNIK POZEMKOVÉHO KATASTRU

Prvorepublikové zákonodárství se nevyhnulo ani modernizaci katastru nemovitostí. V roce 1927 byl zákonem č. 177/1927 S. z. a n., o pozemkovém katastru a jeho vedení, zřízen pozemkový katastr. Katastr začal podstatně měnit svůj původní účel, kdy se jeho původní daňové poslání začalo přetvářet na účel právní a všeobecně hospodářský (ČÚZK, 2012). Katastr v té době zažívá období technického rozmachu a nebývalé přesnosti v údajích jak technických, tak právních.

2.3.4 VÝVOJ PO 2. SVĚTOVÉ VÁLCE

Vysoká přesnost údajů vedených katastrem se pozvolna začíná stávat minulostí zároveň s koncem První republiky. Brzy nastane několik událostí nepříznivých osudu přesného katastru. Nastávají poválečné konfiskace, které znamenají nebývalé množství změn vlastnických údajů vedených v katastru. Stejně tak přidělové řízení znamená vlnu nového vlastnického uspořádání, které není schopen katastr absorbovat. Další proces přerozdělování nemovitého majetku znamená revize první pozemkové reformy³² a druhá pozemková reforma³³. ČÚZK, 2012 ve spojitosti s poválečnými pozemkovými reformami uvádí, že mimořádně rozsáhlými změnami byla tehdy zasažena dokonce až jedna třetina území státu. Ve stejné době se navíc začínají objevovat i nepřesnosti zaměření hranic pozemků. Událost, která je ale zcela zásadní a má dopad až do současnosti, je prolomení intabulačního principu zápisů do katastru³⁴. Ten definitivně opouští občanský zákoník z roku 1950³⁵ (dále jen ObčZ 1950) (účinný od 1. ledna 1951). Vlastnictví se tedy nadále, jak poznamenává Švestka, 2009, nabývá samotnou smlouvou nebo přechází ze zákona, výrokem soudu, úřadu nebo orgánu veřejné správy (přičemž tato změna byla zdůvodněna přizpůsobením práva „lidovému chápání“). V důsledku uvedeného je proto teoreticky možné i dnes objevit platný nabývací titul z oné doby, jenž nebyl po celou dobu do katastru zapsán. Stejně tak ObčZ 1950 neguje do té doby užívanou zásadu *superficies solo cedit*, čímž stavby přestávají být po právní stránce součástí pozemků pod nimi ležících.

Po roce 1956 se katastr přestává úplně udržovat. "*Socialistické hospodářství bylo založeno na plánování zemědělské výroby a k naplnění těchto ambicí bylo potřeba především znát kdo půdu obhospodařuje a nikoliv kdo ji vlastní... Soukromá práva k nemovitostem nepodléhala v letech 1951-1964 žádné úplné a systematické evidenci.*" (ČÚZK, 2012). Ve stejném roce (tedy roce 1956) byla

³² Zákonem č. 142/1947 Sb., o revisi první pozemkové reformy, ve znění pozdějších předpisů.

³³ Zákon č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě (trvalé úpravě vlastnictví k zemědělské a lesní půdě), ve znění pozdějších předpisů.

³⁴ Např. v případě přidělu přecházelo vlastnické právo na přidělce dnem převzetí držby (ČÚZK, 2012).

³⁵ Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

založena tzv. jednotná evidence půdy (JEP). Podstatou JEP bylo právě jen evidování užívání půdy bez ohledu na vlastnické vztahy (ČÚZK, 2012).

2.3.5 EVIDENCE NEMOVITOSTÍ

Není bez zajímavosti, že datum počátku účinnosti ObčZ se shoduje s datem počátku účinnosti zákona o evidenci nemovitostí (dále jen ZEN) (jedná se o 1. duben 1964). Od tohoto dne bylo třeba k účinnosti smluv o převodu vlastnictví k nemovitostem jejich registrace státním notářství (s výjimkou převodů do socialistického vlastnictví). Byla zakotvena ohlašovací povinnost všech uživatelů nemovitostí vůči příslušnému národnímu výboru (do 15 dnů od vzniku změny) a následná oznamovací povinnost národního výboru vůči orgánům geodézie (do 15 dnů od ohlášení uživatelem).

Jak poznamenává ČÚZK, 2012, "*evidence nemovitostí měla evidovat především údaje o nemovitostech nutné pro plánování a řízení hospodářství, zejména zemědělské výroby... Součástí evidence nemovitostí mělo být i evidování právních vztahů k nemovitostem, a protože se od roku 1951 žádná taková úplná a systematická evidence právních vztahů nevedla, bylo nutné její nové založení. Komplexní zakládání evidence nemovitostí, při kterém se zjišťovaly a zapisovaly aktuální právní vztahy k nemovitostem, trvalo skoro čtvrt století (1964 - 1988)*". Nerespektování intabulačního principu a popření významu půdy jako komodity vedou k problémům dodnes, kdy se musejí do katastru zpětně zapisovat některé převody, které se odehrály např. v sedmdesátých či osmdesátých letech 20. století a které se do evidence nedostaly (Večeře, 2010).

2.3.6 KATASTR NEMOVITOSTÍ

Po obnově demokratických politických poměrů nebylo již nadále únosné vycházet z neúplného obsahu evidence nemovitostí ani pokračovat v nedokonalých principech, na kterých byla založena a vedena (ČÚZK, 2012). Dne 1. ledna 1993 tak nabývají účinnosti zásadní katastrální právní předpisy,

mezi něž patří ZáPrNe, KatZ, stejně jako zákon o zeměměřických a katastrálních orgánech³⁶ (dále jen ZZemKatOrg), které dodnes tvoří páteř organizace, vedení a správy katastru nemovitostí v České republice. Jak poznamenává ČÚZK, 2012, katastr nemovitostí České republiky zřízený touto novou právní úpravou integruje do jediného instrumentu funkci bývalé pozemkové knihy i bývalého pozemkového katastru. Státní správu katastru přitom vykonávají katastrální úřady. Částečně se obnovuje intabulační princip pro ta smluvní nabytí nemovitostí, k nimž dochází vkladem. Záznamem se potom zapisují ta práva, jejichž nabytí není podmíněno právě vkladem.

Činnost katastrálních úřadů se řídí mimo výše uvedených právních předpisů také interními směrnici Českého úřadu zeměměřického a katastrálního – jedná se o pokyny zaměřené na konkrétní okruh případů.

Údaje o nemovitostech jsou vedeny v katastrálním operátu katastru nemovitostí, který tvoří těchto pět částí (§ 4 odst. 2 KatZ):

- (a) soubor geodetických informací (SGI)³⁷, který zahrnuje katastrální mapu a ve stanovených katastrálních územích i její číselné vyjádření,
- (b) soubor popisných informací (SPI)³⁸, který zahrnuje údaje o katastrálním území, o parcelách, o stavbách, o bytech a nebytových prostorech, o vlastnících a jiných oprávněných, o právních vztazích a právech a skutečnostech uvedených v KatZ,
- (c) souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru,
- (d) dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací, včetně seznamu místního a pomístního názvosloví,

³⁶ Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů.

³⁷ Digitalizace SGI byla započata v roce 1998. Ve čtvrtině roku 2011 přesáhla digitalizovaná plocha polovinu celkové výměry České republiky (Marečková, 2011).

³⁸ Digitalizace SPI byla provedena v letech 1994 až 1998.

- (e) sbírka listin, která obsahuje rozhodnutí státních orgánů, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru.

Pro právní prověrku nemovitostí má pak zásadní význam a zcela nezastupitelnou roli naposledy zmíněná sbírka listin.

Není bez zajímavosti, že na vedení katastru nemovitostí spolupracuje větší počet různorodých subjektů, mezi kterými bychom mohli nalézt mimo jiné i Policii České republiky, která poskytuje pro vedení katastru následující údaje (Kuba, 2010):

- (a) referenční údaje ze základního registru obyvatel,
- (b) údaje z agendového informačního systému evidence obyvatel,
- (c) údaje z agendového informačního systému cizinců,

a to v podobě např. jmen a příjmení, rodných čísel apod. ve formě a způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Katastr nemovitostí při svém vzniku zcela převzal operát předchozí evidence nemovitostí, jenž byl ovšem obsahově značně neúplný především ve vztahu k soukromým pozemkům dříve užívaným socialistickými organizacemi (ČÚZK, 2012). Tato skutečnost byla překlenuta založením dočasné zjednodušené evidence pozemků³⁹ (ta obsahuje přinejmenším parcelní číslo dle dřívější pozemkové evidence, výměru a údaj o vlastníkově). Hlavní problém však představuje fakt, že pozemky zjednodušené evidence nejsou zobrazeny v platných katastrálních mapách. Proto se k jejich zobrazení využívají stále mapy bývalého pozemkového katastru. Vedle toho také platí, že parcely katastru nemovitostí, které jsou tvořeny několika parcelami ve zjednodušené evidenci různých vlastníků, nejsou evidovány na žádném listu vlastnictví.

³⁹ Dle § 29 odst. 3 KatZ se ve zjednodušené evidenci vedou zemědělské a lesní pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují (tedy nejsou v terénu viditelně vyznačeny) a jsou sloučeny do větších půdních celků.

Vzhledem k novým technickým prostředkům bylo v roce 2000⁴⁰ upraveno vedení katastru nemovitostí tak, že napříště je katastr nemovitostí veden jako informační systém o území České republiky převážně počítačovými prostředky. Ačkoliv bylo s vedením a údržbou některých údajů o nemovitostech v elektronické formě započato už v roce 1972 (ČÚZK, 2012), katastr nemovitostí je teprve od roku 2001 veden v informačním systému katastru nemovitostí (ISKN). Ten od uvedeného roku umožňuje nahlížení do katastru nemovitostí prostřednictvím dálkového přístupu.

V roce 2009 došlo k úpravě týkající se veřejnosti katastru nemovitostí. Z katastru není možné získávat údaje přímým nahlížením do sbírky listin katastrálního operátu (Kuba, 2010). Tyto informace lze poskytnout pouze tomu, kdo prokáže svou totožnost a uvede účel, pro který údaje požaduje. Uvedené omezení nahradilo předcházející anonymní poskytování údajů katastru z důvodu ochrany nejen osobních údajů vlastníků nemovitostí, ale i dalších podrobností o jejich nemovitém majetku a o souvisejících skutečnostech (jako je např. kupní cena nemovitostí, zástavní práva, finanční a věcné závazky atd.). Jak dokládá Kuba, 2010, úplnou veřejnost údajů nebylo možné omezit z řady důvodů významných zejména pro řádnou funkci realitního trhu. Údaje o nemovitostech jsou vyžadovány z řady legitimních důvodů, mezi něž jistě patří i provádění právních prověrek při nemovitostních transakcích (stejně jako jsou zde i další důvody, jako např. dědické řízení či prokazování sociální potřeby).

V nedávné době se objevily zprávy o připravovaných změnách v oblasti základních právních předpisů upravujících katastr nemovitostí (Zámyslický, 2011). ZáPrNe spolu s KatZ by měly být zrušeny a nahrazeny jedním novým katastrálním zákonem⁴¹.

⁴⁰ Zákonem č. 120/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 200/1994 Sb. o zeměměřičtví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů.

⁴¹ Text věcného záměru nového katastrálního zákona viz ČÚZK, 2011. Vláda České republiky schválila věcný záměr nového katastrálního zákona dne 4. ledna 2012. Nabytí jeho účinnosti se předpokládá současně s nabytím účinnosti NObčZ.

I když jsou dnes údaje katastru nemovitostí vedeny za pomoci nejmodernějších technických prostředků, nedá se vyhnout tomu, aby se v katastru nemovitostí nevyskytovaly nepřesnosti a chyby. Kromě chyb nových (ke kterým by ovšem prakticky docházet nemělo v důsledku existence vnitřních kontrolních mechanismů ISKN) se katastr vyznačuje mj. nepřesnostmi v mapových podkladech. V některých katastrálních územích totiž slouží jako podklad měřická dokumentace pořízená před desítkami, někdy dokonce až stovkami let. V takových případech se katastr musí do dodání nových podkladů spoléhat na tuto dokumentaci pořízenou technickými prostředky a metodami zcela neodpovídajícími dnešní době⁴².

2.4 OBSAH KATASTRU NEMOVITOSTÍ

2.4.1 NEMOVITOSTI PODLÉHAJÍCÍ EVIDENCI KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Limitujícím faktorem právní prověrky nemovitostí je fakt, že katastr nemovitostí – hlavní zdroj informací právní prověrky nemovitostí – eviduje údaje jen o určitých nemovitostech vymezených KatZ. V katastru nemovitostí se evidují následující nemovitosti⁴³:

- (a) pozemky v podobě parcel,
- (b) budovy spojené se zemí pevným základem, a to
 - (i) budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo,

⁴² Tyto chyby se mohou stát v extrémních případech i předmětem soudních řízení. Viz např. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 5 As 16/2005-88 ze dne 31. května 2006, který uvádí: „Žalovaný ve svém vyjádření ke kasační stížnosti poukázal mimo jiné na skutečnost, že odvolací správní orgán (žalovaný) záležitost šetřil z dokumentace uložené na katastrálním pracovišti a zjistil, že o vzniku hranice mezi původními st. p. 26 z jedné a st. p. 25/1 a st. p. 25/2 z druhé strany se nedochovala žádná měřická dokumentace. Jediným dokladem o geometrickém a polohovém určení této hranice je její zobrazení v mapě bývalého pozemkového katastru. Technickým podkladem map pozemkového katastru byly mapy stabilního katastru, které byly v k. ú. Záboří u Českých Budějovic vyhotoveny kolem r. 1830 přímo v terénu metodou měřického stolu. Použitá metoda, nedokonalé pomůcky, uspěchané a často neodborné doplňování změn zejména nových staveb (reambulace stabilního katastru r. 1871 - r. 1881) zatěžují tyto mapy dodnes.“

⁴³ Viz § 2 odst. 1 KatZ.

- (ii) budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele,
- (c) byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky v budovách,
- (d) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle písm. (b) nebo (c) výše požádá-li o to vlastník nemovitosti nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se zapisuje do katastru,
- (e) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle odstavce písm. (b) nebo (c) výše v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim,
- (f) stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis.

Ostatní nemovitosti evidované v katastru nemovitostí nejsou, a proto je nutné pro účely právní prověrky nemovitostí obstarat informace o těchto nemovitostech z jiných zdrojů (zejména z těch, jež jsou popsány blíže v kapitole 3 – s výjimkou katastru nemovitostí), které přicházejí v úvahu.

Z výčtu nemovitostí podléhajících evidenci v katastru nemovitostí vyplývá, že jen některé stavby jsou předmětem evidence katastru nemovitostí. Nicméně i když stavba nepodléhá evidenci v katastru nemovitostí, její existenci lze v určitých případech zjistit i jinak než prověrkou přímo na místě. Některé z takových nemovitostí se totiž zakreslují v katastrálních mapách mapovou značkou.

2.4.2 ZÁVAZNÉ ÚDAJE KATASTRU

KatZ⁴⁴ výslovně stanoví, které údaje katastru jsou závazné pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v katastru. Těmito údaji jsou:

- (a) parcelní číslo,

⁴⁴ § 20 KatZ.

- (b) geometrické určení nemovitosti,
- (c) název katastrálního území,
- (d) geometrické určení katastrálního území.

Dle důvodové zprávy ke KatZ *"pro zabezpečení jednotnosti při rozhodování o nemovitostech a o právních vztazích a pro posílení právní jistoty je nezbytné, aby vybrané údaje katastru byly závazné"*.

Uvedené závazné údaje katastru musí být vždy uvedeny v listinách o právních vztazích k nemovitostem, jež jsou předkládány katastrálnímu úřadu k provedení zápisu.

Z uvedeného vyplývá, že (pokud nestanoví zvláštní právní předpis něco jiného) ostatní údaje katastru (a to včetně údajů o vlastnictví) nejsou závazné. Závazná tedy není ani např. výměra parcely (ta je odvozeným údajem z geometrického určení pozemku).

2.4.3 PRÁVA EVIDOVANÁ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Z katastru nemovitostí se obecně dají zjistit informace o těchto právech k nemovitostem⁴⁵:

- (a) vlastnické právo;
- (b) zástavní právo;
- (c) právo odpovídající věcnému břemeni;
- (d) předkupní právo s účinky věcného práva; a
- (e) další práva, o nichž to stanoví zvláštní zákon, jimiž jsou především⁴⁶:
 - (i) příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu;

⁴⁵ Viz § 1 odst. 1 ZápPrNe.

⁴⁶ Viz § 2 odst. 4 KatZ.

- (ii) právo hospodařit s majetkem státu;
- (iii) správa nemovitostí ve vlastnictví státu;
- (iv) oprávnění městských částí hlavního města Prahy hospodařit se svěřeným majetkem hlavního města Prahy;
- (v) oprávnění městských částí statutárních měst hospodařit se svěřeným majetkem statutárních měst;
- (vi) správa nemovitosti vykonávaná organizační složkou nebo příspěvkovou organizací zřízenou územním samosprávným celkem;
- (vii) příslušnost k organizační složce právnické osoby, pokud je zapsána v obchodním nebo jiném zákonem stanoveném rejstříku a vedoucí této organizační složky je oprávněn nakládat s nemovitostí evidovanou v katastru jménem právnické osoby, k níž organizační složka přísluší;
- (viii) další skutečnosti podle povahy evidované věci, které jsou na základě KatZ obsahem katastru.

Uvedená práva jsou v katastru nemovitostí vedena vždy ve vztahu ke konkrétní nemovitosti, jež je v katastru evidována (výčet těchto nemovitostí popisuje kapitola 2.4.1).

2.5 ZÁPISY DO KATASTRU A ZÁSADY OVLÁDAJÍCÍ VKLADOVÉ ŘÍZENÍ

Práva zapisovaná do katastru nemovitostí se v řízení před katastrálním úřadem zapisují třemi způsoby⁴⁷: vkladem, záznamem a poznámkou. Přitom platí následující:

⁴⁷ Viz § 1 odst. 3 ZápPrNe.

- (a) vkladem se zapisují věcná práva k nemovitostem, které jsou předmětem evidence v katastru (výčet těchto nemovitostí obsahuje kapitola 2.4.1);
- (b) záznamem se zapisují do katastru nemovitostí práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla na základě zákona (např. vlastnické právo vzniklé děděním), rozhodnutím státního orgánu (např. zástavní právo zřízené rozhodnutím soudu), příklepu licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem či zpracováním (§ 7 odst. 1 ZáPrNe);
- (c) poznámkou se pak zapisují do katastru nemovitostí skutečnosti na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce podniku, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, osoby oprávněné provádět veřejné dražby, insolvenčního správce apod. (§ 9 odst. 1 ZáPrNe).

Členění zápisů na výše uvedené typy má své nesporné systematické výhody, na druhé straně se v minulosti vzhledem k rozličnosti praxe na úseku katastru nemovitostí objevily v některých konkrétních případech pochybnosti o tom, zda byl pro zápis do katastru nemovitostí užit správný typ zápisu. Determinace správného typu zápisu není jen teoretickým problémem, ale jak poznamenává ČÚZK, 2011, *"Z právního předpisu není vždy zřejmé, zda ten který zápis má být proveden vkladem či záznamem. Pokud později judikatura soudů dospěje k závěru, že určitý typ zápisů se provádí záznamem a podle předcházející právní praxe se tyto zápisy prováděly vkladem, výrazná škoda nenastane. Rozhodnutí o povolení vkladu se sice stane nicotným právním aktem, zápis je však v katastru proveden a zveřejněn. Provede-li se však v důsledku nejasnosti právního předpisu namísto zápisu vkladem zápis záznamem, vlastnické právo zapsanému vlastníkovi nevznikne. Taková situace může mít pro dotčené osoby velmi nepříznivé důsledky."* I typ řízení, na jehož základě byl proveden zápis do katastru nemovitostí, by proto měl být podroben zkoumání v rámci právní prověrky nemovitostí.

Jde-li o smluvní převody vlastnického práva k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí, účinky takového převodu se váží k okamžiku vkladu

do katastru nemovitostí (resp. ke dni podání návrhu na vklad). Jak poznamenává Nejvyšší soud⁴⁸, *"ke smluvnímu nabytí vlastnického práva dochází na základě tzv. složené (komplexní) právní skutečnosti, a to smlouvy o převodu vlastnického práva a jeho vkladu do katastru nemovitostí (...). Tato právní skutečnost je dovršena ('nastane') až uskutečněním všech jejích složek, tedy vkladem do katastru nemovitostí. To, že vklad do katastru nemovitostí má zpětné účinky ke dni podání návrhu na vklad nic nemění na tom, že právní skutečnost, která má za následek převod vlastnického práva k nemovitosti nastane až provedením vkladu do katastru."*

Z hlediska nabývání nemovitostí nejvýznamnější typ řízení před katastrálním úřadem – řízení vkladové – je ovládáno několika zásadami, které jsou důležité i pro právní prověrku nemovitostí. Rysy těchto zásad lze přitom nalézt přímo v platné právní úpravě.

2.5.1 ZÁSADA VEŘEJNOSTI (FORMÁLNÍ PUBLICITY)

Zásada publicity je vymezena v § 21 KatZ, dle kterého platí, že katastr je veřejný a každý má právo do něj nahlížet, pořizovat si z něho pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj další zákonem stanovené údaje⁴⁹. Získávat údaje z katastru formou nahlížení nelze z přehledu vlastnictví z území České republiky a ze sbírky listin (§ 21 odst. 2 KatZ). Poskytování údajů ze sbírky listin se provádí jejich ověřováním nebo poskytováním prostých kopií. Tyto údaje lze poskytnout pouze osobě, která prokáže svou totožnost a uvede účel, pro který jsou údaje požadovány (§ 21 odst. 4 KatZ). Veřejnost katastrálního operátu je možno omezit jen z důvodů stanovených zákonem (§ 21 odst. 6 KatZ). Vedle toho má každý právo nahlédnout do evidence doručených návrhů na vklad (§ 2 odst. 3 ZáPrNe).

⁴⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4144/2008 ze dne 27. listopadu 2008.

⁴⁹ Do 31. prosince 2011 byla tato zásada upravena také § 13 ZáPrNe, dle kterého byl každý oprávněn nahlédnout do katastru a učinit si o právních vztazích opisy nebo výpisy. Zmíněné ustanovení však bylo vypuštěno novelou ZáPrNe - zákonem č. 349/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

Díky této zásadě má např. potenciální kupec nemovitosti při vynaložení přiměřené péče příležitost si nezávisle ověřit kdo je zapsaným vlastníkem nemovitosti, zda na nemovitosti neváznou práva třetích osob, zda není nemovitost dotčena změnou právních vztahů apod. Díky těmto informacím má možnost dostatečně zvážit svou pozici při uzavírání kupní smlouvy.

2.5.2 ZÁSADA VEŘEJNÉ DOBRÉ VÍRY (MATERIÁLNÍ PUBLICITY)

Tato zásada není jen zásadou vkladového řízení, ale obecnou zásadou týkající se nabývání nemovitostí. Dle ní platí, že ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993 (tj. po datu účinnosti ZáPrNe), je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti (§ 11 ZáPrNe). Z uvedeného vyplývá, že tato zásada má dopad především na řešení situací vzniklých v souvislosti s neexistencí intabulačního principu mezi lety 1951 a 1992. Z této zásady vyplývá, že pokud osoba nabude v dobré víře v údaje evidované katastrem nemovitost a následně vyjde najevo, že takto nabyta nemovitost od nevlastníka, je dobrá víra této osoby předpokladem vydržení jejího vlastnického práva k dané nemovitosti (za splnění zákonných požadavků – tedy nepřetržitá držba nemovitosti v dobré víře po dobu deseti let – viz ustanovení § 134 odst. 1 ObčZ).

2.5.3 ZÁSADA KONSTITUTIVNÍ (INTABULAČNÍ)

Věcná práva (jež jsou předmětem zápisu do katastru nemovitostí – viz kapitola 2.4.3) k nemovitostem (které jsou předmětem evidence katastru nemovitostí – viz kapitola 2.4.1) vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru nemovitostí, nestanoví-li zákon jinak (§ 2 odst. 2 ZáPrNe). Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému orgánu.

2.5.4 ZÁSADA PRIORITY

Návrhy na vklad do katastru nemovitostí jsou vyřizovány v pořadí, v jakém byly doručeny katastrálnímu úřadu (a to bez ohledu na okamžik, kdy byla listina, na základě které má být proveden zápis do katastru, vyhotovena, resp. podepsána – toto datum přitom v zásadě taková listina nemusí ani obsahovat).

2.5.5 ZÁSADA LEGALITY

Katastrální úřad v rámci vkladového řízení zkoumá, zda listiny, na základě kterých má být proveden zápis do katastru nemovitostí, jsou v souladu s obecně závaznými právními předpisy (a to ke dni podání návrhu). Katastrální úřad přitom není oprávněn posuzovat platnost či relativní neplatnost právního úkonu, na základě něhož má dojít k zápisu práv do katastru. Tento fakt je jedním z ohnisek, z nichž vychází význam právní prověrky nemovitostí. Limity přezkumu nabývacích titulů katastrálními úřady jsou blíže popsány v kapitole 1.3.2.

2.5.6 ZÁSADA DISPOZIČNÍ

Vkladové řízení se zahajuje výhradně na návrh účastníků, účastníci tedy disponují předmětem řízení. Návrh samotný přitom může podat byť i jen jeden z účastníků právního úkonu, na jehož základě má být proveden zápis do katastru. V praxi se tato zásada projevuje možností účastníků vzít žádost v průběhu řízení zpět, přerušit vkladové řízení apod.

3 PŘÍPRAVA PRÁVNÍ PROVĚRKY NEMOVITOSTÍ - INFORMAČNÍ ZDROJE PRÁVNÍ PROVĚRKY NEMOVITOSTÍ

Podklady právní prověrky nemovitostí mohou být získávány ze zdrojů dvou různých typů (z hlediska jejich dostupnosti): zdroje neveřejné (např. prodávající poskytuje důvěrné informace o právním i např. technickém stavu nemovitostí) a zdroje veřejné.

Tato kapitola se bude věnovat nejprve stručně aspektům informací poskytnutých druhou smluvní stranou v rámci smluvní nemovitostní transakce, dále potom budou rozebrány též stěžejní zdroje veřejně dostupné, ze kterých může čerpat v zásadě kdokoliv. Veřejně dostupné zdroje s informacemi o nemovitostech jsou nicméně v zásadě přístupné až po splnění právními předpisy vyžadovaných předpokladů. Nutnost zavedení regulace v přístupu k informacím o nemovitostech vychází z toho, že zdroje s informacemi o nemovitostech obsahují evidenci majetku značné hodnoty, a proto je třeba uvážit, jaké informace je možné zveřejnit a v jak přísném režimu se tak má dít.

3.1 INFORMACE POSKYTOVANÉ DRUHOU SMLUVNÍ STRANOU

V rámci předkontrakční fáze nemovitostní transakce může docházet (a zvláště v případě transakcí týkajících se převodu vlastnického práva k nemovitosti zpravidla dochází) k předání informací týkajících se dané nemovitosti ze strany osoby disponující danými informacemi (prodávající) druhé osobě (kupující). V takovém případě se může jednat o informace nedostupné z veřejných rejstříků, a proto má často osoba poskytující informace zájem na tom zachovat jejich důvěrnou povahu. V případě nemovitostních transakcí mezi podnikateli platí, že *"co se týká ochrany důvěrných informací v rámci kontrakční činnosti podnikatele (§ 271 obchodního zákoníku), a to ve stadiu před uzavřením smlouvy, pak podmínkou pro přiznání informací statut 'důvěrné' je její výslovné označení smluvní stranou jako důvěrné"* (Jansa, 2007).

Důsledkem poskytnutí informací druhé smluvní straně je do jisté míry překonání asymetrie informací mezi stranami. Poskytnutí informací je přitom důležité nejen pro posouzení ekonomických aspektů transakce, ale i pro utváření vlastního obsahu smlouvy, resp. smluv, na základě kterých bude realizována samotná transakce.

V případě souhlasu stran o poskytnutí informací mohou strany mezi sebou uzavřít speciální smlouvu řešící vztahy mezi nimi jen v souvislosti s prováděním právní prověrky (jde tedy o smlouvu o poskytnutí informací a součinnosti pro realizaci právní prověrky). V rámci ní může být, jak bylo uvedeno výše, zmíněno, že předané informace považují strany za důvěrné. Závazku jedné strany chránit důvěrné informace druhé strany odpovídá závazek druhé strany poskytnout součinnost (resp. informace) v průběhu právní prověrky.

V rámci samotné převodní smlouvy v případě transakce spočívající v nabytí nemovitosti je pak možné (a pro ochranu nabyvatele žádoucí) uvést prohlášení prodávajícího o pravdivosti veškerých informací poskytnutých jím nabyvateli (pro případ, že se ukáže jakékoliv z těchto prohlášení jako nepravdivé, mohou strany sjednat např. smluvní pokutu).

3.2 INFORMACE POSKYTOVANÉ KATASTRÁLNÍMI ÚŘADY

Informace katastru nemovitostí, jež jsou přístupné prostřednictvím katastrálních úřadů⁵⁰, se týkají jen nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí (viz kapitola 2.4.1) a jen určitých práv k nim (viz kapitola 2.4.3). Předmětem nemovitostní transakce však mohou být i nemovitosti neevidované v katastru nemovitostí⁵¹. V takovém případě může být zdrojem informací o dané nemovitosti případně jiná evidence či rejstřík, resp. smluvní strana.

⁵⁰ Katastrální úřady vykonávají státní správu katastru nemovitostí České republiky (§ 5 odst. 1 písm. a) ZZemKatOrg).

⁵¹ Předmětem převodu mohou být např. rozestavěné stavby dosud nezapsané v katastru nemovitostí. Dle rozhodnutí Krajského soudu v Brně sp. zn. 35 Ca 78/97 ze dne 21. listopadu 1997 skutečnost, že rozestavěná stavba není dosud zapsána v katastru nemovitostí, nebrání vlastníkovu s ní disponovat. Jak dodává Ústavní soud ve svém rozhodnutí sp. zn. IV. ÚS 702/2000 ze dne 29. října 2001, zápis stavby má charakter pouze deklaratorní, a proto je možné provést zápis stavby i v průběhu řízení o vkladu do katastru nemovitostí. Na druhou stranu Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. zn. 30 Cdo 1485/2008 ze dne 25. února 2010 dovodil, že je-li předmětem převodu nemovitost, která dosud nebyla zapsána v katastru nemovitostí, ač splňuje podmínky pro její zařazení do evidence nemovitostí ve smyslu KatZ, není

Z praktického hlediska je však nutno počítat s tím, že katastr nemovitostí ne vždy disponuje všemi informacemi, jež by měl obdržet řádně a včas v souladu s právními předpisy. Osoby, jež mají informační povinnost vůči katastru, ji totiž nemusejí vždy řádně a včas splnit. V případě vlastníků a jiných oprávněných se jedná o povinnost ohlásit katastrálním úřadům změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku a předložit listinu, která změnu dokládá; tuto povinnost vlastníci a jiní oprávnění nemají u změn katastru vyplývajících z listin, které jsou příslušné státní orgány povinny zasílat katastrálnímu úřadu přímo k zápisu do katastru⁵². Obce také zasílají katastrálním úřadům svá rozhodnutí týkající se nemovitostí vydaná při výkonu státní správy v přenesené působnosti do 30 dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí nebo do 30 dnů ode dne jejich vydání⁵³. Listiny vyhotovené státními orgány zasílají jejich zhotovitelé katastrálním úřadům k provedení záznamu do katastru ve lhůtě do 30 dnů ode dne nabytí jejich právní moci nebo do 30 dnů ode dne jejich vyhotovení⁵⁴. Nicméně i tak dle Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (dále také jen ČÚZK) obsahuje katastr nemovitostí v současné době „*mnohem méně nedostatků než před 15, 20 lety*“ (Večeře, 2010). Vedle nedodržování oznamovacích povinností je, dle Večeře, 2010, důvodem nedostatků také „*komplikovaný historický vývoj pozemkové evidence*“ (popisovaný blíže v kapitole 2.3).

3.2.1 PRÁVNÍ ZÁKLAD POSKYTOVÁNÍ INFORMACÍ

Katastr je veřejný a každý má právo do něj nahlížet, pořizovat si z něho pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něj údaje stanovené zákonem (§ 21 odst. 1 KatZ). Veřejnost katastrálního operátu je přitom možno omezit jen z důvodů stanovených zákonem (§ 21 odst. 6 KatZ).

možné k ní nabytí vlastnické právo (již pouhým) okamžikem účinnosti smlouvy, tedy v režimu, který ObčZ stanoví pro nabývání nemovitostí, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, ale až v důsledku povolení vkladu vlastnického práva podle předemné věcné smlouvy.

⁵² Viz § 10 odst. 1 písm. d) KatZ.

⁵³ Viz § 11 odst. 1 písm. d) KatZ.

⁵⁴ Viz § 7 odst. 2 ZápPrNe.

Údaje z katastru poskytují katastrální pracoviště katastrálních úřadů fyzickým nebo právnickým osobám na jejich žádost v těchto formách [§ 3 vyhlášky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 162/2001 Sb. o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky (dále jen PoskÚKat) ve spojení s § 22 KatZ a ⁵⁵]:

- (a) nahlížení do katastru, s výjimkou sbírky listin a přehledu vlastnictví z území České republiky, nebo ústní informace,
- (b) výpisy, opisy nebo kopie ze souboru geodetických informací (SGI) a ze souboru popisných informací (SPI) a identifikace parcel ve formě veřejných listin (tj. výpisy z katastru nemovitostí, kopie katastrálních map),
- (c) ověřené opisy nebo kopie listin ze sbírky listin katastru (výpis, opis nebo kopie mj. i z pozemkové knihy, železniční knihy nebo zemských desek),
- (d) reprografické kopie z katastrálního operátu,
- (e) tiskové výstupy,
- (f) dálkový přístup,
- (g) na technických nosičích dat v případě údajů vedených v elektronické podobě,
- (h) kopie katastrální mapy s orientačním zákresem pozemkové držby podle posledního dochovaného stavu grafického operátu pozemkového katastru či přidělového nebo scelovacího operátu (tzv. dřívější pozemkové evidence – jedná se o mapy bývalého pozemkového katastru),
- (i) srovnávací sestavení parcel posledního dochovaného stavu dřívějších pozemkových evidencí s parcelami katastru – jedná se o tzv. identifikaci parcel (t.j. porovnání totožnosti parcely dřívější pozemkové evidence s parcelou katastru s případným uvedením výměr částí parcel), nebo

⁵⁵ Viz *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online], [cit. 2011-11-06]. Poskytování údajů z katastru. Dostupné z WWW: <<http://cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=0&AKCE=DOC:10-DOBRE3>>.

(j) prosté kopie listin ze sbírky listin katastru.

Vyhotovení výstupů a poskytnutí informací je zpoplatněno ceníkem uvedeným v přílohách PoskÚKat, resp. dle zákona o správních poplatcích⁵⁶.

Pokud není žádost podána osobně nebo prostřednictvím datové schránky, musí být opatřena (*Kuba, 2010*):

- (a) úředně ověřeným podpisem žadatele, jedná-li se o fyzickou osobu,
- (b) úředně ověřeným podpisem fyzické osoby, která jedná za žadatele, jedná-li se o právnickou osobu – to neplatí v případě, kdy je výsledek úkonu zasílán na adresu jejího sídla uvedeného v obchodním rejstříku,
- (c) otiskem úředního razítka a podpisem oprávněné osoby, jedná-li se o orgán veřejné moci nebo organizační složku státu.

Vedle výše uvedených právních předpisů není vyloučeno obrátit se na katastrální úřad s žádostí o poskytnutí informací dle zákona o svobodném přístupu k informacím⁵⁷ (z praxe⁵⁸ katastrálních úřadů jsou touto cestou zasílány zejm. žádosti o poskytnutí informace směřující k údajům o vzniku společenství podle zákona o vlastnictví bytů⁵⁹ – dále jen ZoVB).

V souvislosti s digitalizací agend veřejné správy se počítá též s digitalizací sbírky listin katastru nemovitostí v rámci ISKN. Tento krok umožní výhledově zřejmě též dálkové nahlížení do sbírky listin tak, jak je tomu např. u digitalizované sbírky listin obchodního rejstříku (s případnými omezeními vyplývajícími ze zvláštní povahy katastru nemovitostí jakožto rejstříku sdružujícímu údaje o statcích vysoké hodnoty).

⁵⁶ Viz položka 119 sazebníku zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

⁵⁷ § 4 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů – "Povinné subjekty poskytují informace žadateli na základě žádosti nebo zveřejněním".

⁵⁸ Viz např. *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online], [cit. 2011-11-06]. Informace pro občany a právnické osoby o vyřizování záležitostí týkajících se katastru nemovitostí. Dostupné z WWW: <www.cuzk.cz/GenerujSoubor.ashx?ID=19642>.

⁵⁹ 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), ve znění pozdějších předpisů.

Některé katastrální úřady vyžadují navíc i specifikaci účelu požadovaných informací (dle doporučení ČÚZK⁶⁰ je vhodné do žádosti uvést důvod vydání údajů z katastru za účelem pomoci správnému výběru poskytovaných údajů).

3.2.2 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Výpis z katastru nemovitostí je jedním ze základních výstupů souboru popisných informací (SPI). Výpis z katastru nemovitostí⁶¹ obsahuje údaje listu vlastnictví, který se zakládá v katastrálním území vždy jeden pro skupinu nemovitostí nebo jednotek, ke kterým jsou evidovány shodné údaje. Dále obsahuje údaje o nemovitostech a jednotkách, pro které je tento list vlastnictví založen, včetně údajů o právních vztazích a dalších právech, o poznámkách, omezeních a údajů souvisejících s právy k nemovitostem a k jednotkám.

List vlastnictví se člení na záhlaví a části A, B, B1, C, D, E, F. V záhlaví jsou uvedeny údaje o datu, hodině a minutě, ke kterým výpis z katastru nemovitostí prokazuje stav evidovaný v katastru, údaje o okresu, obci a katastrálním území, číslo listu vlastnictví a informace o druhu číslování parcel.

List vlastnictví obsahuje ve svých výše uvedených částech následující obsah:

- (a) A - slovní označení vlastnického práva, údaje o vlastníkovi nebo spoluvlastnících, spoluvlastnický podíl,
- (b) B - údaje o nemovitostech a jednotkách, které vlastník nebo spoluvlastníci zapsaní v části A vlastní, popřípadě ke kterým má oprávněný další právo, a plombu⁶² vyznačenou písmenem "P" před označením nemovitostí a jednotek, jsou-li právní vztahy k nim dotčeny změnou,
- (c) B1 - věcná práva odpovídající věcnému břemeni a práva zapsaná podle dřívějších předpisů ve prospěch vlastníka nemovitostí a jednotek uvedených v části B,

⁶⁰ Viz Český úřad zeměměřický a katastrální [online], [cit. 2011-11-06]. Poskytování údajů z katastru. Dostupné z WWW: <<http://cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=0&AKCE=DOC:10-DOBRE3>>.

⁶¹ Náležitosti výpisu z katastru nemovitostí stanoví § 17 odst. 3 KatV.

⁶² Viz § 38 odst. 1 KatV.

- (d) C - omezení a poznámky o skutečnostech, které vlastníka, oprávněného z dalších práv nebo třetí osobu omezují v nakládání s nemovitostmi a jednotkami,
- (e) D - poznámky o podaném žalobním návrhu, informace o zahájení pozemkových úprav a další údaje, které se váží k osobě uvedené v části A nebo k nemovitosti nebo k jednotce uvedené v části B,
- (f) E - údaje o listinách, které byly podkladem k zápisu vzniku nebo změny vlastnického práva a dalších práv uvedených v části A,
- (g) F - údaje o vztahu bonitovaných půdně ekologických jednotek k parcelám zemědělských pozemků uvedeným v části B.

Na listu vlastnictví se eviduje i tzv. duplicitní vlastnictví (resp. v takovém případě se zakládá samostatný list vlastnictví⁶³). K tomuto zápisu dojde tehdy, když je katastrálnímu úřadu postupně doručeno více pravomocných rozhodnutí a jiných listin, z nichž každá svědčí o vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti. Tuto okolnost vyjádří katastrální úřad v katastru právě duplicitním zápisem vlastnictví. Postup řešení takové situace popisuje KatV⁶⁴: Katastrální úřad vyrozumí osoby, které jsou podle takto rozporných listin označeny za vlastníky, s tím, že duplicitní zápis bude v případě sporu o vlastnictví odstraněn na podkladě pravomocného rozhodnutí soudu, nebo v případě shody o vlastnictví na základě uznání provedeného souhlasným prohlášením, popřípadě jednostranným prohlášením s tím, že vlastnické právo druhé osoby k nemovitosti prohlašující osobou není zpochybňováno. Duplicitní zápis vlastnictví nelze provést na základě rozhodnutí státního orgánu o určení vlastnického práva v případě, že dotčené osoby byly účastníky daného řízení nebo se jedná o takové rozhodnutí, které je podle zákona závazné pro každého. Duplicitní zápis vlastnického práva je překážkou převodu dotčených nemovitostí některým z duplicitně zapsaných vlastníků, a to do doby vyřešení otázky identifikace skutečného vlastníka dotčené nemovitosti. Obdobně postupuje katastrální úřad i při zápisu jiných než vlastnických práv

⁶³ Viz § 17 odst. 5 KatV.

⁶⁴ Viz § 45 odst. 3 KatV.

k nemovitostem. Obecně lze duplicitní zápis řešit buď soudní cestou (podáním žaloby na určení vlastnického práva k nemovitosti, resp. soudním smírem), nebo mimosoudně (souhlasným prohlášením duplicitně zapsaných vlastníků, resp. narovnáním vztahů mezi nimi). V jednom z případů, kdy byl stav duplicitního zápisu řešen Ústavním soudem, zmíněný soud konstatoval⁶⁵: *"Na území dotčeném nedokončeným scelením docházelo v průběhu následujících decenií k mnoha dalším změnám, k přechodům i převodům vlastnického práva, k jiným dispozicím, což v mnoha případech vedlo ke vzniku duplicitních vztahů. Vyskytovaly se však odlišné právní názory na otázku, který z možných stavů pozemkové držby vyjadřuje vlastnický vztah, názory se často odlišovaly a měnily. Rozdíl mezi skutečným stavem právních vztahů a evidovanými vztahy se nadále prohlubovaly. Zavedením nových metod při vedení katastru nemovitostí (např. digitalizace souboru písemných informací) lze odhalit duplicitu, příp. také triplicitu v listinách svědčících o vlastnickém právu různých subjektů ke stejným částem zemského povrchu. Katastrální úřady jsou vedeny snahou odstraňovat tyto nežádoucí jevy, nemají však dostatek právních prostředků k jejich řešení. Proto se mohou omezit na doporučení různým subjektům, aby sporné vlastnictví řešily buď mimosoudně (uznáním vlastnického práva) či žalobou na určení vlastnictví."*

Výskyt zápisu duplicitního vlastnictví není pro stávajícího vlastníka nemovitosti v zásadě pozitivní skutečnost. Dané správní řízení totiž mnohdy trvá i několik let (doba nevyjasněných vztahů může být navíc ještě prodloužena případným navazujícím soudním řízením). Dokud tato situace není vyřešena, je daná nemovitost těžce prodejná, zpravidla ji nelze zastavit a získat jejím prostřednictvím financování. Vedle toho s ohledem na nevyjasněné vlastnictví stavební úřad nemůže vydat stavební povolení⁶⁶.

⁶⁵ Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 34/97 ze dne 27. května 1998.

⁶⁶ Situaci duplicitního vlastnictví analyzuje mj. MLÁDEK, Rudolf. Kdo zastaví nezákonný postup katastrálních úřadů? *IDNES.cz* [online]. 20. červen 2011, [cit. 2011-10-17]. Dostupný z WWW: <<http://rudolfmladek.blog.idnes.cz/c/197318/Kdo-zastavi-nezakonny-postup-katastralnich-uradu.html>>.

K obdobné situaci může dojít i v souvislosti s pozemkovými úpravami⁶⁷, a to tehdy, když katastrální úřad zjistí, že u nemovitosti nebo její části by z určitých důvodů (a to dočasně) měly být zapsány jako vlastníci dvě osoby (či případně více osob) a přitom nejde o spoluvlastnictví. V takovém případě pozemkový úřad na základě posouzení listin osvědčujících vlastnictví k pozemku navrhne dotčeným osobám způsob řešení duplicitního vlastnictví dohodou⁶⁸.

3.2.3 NABÝVACÍ TITULY A DALŠÍ LISTINY SLOUŽÍCÍ JAKO PODKLAD PRO ZÁPIS VLASTNICKÝCH A JINÝCH VĚCNÝCH PRÁV K NEMOVITOSTEM

Podléhá-li nemovitost evidenci v katastru nemovitostí (výčet těchto nemovitostí obsahuje kapitola 2.4.1), jsou nabývací tituly (k vymezení tohoto pojmu viz kapitola 2.2) předkládány katastrálním úřadům k provedení příslušných zápisů do katastru nemovitostí. Katastrální úřady poskytují kopie nabývacích titulů a dalších listin uložených ve sbírce listin katastru nemovitostí (sbírka listin vedená katastrálním úřadem uchovává listiny vážící se k obvodu působnosti daného katastrálního úřadu). Tyto listiny pak slouží jako hlavní zdroj právní prověrky nemovitosti.

Dle KatV⁶⁹ jsou předmětem vkladu do katastru nemovitostí práva zapisovaná na základě následujících podkladů:

- (a) smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti,
- (b) smlouvy o zástavním právu a smlouvy o podzástavním právu k nemovitosti,
- (c) smlouvy o věcném břemenu,

⁶⁷ Vymezení pozemkových úprav nabízí § 2 zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen PozemÚ): "Pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V těchto souvislostech se k nim uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena. Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodní hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny. Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu 3) a jako nezbytný podklad pro územní plánování."

⁶⁸ Viz § 13 odst. 4 PozemÚ.

⁶⁹ § 36 KatV.

- (d) smlouvy o předkupním právu k nemovitosti s účinky věcného práva,
- (e) prohlášení vlastníka budovy podle ZoVB,
- (f) smlouvy o převodu jednotky,
- (g) dohody o vydání věci uzavřené podle zvláštního právního předpisu (např. v rámci mimosoudních rehabilitací apod.),
- (h) prohlášení vkladatele o vložení nemovitosti do základního kapitálu obchodní společnosti nebo do jiného obdobného jmění právnické osoby,
- (i) dohody o vypořádání společného jmění manželů a smlouvy o vypořádání vzájemných majetkových vztahů pro dobu po rozvodu, je-li předmětem vypořádání nemovitost,
- (j) dohody o změně stanoveného rozsahu společného jmění manželů, týkající se konkrétní nemovitosti,
- (k) dohody všech vlastníků jednotek v domě o změně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví budovy,
- (l) prohlášení vlastníka všech jednotek v domě o zrušení vymezení jednotek v domě a změně vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy,
- (m) dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem,
- (n) smlouvy o výstavbě, jejíž součástí je převod spoluvlastnických podílů na pozemku.

Právní úkony zachycené listinami uvedenými výše pod písm. (a) jsou z velké části upraveny typově v ObčZ, resp. obchodním zákoníku⁷⁰ (dále jen ObchZ), kde jsou vymezeny též jejich pojmové znaky. Nelze vyloučit, aby jako podklad pro zápis práv do katastru nemovitostí nevystupovaly ještě jiné, normativně typově neupravené smlouvy. Na ty se bude pohlížet jako na smlouvy nepojmenované (viz § 51 ObčZ, resp. § 269 odst. 2 ObchZ).

⁷⁰ Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

3.2.4 SROVNÁVACÍ SESTAVENÍ PARCEL DŘÍVĚJŠÍCH POZEMKOVÝCH EVIDENCÍ S PARCELAMI KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Jak bylo zmíněno v kapitole 3.2.1, katastrální úřady poskytují mj. nadepsané srovnávací sestavení. Jeho praktický význam pro účely právní prověrky nemovitostí spočívá v tom, že umožňuje identifikovat parcely (či jejich části) evidované dřívějším způsobem s parcelami (či jejich částmi) dle číslování parcel současného katastru. V praxi může mít srovnávací sestavení podobu tabulky, resp. jiného textového přehledu, nebo katastrální mapy se zákresem stavu pozemkového katastru (grafické srovnávací sestavení). Díky informacím poskytnutým v rámci srovnávacího sestavení tak je možno pracovat s nabývacími tituly vyhotovenými před přečíslováním parcel do podoby současného číslování katastru nemovitostí.

Srovnávací sestavení se vyhotovují pouze na stav katastru nemovitostí, jež je evidován ve zjednodušené evidenci. Nevyhotovuje se tedy v těch katastrálních územích, kde již byla zcela odstraněna evidence parcel zjednodušeným způsobem.

3.3 INFORMACE POSKYTOVANÉ POZEMKOVÝMI ÚŘADY

Na základě zákona o půdě⁷¹ (dále jen ZoP) mohou oprávněné osoby uplatňovat restituční nároky. Restituce nemovitostí dle ZoP se týká převážně majetku zemědělského. K odnětí uvedených nemovitostí vlastníkům mohlo dojít zejména těmito způsoby:

- (a) majetek přešel na stát či na jinou právnickou osobu z důvodů vyjmenovaných v ZoP⁷² (v zásadě jde o důvody, jež mohly nastat v období od roku 1948 do roku 1989); nebo

⁷¹ Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (zákon o půdě), ve znění pozdějších předpisů.

⁷² Viz § 6 odst. 1 a 2 ZoP.

- (b) fyzická osoba nabyla nemovitost v rozporu s tehdy platnými předpisy nebo za cenu nižší než cenu odpovídající tehdy platným cenovým předpisům, nebo na základě protiprávního zvýhodnění nabyvatele⁷³.

Cílem restitucí je navrácení majetku jejich vlastníkům, resp. pokud to již není možné, poskytnutí určité náhrady. Oprávněné osoby uplatňují restituční nároky u pozemkových úřadů⁷⁴. V důsledku uvedeného pozemkové úřady disponují informacemi o uplatněných restitučních nárocích. Informace o nich jsou přitom významné pro právní prověrku nemovitostí. To je dáno tím, že ani fakt, že poslední nabývací titul k nemovitosti je bez právních vad a současně prodávající je veden jako vlastník v katastru nemovitostí ještě nabyvatele neochrání před všemi právními problémy. Neproověřeny totiž zůstávají stále ještě právě např. nevypořádané nároky restituentů.

Restituční nároky nebyly dodnes zcela vypořádány (*Králová, 2011*). Jak doplňuje *Vorlíčková, 2002*, "*tak se může stát, že o nemovitost, kterou v současnosti zakoupíte, můžete v budoucnu přijít*". Katastr nemovitostí přitom uplatněné restituční nároky neeviduje (nebylo-li již v té souvislosti započato soudní řízení). Evidují je ovšem příslušné pozemkové úřady, které je na požádání poskytují veřejnosti. Požadují ovšem od tazatele obvykle doložení výpisu z pozemkových knih (které zachycují stav před případným vyvlastněním takových nemovitostí) a srovnávacího sestavení dotčených parcel (tedy identifikace pozemků v současném číslování parcelních čísel oproti číslování parcel pozemkových knih, resp. zákres parcely v pozemkových knihách, jde-li o grafické srovnávací sestavení) - obojí poskytne katastrální úřad.

Jak uvádí *Vorlíčková, 2002*, u nabývání nemovitostí osobami bez právních zástupců je problematika restitučních nároků často opomíjena a realitní kanceláře či dražebníci často nabyvatele na tento druh problémů ani neupozorní.

⁷³ Viz § 8 odst. 1 ZoP.

⁷⁴ Viz § 9 odst. 1 ZoP.

3.3.1 PRÁVNÍ ZÁKLAD POSKYTOVÁNÍ INFORMACÍ

Pozemkové úřady poskytují informace o uplatněných restitučních nárocích na základě žádosti v souladu se zákonem o svobodném přístupu k informacím⁷⁵. Vedle toho pozemkové fondy (spravující nemovitosti uvedené níže v kapitole 3.3.2) získávají informace o uplatněných restitučních nárocích od pozemkových úřadů na základě zvláštního ustanovení ZoP⁷⁶.

3.3.2 INFORMACE O UPLATNĚNÝCH RESTITUČNÍCH NÁROCÍCH

Existenci možných restitučních nároků dotýkajících se určité nemovitosti nelze nikdy zcela vyloučit. I přes existenci časových limitů k úspěšnému uplatnění takových nároků a přes existenci zásad o náležitě pečlivosti a včasném uplatňování svých práv soudy docházejí k závěrům, že "*restituční nároky nelze bezesbytku chápat jen jako nároky obligační povahy (které zanikají, nejsou-li přihlášeny ve vyrovnacím řízení), a to vzhledem k jejich zvláštnímu účelu spočívajícím ve zmírnění a nápravě křivd 'navrácením věci do jejího původního právního stavu s následky ex tunc'*"⁷⁷.

V České republice nicméně neexistuje žádná ucelená databáze obsahující veškeré uplatněné restituční nároky ke všem nemovitostem. Zjistitelné jsou pouze uplatněné restituční nároky týkající se určitých nemovitostí vymezených ZoP. Jedná se o následující nemovitosti:

- (a) půdu, která tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží, a v rozsahu stanoveném ZoP i na půdu, která tvoří lesní půdní fond,
- (b) obytné budovy, hospodářské budovy a jiné stavby, patřící k původní zemědělské usedlosti, včetně zastavěných pozemků,

⁷⁵ § 4 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů – "*Povinné subjekty poskytují informace žadatelí na základě žádosti nebo zveřejněním.*".

⁷⁶ Viz § 17 odst. 4 ZoP.

⁷⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2687/2007 ze dne 26. února 2008.

- (c) obytné a hospodářské budovy a stavby, sloužící zemědělské a lesní výrobě nebo s ní souvisejícímu vodnímu hospodářství, včetně zastavěných pozemků,
- (d) nemovitosti k zajištění provozu zemědělské nebo lesní výroby.

Uvedené nemovitosti spravují pozemkové fondy (viz § 17 odst. 1 ZoP). I pozemkové fondy získávají informace o uplatněných restitučních nárocích od pozemkových úřadů (dle § 17 odst. 4 ZoP jsou pozemkové úřady povinny poskytnout pozemkovému fondu informace o tom, zda na nemovitost byl uplatněn restituční nárok; resp. dle § 20 odst. 1 písm. k) pozemkové úřady zajišťují lustraci nemovitostí v majetku České republiky, zejména pro potřeby Pozemkového fondu České republiky).

Obsahem sdělení pozemkového úřadu je pak stručná informace ohledně toho, zda na dotazované nemovitosti byl uplatněn restituční nárok (a jestli byl případně již vypořádán), nebo ne.

3.4 INFORMACE POSKYTOVANÉ JINÝMI SUBJEKTY

V závislosti na povaze nemovitostní transakce je v určitých případech žádoucí obstarat si další informace od jiných subjektů než výše uvedených. Např. v případě výstavby plánované na nabývaném pozemku je vhodné zkontrolovat obsah územního plánu vztahujícího se nejen k nabývanému pozemku, ale i jeho nejbližšímu okolí (s ohledem na požadavky vzájemných odstupů staveb), dále také ověřit koeficient zastavitelnosti území, napojení na infrastrukturu dopravní (vlastnictví a právní režim přístupových komunikací⁷⁸) i technickou. Existenci infrastruktury je vhodné ověřit nejen v souvislosti s nemovitostí samotnou (dotazem u správců inženýrských sítí), ale i v okolí nabývané nemovitosti s ohledem na možný výskyt ochranných pásem (více k ochranným pásmům viz kapitola 4.4.6). Je vhodné se též informovat o zamýšleném

⁷⁸ V otázce přístupu ke stavbě je situace ošetřena ustanovením § 151o odst. 3 ObčZ následovně: „Není-li vlastník stavby současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, může soud na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek.“

budoucím vedení technické a dopravní infrastruktury, které mohou užívání nemovitosti podstatným způsobem ovlivnit.

4 PRŮBĚH PRÁVNÍ PROVĚRKY NEMOVITOSTÍ

Právní prověrku nemovitostí je možné realizovat ve dvou základních podobách, kterými jsou:

- (a) plná právní prověrka nemovitosti; nebo
- (b) zkrácená právní prověrka.

V případě zkrácené právní prověrky je přezkum limitován v čase na deset let zpět od data realizace právní prověrky. Zvolený časový interval vychází z délky zákonem stanovené vydržecí doby týkající se nemovitostí (více o vydržení nemovitostí viz kapitola 2.1). V takovém případě je předpokladem nabytí nemovitosti deset let nepřetržité držby v dobré víře, jež trvala po celou tuto dobu. Není přitom vyloučeno, že se v dřívější době vyskytla vada např. v řetězci nabývacích titulů, která nebude zkrácenou právní prověrkou odhalena.

Právní prověrky nemovitostí se vyznačují určitými činnostmi, jež by měly zahrnovat všechny právní prověrky nemovitostí. Tyto činnosti a revize by měly být vykonány bez ohledu na povahu transakce či nemovitosti.

Na druhé straně v některých případech je při právní prověrce související s převodem nemovitostí nutné věnovat pozornost specifickým aspektům takové transakce. Tyto aspekty mohou vyplývat z těchto okolností:

- (a) z povahy převodce, resp. nabyvatele; nebo
- (b) z povahy převáděné nemovitosti.

V následujících odstavcích budou vylíčeny některé časté případy uvedených specifických převodů. Současně budou také popsána některá nejčastější omezení práva vlastníka nemovitosti dotýkající se jeho práva nakládat s nemovitostmi v jeho vlastnictví. Je nepochybně v zájmu potenciálního nabyvatele nemovitosti mít přehled o těchto zatíženích, jež budou omezovat po nabytí dotčené nemovitosti jeho práva.

4.1 OBECNÝ PRŮBĚH PRÁVNÍ PROVĚRKY NEMOVITOSTÍ

Každá právní prověrka nemovitostí by měla zahrnovat některé základní kroky prověrky, mezi něž patří:

- (a) kontrola souladu údajů zapsaných v katastru s listinami sloužícími jako podklad zápisů (tedy porovnání zapsaných údajů s obsahem nabývacích titulů);
- (b) kontrola souladu údajů zapsaných v katastru se skutečným stavem;
- (c) revize nabývacích titulů, tzn. kontrola nepřerušenoého řetězce nabývacích titulů zpětně od současného vlastníka až po zápisy pozemkových knih (v případě plné právní prověrky) – revize nepřerušenoého řetězce je založena na tom, že všechny zápisy v katastru nemovitostí na sebe musí navazovat;
- (d) zhodnocení případných práv třetích osob týkajících se dané nemovitosti (omezení vlastnického práva, zatížení nemovitosti apod.).

4.2 REVIZE NABÝVACÍCH TITULŮ

Revize nabývacích titulů k nemovitosti tvoří základ prověrky právního stavu dané nemovitosti. Revizi v rámci právní prověrky přitom podléhají nejen nabývací tituly, na jejichž základě vzniká vlastnické právo, ale též tituly, na jejichž základě vznikají práva třetích osob k nemovitostem (práva zástavní, věcná břemena apod.).

Jak bylo uvedeno výše, nabývací tituly tvoří nepřetržitý chronologický řetězec dokumentující změny v osobě vlastníka nemovitosti. Proto při vyžádání těchto listin jsme schopni změny v zápisech provedené v katastru nemovitostí rekonstruovat a ověřit jejich právní bezvadnost (za předpokladu, že příslušný katastrální úřad všemi danými listinami disponuje). Nabyvatel nemovitosti evidované v katastru by tak měl ve vlastním zájmu co nejdříve po nabytí nemovitosti zajistit doručení nabývacího titulu s návrhem na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu. Platí totiž, že při vyřizování návrhu na vklad věcných práv

do katastru nemovitostí se pořadí zápisů do katastru řídí dobou, ve které byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu⁷⁹, a nikoliv tedy datem vyhotovení listiny, na základě které má být zápis proveden (k uvedenému více viz kapitola 2.5.4). Pokud by byl tedy nabyvatel liknavý a převodce naopak přehnaně aktivní, mohl by převodce stihnout podat katastrálnímu úřadu návrh na vklad a např. kupní smlouvu uzavřenou s jiným kupujícím.

4.2.1 REVIZE NABÝVACÍCH TITULŮ OBECNĚ

Při analýze každého z nabývacích titulů je třeba věnovat pozornost následujícím náležitostem:

(a) Náležitosti obecné (identifikace stran, označení nemovitosti apod.)

Náležitosti řádného označení nemovitosti jsou přesně stanoveny KatZ⁸⁰. V listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru, musejí být označeny

- (i) pozemky parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, též údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu,
- (ii) pozemky, které jsou evidovány zjednodušeným způsobem (k těmto pozemkům více viz kapitola 2.3.6), parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu nebo scelovacího operátu, a s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží,
- (iii) budovy označením pozemku, na němž jsou postaveny, číslem popisným nebo evidenčním, případně, pokud se číslo popisné ani evidenční budově nepřiděluje, způsobem jejího využití, a v případě budov s číslem popisným či evidenčním též příslušností budovy

⁷⁹ § 12 odst. 2 ZápNe.

⁸⁰ Viz § 5 odst. 1 KatZ.

k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena,

- (iv) rozestavěné budovy označením pozemku, na němž jsou rozestavěny a označením, že se jedná o rozestavěnou budovu,
- (v) byty a nebytové prostory označením budovy, v níž jsou vymezeny, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v budově, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány,
- (vi) rozestavěný byt a nebytový prostor označením pozemku, na němž je dům s byty a nebytovými prostory rozestavěn, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v rozestavěném domě s byty a nebytovými prostory, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány, a označením, že se jedná o rozestavěný byt nebo nebytový prostor,
- (vii) vodní dílo označením pozemku, na němž je postaveno, a způsobem využití vodního díla.

Uvedení údajů nad rámec výše uvedených není pro specifikaci nemovitosti v nabývacím titulu směrodatné. Bude-li v nabývacím titulu chybně uveden (nebo nebude uveden vůbec) údaj patřící mezi závazné údaje katastru (více viz kapitola 2.4.2), nebude zápis na základě něj do katastru učiněn.

U všech nabývacích titulů je v první řadě nutné zkontrolovat, které nemovitosti, resp. kterých nemovitostí se dle svého textu týkají. Za současného stavu vzhledem k oddělenému právnímu režimu vlastnictví stavby a pozemku pod stavbou (viz kapitola 2.3.4) je v nabývacích titulech

vždy nutno v rámci právní prověrky ověřit, zda se nabývací titul vztahuje jen na stavbu samotnou, nebo na stavbu spolu s pozemkem pod stavbou. V této souvislosti může dojít k typické chybě, a to nedostatečné specifikaci převáděných nemovitostí. Převodce má např. v úmyslu převést na nabyvatele budovu i s pozemkem pod touto budovou, nicméně v nabývacím titulu nebude pozemek ve výčtu převáděných nemovitostí uveden. (K přehlédnutí dané chyby může dojít tím spíše, že k identifikaci budovy je nutné uvést identifikaci pozemku, na kterém se tato budova nachází⁸¹, což vede na první pohled k dojmu, že daný pozemek je v textu nabývacího titulu uveden. Uveden je nicméně pouze k účelu identifikace převáděné budovy a sám předmětem převodu nebude.)

Vedle dané problematiky může také dojít k případu, kdy nebudou převedeny všechny budovy na daném pozemku, ačkoliv to bylo úmyslem smluvních stran. V minulosti mohlo dojít např. v souvislosti s přidělovou listinou k přidělení pozemku a budovy na něm za stavu, kdy na daném pozemku se nacházejí ještě další budovy (garáže apod.), které nebyly na nabyvatele v katastru nemovitostí přepsány. V takovém případě, kdy přidělová listina o dalších budovách na tomtéž pozemku mlčí, je možné argumentovat tehdy platnou úpravou ABGB (za užití zásady *superficies solo cedit*) s tím, že došlo k převodu i těchto dalších budov.

Ne všechny nemovitosti nicméně musejí být nutně v nabývacím titulu výslovně označeny. Nemovitosti tvořící příslušenství nemovitosti hlavní budou sledovat právní osud nemovitosti hlavní, a proto dojde k převodu např. stodoly spolu s rodinným domem, jehož příslušenství stodola tvoří. Pro úplnost v takovém případě s velkou pravděpodobností platí, že stodola ani nebude vedena v katastru nemovitostí (byla by tam evidována

⁸¹ Např. obsahuje-li kupní smlouva popis převáděné nemovitosti "budova číslo popisné 219 nacházející se na pozemku parc. č. 3054/20 v katastrálním území Kuroslapy", je předmětem převodu pouze zmíněná budova (tedy bez pozemku pod ní).

jen v případě splnění podmínek stanovených KatZ⁸²). Více o příslušenství nemovitosti viz kapitola 4.4.1.

V případě rozestavěných staveb lze se stavbou nakládat až ve chvíli, kdy je samostatnou věcí ve smyslu ObčZ. Podle ustálené judikatury⁸³ je *"pro posouzení okamžiku vzniku stavby jako věci rozhodný okamžik, v němž je stavba vybudována minimálně do takového stadia, od něhož počínaje všechny další stavební práce směřují již k dokončení takto druhově i individuálně určené věci. Tímto minimálním okamžikem je u nadzemních staveb, kterou je i posuzovaná budova, stav, kdy je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží"*. V této souvislosti lze odkázat i na KatZ⁸⁴, podle kterého je rozestavěnou budovou *"budova v alespoň takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží"*.

V případě smluv jakožto nabývacích titulů katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zkoumá, zda ve smlouvě jde skutečně o písemné projevy vůle osob v ní uvedených, se zvláštním zřetelem k těm, jejichž právo na základě smlouvy zaniká nebo se omezuje⁸⁵. Katastrální úřad považuje projev vůle osob za zjištěný, jestliže⁸⁶

- (i) jejich vlastnoruční podpisy na prvopisu smlouvy byly úředně ověřeny,
- (ii) smlouva byla sepsána ve formě notářského zápisu,
- (iii) smlouva obsahuje prohlášení advokáta o pravosti podpisu,

⁸² Dle § 2 odst. 1 písm. b) KatZ se totiž v katastru nemovitostí evidují jen ty budovy spojené se zemí pevným základem, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo, a dále ty budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele. Budovy, které jsou příslušenstvím jiné budovy evidované na téže parcele se tak sice v katastru nemovitostí neevidují, nicméně se jejich půdorys zakresluje do katastrálních map.

⁸³ Viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2534/2000 ze dne 5. února 2002.

⁸⁴ § 27 písm. l) KatZ

⁸⁵ Viz § 37 odst. 6 KatV.

⁸⁶ Viz § 37 odst. 6 KatV.

- (iv) právnická osoba předložila podpisový vzor shodný s podpisem na smlouvě a výpis z obchodního rejstříku nebo jiného zákonem stanoveného rejstříku, popřípadě jiný doklad o právní subjektivitě a o osobě oprávněné jednat za právnickou osobu, nebo
- (v) účastník smlouvy uzná pravost svého podpisu před katastrálním úřadem.

V případě, že nelze zjistit projev vůle žádným z uvedených způsobů, zjistí se pravost podpisu jiným vhodným způsobem. Projev vůle zástavního věřitele v zástavní smlouvě není třeba zjišťovat.

- (b) Náležitosti specifické (např. náležitosti plné moci udělené zástupci strany nebo náležitosti zákonného zastoupení)

Z nabývacího titulu by mělo být zřejmé oprávnění jednajících osob (či vystupujících orgánů apod.) nakládat s nemovitostí.

Vedle toho se např. každá ze stran právního úkonu může nechat zastoupit zástupcem na základě plné moci (resp. stranu mohou zastupovat osoby na základě zákonného zmocnění⁸⁷). Je zřejmé, že pokud plná moc vykazuje vady, pro které je neplatná (resp. nejsou splněny podmínky zákonného zmocnění), bude i právní úkon učiněný zástupcem na základě takové plné moci (resp. na základě zákonného zmocnění) neplatný. Proto pokud při převodech nemovitostí jsou splněny všechny ostatní předpoklady, ale zástupce není oprávněn za zastoupenou osobu nemovitost převést, resp. nabýt, vlastnické právo k nemovitosti na základě takového právního úkonu převedeno platně nebude.

Občanskoprávní úprava⁸⁸ obecně upravuje případy, kdy osoba jedná za jinou osobu bez plné moci, resp. kdy překročí rozsah plné moci udělené. Pokud zmocněnec překročí své oprávnění vyplývající z plné moci, je zmocnitel vázán jen tehdy, když takové překročení schválí.

⁸⁷ Např. na základě § 15 ObchZ.

⁸⁸ Viz § 33 ObčZ.

Neoznámí-li však zmocnitel osobě, se kterou zmocněnec jednal, svůj nesouhlas bez zbytečného odkladu po tom, co se o překročení oprávnění dozvěděl, platí, že překročení schválil. Z jednání, při kterém zmocněnec překročí své oprávnění, nebo jedná-li někdo za jiného bez plné moci, je zavázán takovýto „zmocněnec“ sám (ledaže ten, za koho bylo jednáno, právní úkon dodatečně bez zbytečného odkladu schválí). Neschválí-li zmocnitel překročení plné moci nebo jednání bez plné moci, může osoba, se kterou bylo jednáno, na zmocněnci požadovat buď splnění závazku nebo náhradu škody způsobené jeho jednáním (to však neplatí tehdy, když osoba, se kterou bylo jednáno, o nedostatku plné moci věděla).

Dle závěrů, ke kterým dospěl Ústavní soud⁸⁹, je dáno, že z listiny o plné moci musí být zřejmé, že zmocněnec udělenou plnou moc přijal (i když tento požadavek explicitně nevyplývá z právních předpisů).

K plným mocem udělovaným obchodními společnostmi a zákonnému zastoupení obchodních společností se váže celá řada zásad a pravidel mnohdy vyvozených judikatorně. Pro takové zastoupení platí mimo jiné následující zásady:

- (i) určují-li stanovy společnosti, že jménem společnosti musí jednat společně nejméně dva její členové, není přípustné, aby dva členové představenstva udělili generální plnou moc jen jednomu z nich; takový postup by byl v rozporu s právní úpravou jednání statutárních orgánů společnosti v zákoně a stanovách společnosti⁹⁰;

⁸⁹ Např. rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 324/98 ze dne 14. ledna 1999 či sp. zn. II. ÚS 991/10 ze dne 26. května 2010.

⁹⁰ Vyplývá např. z rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Odo 1082/2005 ze dne 24. dubna 2007, resp. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 118/2007 ze dne 27. listopadu 2007, dle kterého "zmocnění, které (...) učinil vůči druhému jednateři jednatel (...), není právně relevantní. Závazek k výkonu funkce jednatele je závazkem osobní povahy (§ 66 odst. 2 obch. zák.), není jako takový přenosný na jiné osoby". Z citovaného judikátu navíc vyplývá, že v takovém případě neobstojí ani speciální plná moc. Kromě závazku osobní povahy soudy zdůvodňují tento princip i tím, že by se zmocněním vyloučila zvýšená odpovědnost (obou, resp. více) současně jednajících členů statutárních orgánů a limitovala by se tak jejich povinnost jednat s péčí řádného hospodáře. Vedle toho však není vyloučeno, aby "člen představenstva, kterého stanovy společnosti opravňují k písemným právním úkonům za představenstvo jménem společnosti, udělil individuální plnou moc ke konkrétnímu písemnému právnímu úkonu jinému členu představenstva z důvodu dočasné překážky na své straně (nemoc, apod.), která mu brání ve výkonu jednatelského oprávnění." – rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 4133/2009 ze dne 25. ledna 2011.

- (ii) určují-li stanovy, že za představenstvo může jednat samostatně osoba pověřená k tomu písemně představenstvem, zejména ředitel, lze takové ustanovení vykládat dvojím způsobem: buď bude takto pověřenou osobou člen představenstva, anebo jiná osoba; jiná osoba než člen představenstva však nemůže jednat za představenstvo, tj. jako statutární orgán společnosti (neboť za to může jednat jen jeho člen), ale může jednat pouze za společnost jako její zástupce na základě plné moci⁹¹;
- (iii) při splnění podmínek zákonného zmocnění dle ObchZ⁹² platí, že osoba, u které jsou uvedené podmínky splněny, je oprávněna jednat (tj. činit veškeré úkony, k nimž při činnosti, kterou byla pověřena, obvykle dochází) za podnikatele samostatně, jako tzv. zákonný zástupce; je-li však osoba, u které jsou jinak splněny tyto podmínky současně statutárním orgánem či členem statutárního orgánu podnikatele - právnické osoby, nemůže být současně (v rozsahu výkonu funkce člena představenstva), zákonným zástupcem této osoby⁹³ (obdobná neslučitelnost platí též pro souběh členství ve statutárním orgánu a udělené prokury).

S výše uvedenými principy je spojeno mnoho diskusí a ani odborná veřejnost se neshoduje na jejich užitečnosti, resp. praktické použitelnosti. Jak poznamenává např. Šolc, 2010, "*Jednají-li například jménem společnosti vždy dva členové představenstva společně, nemohou třeba v době svých dovolených jménem společnosti zmocnit třetího člena představenstva, aby podepsal důležitou smlouvu. Vzhledem k tomu, že nikdo nezpochybňuje, že uklízečku zmocnit mohou, je obtížné tento nesmysl vysvětlit klientům, natož zahraničním.*".

⁹¹ Vyplývá např. z rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Odo 1082/2005 ze dne 24. dubna 2007.

⁹² Dle § 15 ObchZ.

⁹³ Vyplývá např. z rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 2008/2007 ze dne 23. června 2009.

K zastoupení a náležitostem plných mocí obecně se mimo výše uvedené váže množství dalších principů a pravidel⁹⁴, která nebudou v této práci vzhledem k jejímu zaměření na samotnou právní prověrku nemovitostních transakcí blíže popsána.

4.2.2 SPECIFICKÉ RYSY KONTROLY JEDNOTLIVÝCH NABÝVACÍCH TITULŮ

Níže budou popsány některé nejvýznamnější aspekty těch z nabývacích titulů, které se v řízeních před katastrálními úřady v souvislosti se zápisem vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem vyskytují nejčastěji. Dále budou popsány i některé z dalších listin, jež neslouží jako podklad vkladu práv do katastru nemovitostí, ale jako podklad jiných řízení (řízení záznamového). Mnohé z těchto závěrů je pak aplikovatelné i na nabývací tituly, jež neslouží jako podklad řízení před katastrálním úřadem (netýkají se tedy nemovitosti podléhající evidenci v katastru nemovitostí). Výčet titulů v obou kategoriích (nabývací tituly, na základě kterých vznikají práva do katastru nemovitostí vkladem a záznamem) je demonstrativní.

Nabývací tituly tvořící podklad vkladu do katastru

(a) Kupní smlouva

Z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě (nemovitost) kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě (nemovitost) převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu (§ 588 ObčZ).

Kupní smlouva je typickým prostředkem nabytí vlastnického práva. ObčZ ji uvádí na prvním místě ve výčtu způsobů nabytí vlastnictví (§ 132 odst. 1 ObčZ) když uvádí, že „*vlastnictví věci lze nabytí kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem*“.

⁹⁴ Např. z plné moci udělené společnostmi musí být patrné, že je vystavována statutárním orgánem společnosti (nikoliv fyzickou osobou, u níž není uvedeno, že je statutárním orgánem).

I když kupní smlouva týkající se převodu vlastnického práva k nemovitosti splňuje všechny náležitosti právního úkonu, které katastrální úřady zkoumají, může být neplatná (a to i v případě, že katastrální úřad povolí vklad vlastnického práva na základě takové smlouvy). Důvody neplatnosti mohou být rozličné a jsou blíže popsány v kapitole 1.3.2.

(b) Darovací smlouva

Darovací smlouvou dárce něco bezplatně přenechává nebo slibuje obdarovanému a ten dar nebo slib přijímá (§ 628 odst. 1 ObčZ). Týká-li se darovací smlouva nemovitosti, musí být písemná (§ 628 odst. 2 ObčZ).

V souvislosti s darováním nemovitosti (resp. podílu na nemovitosti), k níž bylo zřízeno předkupní právo třetí osoby (např. formou vedlejšího ujednání při kupní smlouvě dle § 602 a násl. ObčZ anebo ze zákona ve formě předkupního práva spoluvlastníků ke spoluvlastnickému podílu dle § 140 ObčZ), v minulosti vyvstala otázka, zda se toto předkupní právo vztahuje i na darování (jinými slovy zda i v případě darování má být předmětná nemovitost či podíl na nemovitosti nabídnut k odkupu osobě, jíž předkupní právo svědčí). Jak ovšem vyplývá ze samotného pojmu „předkupní“ právo a jak také vyplývá z judikatury⁹⁵, předkupní právo náleží spoluvlastníkovi jen v případě prodeje podílu, nikoliv též při darování. O předkupním právu pojednává blíže kapitola 4.4.15.

(c) Směnná smlouva

Směnná smlouva je upravena ObčZ ve stejné hlavě společně se smlouvami kupními (§ 588 a násl. ObčZ). Na směnnou smlouvu se přiměřeně užívají ustanovení o smlouvě kupní s tím, že každá ze stran je považována ohledně věci (nemovitosti), kterou směnou dává, za stranu prodávající, a ohledně věci (nemovitosti), kterou směnou přijímá, za stranu kupující (§ 611 ObčZ).

⁹⁵ Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2408/2007-427 ze dne 20. října 2008.

Vyskytuje-li se v řetězci nabývacích titulů k nemovitosti směnná smlouva, je kromě zkoumaných nemovitostí nutno věnovat pozornost i nemovitostem směřovaným (nejsou-li už předmětem právní prověrky a nejsou-li jí tedy již zkoumány). Jejich např. chybná specifikace anebo vada v historickém řetězci nabývacích titulů vážících se ke směnným nemovitostem by totiž mohla znamenat neplatnost celé směnné smlouvy.

(d) Rozhodnutí soudů a pozemkových úřadů

Oprávněné osoby mohou nabýt vlastnictví dle pravomocného rozsudku soudu o vydání věci mj. dle zákona o zmírnění následků některých majetkových křivd⁹⁶ (dále jen ZoZMK) a zákona o mimosoudních rehabilitacích⁹⁷ (dále jen ZoMR), jakož i rozhodnutím pozemkového úřadu o určení vlastnictví podle ZoP.

Vztahy mezi restitučními právními předpisy a obecnými právními předpisy, jejich časová, věcná a osobní působnost jsou důležité pro aktuální požadavky osob, které z různých důvodů svoje právo na vydání věci řádně neuplatnily či nebyly v soudním řízení úspěšné (*Chalupa, 1999*).

Pozemkové úřady při vypracovávání odpovědí na dotazy ohledně restitučních nároků využívají data evidovaná katastrem nemovitostí. Ze sbírky listin je zpravidla pro tento účel stěžejním výpis z pozemkových knih, ze kterých pozemkový úřad zjistí jména potenciálních restituentů. Dále může pozemkový úřad provést rešerši dle zjištěných jmen ve vlastní databázi (např. zdali jde o osobu oprávněnou ve smyslu ZoP).

Od rozhodnutí soudů zakládající věcné právo k nemovitosti je nutno odlišovat rozhodnutí soudů deklarující určité právo konkrétní osoby⁹⁸.

⁹⁶ Zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, ve znění pozdějších předpisů.

⁹⁷ Zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, ve znění pozdějších předpisů.

⁹⁸ Např. z názvu článku „KERLES, Marek. Průlom: Německo musí vrátit Chebu lesy v Bavorsku. *Lidové noviny*. Praha, 8. prosince 2010, s. 1, 5“ by se mohlo zdát, že rozhodnutí německého soudu, dle kterého má Německo „vrátit“ městu Cheb nemovitost, je konstitutivní. V článku se však čtenář dočte, že „*Cheb nikdy nepřestal být vlastníkem tohoto pozemku v Bavorsku*“ – jedná se tak o rozhodnutí vydané zřejmě na základě žaloby na určení vlastnického práva k nemovitosti. V této souvislosti je také zajímavé zjištění, že spory týkající se důsledků vztahů v období od roku 1948

(e) Hospodářské smlouvy

Ve sbírce listin katastru nemovitostí je možné se setkat s hospodářskými smlouvami uzavřenými mezi „socialistickými organizacemi“ (upraveny v § 347 a násl. HospZ⁹⁹), jejichž předmětem byl buď převod správy, nebo převod vlastnictví k nemovitostem. Byl-li jejich předmětem převod vlastnického práva, jsou potom nabývacím titulem, na základě kterého došlo k zápisu nového vlastníka (přejímající organizace) do katastru nemovitostí. I mj. vzhledem k celkové vágnosti evidence vztahů k nemovitostem do roku 1989 se lze se spory ohledně obsahu těchto smluv setkat dodnes¹⁰⁰.

Více informací o režimu práva hospodaření obsahuje kapitola 4.4.14.

(f) Smlouva o zřízení věcného břemene

Právní prověrka zahrnuje též revizi zřízených věcných břemen. V souvislosti např. s věcnými břemeny zřízenými *in personam* se totiž katastrální úřad ne vždy dozví o úmrtí osoby, již věcné břemeno svědčí. Takové břemeno nicméně zaniká již smrtí dané osoby bez ohledu na zápis věcného břemene v katastru nemovitostí.

Účinky věcných břemen mohou být ovlivněny také speciálními ustanoveními právních předpisů jako např. v případě insolvenčního zákona¹⁰¹, dle kterého platí, že "*Věcná břemena zatěžující majetkovou podstatu, která vznikla za nápadně nevýhodných podmínek poté, co nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení, se prohlášením konkursu stávají v insolvenčním řízení neúčinnými.*"

do roku 1989 jsou řešeny i soudy jiných států (v článku je popisován případ lesa, jenž město Cheb nabylo v roce 1927, a od roku 1948 jej nemohlo vzhledem k mezinárodněpolitické situaci spravovat).

⁹⁹ Zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁰⁰ Viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2915/2007 ze dne 17. září 2008.

¹⁰¹ Viz § 248 odst. 3 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů.

(g) Zástavní smlouva

Dojde-li k zástavě nemovitostí, příslušný katastrální úřad vyznačí tuto skutečnost na příslušném listu vlastnictví.

Z hlediska nakládání se zastavenými nemovitostmi vyvstalo několik zajímavých otázek. V rozhodovací praxi soudů se objevily případy, které diskutovaly míru omezení zástavního dlužníka nakládat se zastavenou nemovitostí. Dle Nejvyššího soudu¹⁰² platí, že *"nestanoví-li zákon něco jiného, může zástavní dlužník zástavu zcizit, znovu ji zastavit, zřídit k ní věcné břemeno, dát ji do nájmu nebo do jiného užívání apod. Ujednání, kterými by byl zástavní dlužník v rozporu se zákonem vyloučen nebo omezen v takovém nakládání se zástavou, jsou neplatná."* V tomto citovaném případě se zástavní dlužník smluvně zavázal nepřevést zástavu bez souhlasu zástavního věřitele, a to pod sankcí smluvní pokuty. Tím podle mínění Nejvyššího soudu bylo výrazně zasaženo do práva zástavního dlužníka nakládat se zastavenou nemovitostí. Z toho důvodu je takové ujednání neplatné.

V jiném případě řešeném Nejvyšším soudem¹⁰³ si strany sjednaly smluvní pokutu pro případ porušení smluvní povinnosti jedné ze stran učinit „veškeré potřebné právní úkony“ k tomu, aby do určité doby od uzavření dohody stran došlo k zániku zástavního práva věcnoucího na nemovitosti. Soud dospěl k závěru, že je-li v dohodě závazek žalovaného vyjádřen tímto slovním spojením (učinit „veškeré potřebné právní úkony“), aniž by bylo uvedeno, k jaké konkrétní povinnosti směřující k zániku zástavního práva se strana zavázala, je takové vymezení neurčité, neboť v tomto směru je věcný obsah dohody nejednoznačný a uvedený nedostatek nelze překlenout ani za použití výkladových pravidel uvedených v ObčZ (§ 35 odst. 2 – právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem). Nejvyšší

¹⁰² Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 3694/2008 ze dne 19. srpna 2010.

¹⁰³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 2730/2008 ze dne 24. srpna 2010.

soud v této souvislosti totiž poukázal na to, že k zániku zástavního práva může dojít více způsoby, které jsou vymezeny zákonem (v § 170 odst. 1 písm. a) až g) ObčZ – tedy např. zánikem zajištěné pohledávky, vzdá-li se zástavní věřitel zástavního práva jednostranným písemným úkonem a jinými způsoby tam uvedenými). Dohoda stran přitom neobsahovala informaci o tom, jaké konkrétní právní úkony vedoucí k zániku zástavního práva se jedna ze stran zavázala učinit, mimo to dohoda neobsahovala ani údaj o konkrétním způsobu zániku zástavního práva – a to ani odkazem na příslušné ustanovení zákona, který by za použití výkladových pravidel umožňoval odstranit nejistotu o obsahu pojmu "veškeré potřebné právní úkony" v tom smyslu, že každému (tedy nejen účastníkům dohody) bude z textu dohody seznatelné, jaký právní úkon se žalovaný zavázal učinit, resp. který konkrétní právní úkon žalovaného je zajištěn smluvní pokutou. Vzhledem k tomu, že jednou z podmínek platnosti ujednání o smluvní pokutě je to, aby byla ve smlouvě určitým a srozumitelným způsobem vymezena povinnost, v důsledku jejíhož porušení má věřitel právo vůči dlužníku na zaplacení smluvní pokuty, nebylo ujednání o smluvní pokutě sjednáno stranami platně. Druhé ze stran přitom nenapomohla ani argumentace v tom směru, že úmyslem účastníků bylo ponechat na zavázané straně, aby zvolila, kterým způsobem zániku zástavního práva dosáhne, neboť takový úmysl nebyl v dohodě slovně vyjádřen.

K nabývacím titulům jsou v níže uvedených případech přikládány i tzv. geometrické plány. Ač by se to na první pohled nemuselo vzhledem k technické povaze geometrického plánu zdát, jak poznamenává *Kotrady, 2007*, problematika geometrických plánů obsahuje mimo otázky technické také mnoho právních otázek, které jsou často velmi důležité pro samotnou validitu právních listin.

Geometrický plán je dle § 73 KatV technickým podkladem pro vyhotovení rozhodnutí a jiných listin k provedení následujících změn katastru nemovitostí:

- i. změna hranice katastrálního území a hranice územní správní jednotky,

- ii. rozdělení pozemku,
- iii. změna hranice pozemku,
- iv. vyznačení budovy a vodního díla nebo změny jejich obvodu v katastru,
- v. určení hranic pozemků při pozemkových úpravách v případě, že jejich výsledky nejsou využity pro obnovu katastrálního operátu,
- vi. doplnění souboru geodetických informací o pozemek dosud evidovaný zjednodušeným způsobem, pokud se jeho hranice vytyčují a označují v terénu,
- vii. oprava geometrického a polohového určení nemovitosti,
- viii. upřesnění údajů o parcele podle přidělového řízení,
- ix. průběh vytyčené nebo vlastníky upřesněné hranice pozemků¹⁰⁴,
- x. vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku.

Obecně je účelem geometrického plánu zobrazení jednotlivých nemovitostí do katastrální mapy (Kotrady, 2007). Limit stáří katastrálnímu úřadu předkládaného geometrického plánu sice není explicitně stanoven, avšak údaje zachycené na geometrickém plánu musejí být vždy v souladu se stavem zápisů katastru, aby daný geometrický plán mohl být použit pro účely řízení před katastrálním úřadem.

Podle judikatury¹⁰⁵ je geometrický plán listinou odlišnou od smlouvy, vzniká dříve a je pro její uzavření technickým podkladem. Protože je ze zákona její neoddělitelnou součástí, musí být s listinou o právním úkonu pevně a nezaměnitelným způsobem spojen nejpozději v okamžiku podpisu listiny. Při podání návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí musí listina o právním úkonu tvořit s geometrickým plánem jeden celek. V opačném případě jde o neodstranitelnou překážku povolení vkladu.

¹⁰⁴ V případě pochybností o průběhu hranice pozemku (u např. pozemků neoplocených, neohraničených zdívedem sousední budovy, u nichž hranice není určitým způsobem seznatelná apod.) je vhodné vyhotovit geometrický plán zachycující přesně převáděný pozemek, na jehož obsahu se strany převodu pozemku shodnou.

¹⁰⁵ Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 30 Ca 162/99 ze dne 25. července 2000.

Nabývací tituly tvořící podklad záznamu do katastru

- (a) Souhlasné prohlášení o nabytí právním úkonem jednoho z manželů do společného jmění manželů¹⁰⁶
- (b) Souhlasné prohlášení o vypořádání společného jmění manželů ze zákona
- (c) Souhlasné prohlášení obce a jiné osoby

Na základě zákona o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí¹⁰⁷ (dále jen ZoPNV) (§ 1) přešly do vlastnictví obcí dnem účinnosti ZoPNV (tj. od 24. května 1991) věci z vlastnictví České republiky, k nimž ke dni 23. listopadu 1990 příslušelo právo hospodaření národním výborům, jejichž práva a závazky přešly na obce, pokud obce s těmito věcmi ke dni účinnosti ZoPNV hospodařily. Tato skutečnost se do katastru zapisuje na základě ohlášení obce doloženého souhlasným prohlášením, které podepíše za nabyvatele práva obec v rámci své samostatné působnosti a za osobu, jejíž právo ze zákona zaniklo, rovněž obec, ale v rámci své přenesené působnosti¹⁰⁸.

Dále podle ZoPNV (§ 2) přešly dnem účinnosti ZoPNV do vlastnictví obce zákonem stanovené nemovitosti z majetku České republiky, které obce nebo jejich právní předchůdci vlastnili ke dni 31. prosince 1949. Vlastnictví k těmto nemovitostem se zapíše do katastru záznamem na základě ohlášení obce doloženého souhlasným prohlášením obce a osoby, jejíž právo ze zákona k předmětným nemovitostem zaniklo, resp. prohlášením obce formou notářského zápisu¹⁰⁹.

Na základě ZoPNV přešel do majetku obcí i některý další majetek. ZoPNV tak představoval mimořádný rozsah majetkových změn (*Večeře, 2010*).

¹⁰⁶ Např. v případě, kdy účastníci po uzavření manželství opomněli nahlásit změnu stavebníka novostavby.

¹⁰⁷ Zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁰⁸ Článek 2 odst. 6 Pokynů č. 11 ČÚZK pro zápis právních vztahů k nemovitostem a dalších údajů do katastru nemovitosti č.j. 5320/1994-23 ze dne 7.12.1994.

¹⁰⁹ Článek 3 odst. 1 Pokynů č. 11 ČÚZK pro zápis právních vztahů k nemovitostem a dalších údajů do katastru nemovitosti č.j. 5320/1994-23 ze dne 7.12.1994.

- (d) Souhlasné prohlášení o odstoupení od smlouvy
- (e) Usnesení soudu o dědictví
- (f) Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu
- (g) Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (dle zákona o veřejných dražbách¹¹⁰ – dále jen ZoVD)
- (h) Ohlášení stavebníka – vlastníka stavby nebo vlastníka nové jednotky doloženého smlouvou o výstavbě (popřípadě další listinou, která prokazuje, že vlastníkem je někdo jiný než stavebník uvedený ve smlouvě – kolaudační rozhodnutí, resp. souhlas, povolení k uvedení budovy do trvalého provozu, resp. užívání, apod.)
- (i) Zápis vlastnického práva nově vzniklé obce vzniklého podle zvláštního právního předpisu se zapíše na základě ohlášení nově vzniklé obce doloženého rozhodnutím krajského úřadu a dohodou obce a přípravného výboru o rozdělení majetku obce mezi původní obec a nově vzniklou obec
- (j) Prohlášení vlastníka stavby o vymezení jednotek předložené k zápisu spolu s první smlouvou o převodu nově vymezené jednotky
- (k) Zánik společného jmění manželů a vznik podílového spoluvlastnictví bývalých manželů se po uplynutí tří let od zániku manželství bez vypořádání společného jmění manželů vkladem práva na základě dohody o vypořádání společného jmění manželů zapíše i na základě ohlášení jednoho z bývalých manželů
- (l) Rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu o vyvlastnění
- (m) Záznamem se zapisují též vlastnická práva k nemovitostem z privatizovaného majetku
- (n) V případě úmrtí vlastníka - fyzické osoby provede katastrální úřad zápis na základě pravomocného usnesení soudu o schválení dědické dohody,

¹¹⁰ Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.

resp. potvrzení nabytí dědictví, ohlášení doložené úmrtním listem, rozhodnutím soudu o prohlášení za mrtvého nebo potvrzením příslušného orgánu dokládajícím, že oprávněná osoba již nežije (je-li vždy trvání práva omezeno na dobu života fyzické osoby)

- (o) Je-li trvání práva omezeno na dobu existence právnické osoby, provede se výmaz tohoto práva i na základě listiny, která prokazuje, že oprávněná právnická osoba zanikla
- (p) Je-li trvání práva omezeno podle zápisu v katastru na určitou dobu, provede se výmaz tohoto práva i na základě ohlášení, že právo zapsané v katastru zaniklo uplynutím času
- (q) Potvrzení o zániku nemovitosti (není striktně vzato nabývacím titulem)

Podle povahy nemovitosti se mohou vyskytovat specifické dokumenty týkající se nemovitosti, které by měly být též podrobeny prověřce (u staveb např. územní rozhodnutí, stavební povolení a na ně navazující kolaudační rozhodnutí, resp. souhlas).

4.2.3 PRÁVNÍ VADY V ŘETĚZCI PŘEVODŮ NEMOVITOSTI

Zásadní dopady na (domnělé) nabyvatele nemovitostí je situace, kdy v řadě převodů vlastnického práva k nemovitosti mezi různými subjekty dojde k určité vadě. Ta však může vyjít najevo až v okamžiku, kdy je nemovitost převedena na osobu v rámci transakce, která následuje (nikoliv nutně bezprostředně) po takto "vadné" transakci. Tyto vady přitom, jak již bylo uvedeno v předcházejících kapitolách, nemusí být vůbec zjištěny katastrálními úřady při povolování změn práv k nemovitostem.

Jsou-li pochybnosti o platnosti smlouvy jakožto nabývacího titulu a je zde tedy pochybnost, zda došlo k převodu vlastnického práva, je možné odkázat na názor Nejvyššího soudu¹¹¹, dle kterého "*základním principem výkladu smluv je priorita výkladu, který nezakládá neplatnost smlouvy, před takovým výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li možné oba výklady. Je tak*

¹¹¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1303/2008 ze dne 20. listopadu 2008.

vyjádřen a podporován princip autonomie smluvních stran, povaha soukromého práva a s tím spojené společenské a hospodářské funkce smlouvy. Není ústavně konformní taková praxe, kdy obecný soud upřednostňuje výklad vedoucí k neplatnosti smlouvy před výkladem neplatnost smlouvy nezakládajícím."

Určité vady nabývacích titulů stíhají tyto nabývací tituly sankcí absolutní neplatnosti (nejčastěji v důsledku uplatnění zásady zakotvené ustanovením § 39 ObčZ, které stíhá neplatností právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přičí dobrým mravům). Nabývací titul tak nevyvolá zamýšlené právní následky – v případě např. kupní smlouvy převodce nepozbude vlastnické právo k převáděné nemovitosti a nabyvatel se naproti tomu nestane vlastníkem této nemovitosti.

Ne všechny vady nabývacích titulů znamenají automaticky jejich absolutní neplatnost, která se zjišťuje z úřední povinnosti bez jakéhokoliv časového omezení. Např. převod nemovitosti ze společného jmění manželů bez souhlasu druhého manžela je stížen neplatností relativní, což se dotýká též jiných případných vad. Relativní neplatnosti se přitom oprávněná osoba musí dovolat v obecné promlčecí lhůtě, jinak její právo dovolat se neplatnosti převodu nemovitosti zanikne.

Jako příklad mohou posloužit dvě situace:

- (a) osoba A „převede“ nemovitost na osobu B, která dále nemovitost „převede“ na osobu C; následně vyjde najevo, že „převod“ mezi osobami A a B byl absolutně neplatný;
- (b) osoba A převede nemovitost na osobu B, která dále nemovitost převede na osobu C; následně osoba A odstoupí od smlouvy převádějící nemovitost mezi osobami A a B.

Obě uvedené situace byly v nedávné době řešeny v úzké časové návaznosti Ústavním¹¹² (případ popsany pod písmenem (a) výše) a také Nejvyšším soudem¹¹³ (případ popsany pod písmenem (b) výše).

Ústavní soud, jehož rozhodnutí¹¹⁴ časově předcházelo rozhodnutí Nejvyššího soudu, dospěl k závěru, že odstoupení osoby A od kupní smlouvy uzavřené s osobou B nemá žádný dopad na vlastnické právo osoby C. Ústavní soud v této věci zaujal stanovisko, že *"navzdory kritice ze strany odborné veřejnosti i Ústavního soudu (...) a navzdory tomu, že nový katastrální zákon (zakotvujícího zásadu materiální publicity zápisů v katastru nemovitostí) je připravován vládou již minimálně od roku 2001 (...), nebyla doposud žádná adekvátní právní úprava katastrálních předpisů přijata, a proto nejsou osoby jednající v dobré víře v pravdivost a úplnost údajů katastru nemovitostí stále odpovídajícím způsobem chráněny"*. V daném případě se osoba C z veřejně dostupného zdroje (tedy katastru nemovitostí) nemohla nijak dozvědět o odstoupení osoby A od kupní smlouvy uzavřené s osobou B. Proto by víra osoby C v zápis v katastru nemovitostí měla být chráněna. Ústavní soud přitom poukazuje na vývojovou linii své judikatury, kterou již dříve byla podrobena kritice *"právní úprava katastru nemovitostí s ohledem na neodůvodněná rizika, kterým jsou právní subjekty jednající s důvěrou ve správnost zápisu vystaveny"*. Současně Ústavní soud poznamenává, že *"akceptování výkladu, že zánikem kupní smlouvy (ať již z jakéhokoliv důvodu), která byla uzavřena v řadě jako první, by si vlastník, který nabyt vlastnictví derivativně, nikdy nemohl být jist svým vlastnictvím, zjevně neodpovídá pojetí materiálního právního státu"*. K osobám v postavení osoby C Ústavní soud poznamenává, že *"tyto osoby by přitom takto nepřiměřená rizika neměly nést, ale naopak by měla být zaručena ochrana dobré víry v pravdivost a úplnost zápisů ve veřejné knize, a to každého, kdo nabyt práva od osoby zapsané jako vlastník ve veřejné knize, i kdyby se později ukázalo, že tato osoba vlastníkem nebyla. Nabyvatel by se neměl obávat"*

¹¹² Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 165/11 ze dne 11. května 2011.

¹¹³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 4280/2009 ze dne 1. června 2011.

¹¹⁴ Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 165/11 ze dne 11. května 2011.

toho, že jej jeho dobrá víra neochrání, tzn. že pokud jednal s osobou zapsanou jako vlastník v pozemkové knize, že by mohlo být jeho vlastnické právo později zpochybněno". De lege ferenda pak Ústavní soud doporučuje: "posílení zásady materiální publicity katastru nemovitostí by výrazně přispělo k posílení právní jistoty osob vstupujících do právních vztahů týkajících se nemovitého majetku". Obecné soudy v tomto případě "klíčovou otázku dobré víry stěžovatele (...) přešly lakonicky jen odkazem na zásadu, že nikdo nemůže nabýt od nevlastníka". Ústavní soud neuzavírá tento případ jednoduše tak, že vlastnické právo bude v obdobných případech vždy svědčit osobě C. Dochází k obecnému závěru, kterým by se měly obecné soudy řídit, když konstatuje, že "podstatné pro posouzení dané věci (...) bude, jak obecné soudy posoudí důkazy umožňující odpověď na otázku, zda lze na dobrou víru stěžovatele (tedy osoby C - pozn. autora) při nabytí předmětných nemovitostí usuzovat. Nebyl-li by stěžovatel v dobré víře, nebylo by možné jeho vlastnickému právu poskytovat ochranu. Pokud se ale obecné soudy otázkou dobré víry řádně nezabývaly, nelze jejich skutková zjištění považovat za ucelená a kompletní".

Z výše citovaného rozhodnutí Ústavního soudu lze vycítit i určité hodnocení práce Nejvyššího soudu a přání, aby se judikatura Nejvyššího soudu nadále zkvalitňovala a přibližovala ve svých odůvodněních člověku. Nejvíce je to patrné v místě, kde Ústavní soud konstatuje, že "*rozhodnutí dovolacího soudu lze vytknout v konečném důsledku nepřijatelnou nesdělností. Špatně strukturované odůvodnění obsažené v jednom souvětí v rozsahu přibližně poloviny jedné stránky je totiž - a to dokonce nejen pro běžného občana, jemuž jsou soudní rozhodnutí také (sic!) určena, byť Nejvyšší soud si zjevně myslí opak (...) - nečitelné a nesrozumitelné. Nikterak proto nenapomáhá důvěře občanů v soudnictví, nýbrž ve svém důsledku podkopává autoritu soudní moci, když tato produkuje pro (laickou a koneckonců i odbornou) veřejnost stěžejí pochopitelná rozhodnutí plná procesních formalismů. Ústavní soud na tomto místě připomíná, že*

nedostojí-li obecné soudy povinnosti svá rozhodnutí řádně (tj. adekvátně, racionálně a logicky) odůvodnit, dopouštějí se libovůle".

Situaci popsanou výše pod písmenem (b) rozebíral ve svém rozhodnutí krátce po vydání výše citovaného rozhodnutí Ústavního soudu Nejvyšší soud¹¹⁵. V daném případě byla převodní smlouva absolutně neplatná (dle § 39 ObčZ) proto, že představovala zajišťovací institut ke smlouvě o půjčce. Nejvyšší soud odkázal na svá dřívější rozhodnutí, kdy *"opakovaně zaujal právní názor, že v případě absolutní neplatnosti smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitostem nelze uplatnit princip nabytí vlastnického práva v dobré víře"*. Osoba C v daném případě argumentovala výše citovaným rozhodnutím Ústavního soudu, se kterým se Nejvyšší soud vypořádal¹¹⁶ tak, že dospěl k závěru, že je na jím posuzovaný případ nelze aplikovat. Nejvyšší soud totiž nenalezl v rozhodnutí Ústavního soudu *"nosné důvody, z nichž by bylo možno dovozovat relevantní argumentaci vytěsňující dosud v rozhodovací (právní) praxi ustálený právní názor, že vlastnické právo nelze nabýt od nevlastníka, i kdyby 'nabyvatel' byl v dobré víře, ledaže by byly splněny podmínky pro vydržení věci"*. Nejvyšší soud odkázal též na své starší rozhodnutí¹¹⁷, dle kterého *"akceptace závěru, že postačující pro nabytí vlastnického práva k převáděné věci (nemovitosti) je (jen) dobrá víra nabyvatele v zápis do katastru nemovitostí, by ostatně učinilo v českém právním řádu obsolentním institut vydržení"*. V tomto svém odkazu tak polemizuje se závěry výše citovaného nálezu Ústavního soudu. Opačný závěr by dle mínění Nejvyššího soudu *"přehlížel stávající hmotněprávní úpravu a bez dalšího povyšoval dobrou víru 'nabyvatele' nad (římsko) právní (Ulpianovu) zásadu nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet (nikdo nemůže na druhého převést více práv než sám má)"*.

Dvě výše popisovaná rozhodnutí tak naznačují, že situace vyvolaná odstoupením od smlouvy o převodu nemovitosti není srovnatelná

¹¹⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 4280/2009 ze dne 1. června 2011.

¹¹⁶ A to poměrně flexibilně - ode dne vyhlášení nálezu Ústavního soudu do dne vyhlášení rozhodnutí Nejvyššího soudu uplynulo pouze 21 dnů.

¹¹⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Odo 1424/2006 ze dne 9. prosince 2009.

s nabytím věci od nevladníka (tedy situace, kdy osoba C nabývá nemovitost od osoby B, která se však jejím vlastníkem ani na okamžik nikdy platně nestala). Ve chvíli, kdy se změni (představě Ústavního soudu) odpovídajícím způsobem právní úprava zápisu do katastru nemovitostí (jak je blíže popisována v kapitole 5), pozbydou již výše uvedené závěry Nejvyššího soudu pravděpodobně reálné uplatnění.

Vedle odstoupení od smlouvy může dojít i k jiným situacím, které budou mít dopad na určení vlastníka nemovitosti. Takovou situací může být např. existence rozvazovací podmínky v převodní smlouvě. Lze si představit situaci, kdy je na věřitele převedeno vlastnické právo k nemovitosti na základě zajišťovacího převodu vlastnického práva (§ 553 ObčZ). Takovýmto způsobem nabyté vlastnické právo neznámá, že by vlastník (tedy věřitel) nemohl takto nabyté vlastnické právo převést na další (třetí) osobu. Jak k uvedené situaci poznamává Nejvyšší soud¹¹⁸, kdyby ovšem věřitel převedl vlastnictví, aniž by (dosud) nastoupila uhrazovací funkce zajišťovacího převodu práva (zatím nenastal stav, že by zajištěná pohledávka nebyla řádně a včas splněna), je zřejmé, že nabývající třetí osoba přejímá spolu s vlastnictvím také rozvazovací podmínku ze zajišťovacího převodu práva. To tedy znamená, že i v takovém případě (při převodu vlastnictví z věřitele na třetí osobu) se při splnění rozvazovací podmínky ze zajišťovacího převodu práva stává vlastníkem věci bez dalšího původní vlastník (ten, kdo dal zajištění zajišťovacím převodem práva). Třetí osoba by takto bez jakékoliv své součinnosti pozbyla vlastnické právo k dané nemovitosti.

4.2.4 VZÁJEMNÉ NÁROKY ÚČASTNÍKŮ VADNÝCH PŘEVODŮ

S problematikou uvedenou výše souvisí úzce otázka práv zúčastněných osob na vzájemnou kompenzaci související s nepřevedením vlastnického práva k nemovitosti, jak měli účastníci neuskutečněného převodu v úmyslu.

¹¹⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 3766/2010 ze dne 8. září 2011.

Typický nabývací titul k nemovitosti – kupní smlouva – zakládá mezi účastníky vzájemný (synallagmatický) závazek (kupující má povinnost uhradit kupní cenu, zatímco prodávající má povinnost převést na prodávajícího vlastnické právo k nemovitosti). Dojde-li k situaci, kdy kupující sice kupní cenu uhradí, ale vlastnické právo na něj nepřejde (takovou skutečnost přitom může kupující zjistit až se značným časovým odstupem), pak má prodávající povinnost vrátit složenou kupní cenu (ve smyslu § 457 ObčZ: „*Je-li smlouva neplatná nebo byla-li zrušena, je každý z účastníků povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal.*“). Kupující přitom na druhé straně vlastnické právo na prodávajícího nepřevádí, neboť jej kupující nenabyl, resp. pozbyl.

Pokud dojde k uzavření absolutně neplatné smlouvy, strany takové smlouvy jsou povinny vrátit si vzájemně poskytnutá plnění. Jak již bylo uvedeno, mezi neplatnou, resp. zrušenou transakcí, a okamžikem, kdy se o neplatnosti či zrušení převodu dozvědí účastníci vztahu, může uplynout i řada let. Lhůta pro úspěšné domáhání se vydání takto nabytého bezdůvodného obohacení je obecně limitována zákonem¹¹⁹. V praxi se tak vyskytla otázka, zda je v takovém případě možné namítat ze strany prodávajícího promlčení nároku kupujícího na vydání kupní ceny. Byla-li by námitka promlčení vznesena a soud k ní přihlédl, potom by na straně prodávajícího bylo nejen vlastnické právo k nemovitosti, ale i kupní cena uhrazená kupujícím. Na možnou nepřijatelnost námítky promlčení v takovém případě bylo poukazováno v souvislosti s ustanovením § 107 odst. 3 ObčZ, dle kterého „*jsou-li účastníci neplatné nebo zrušené smlouvy povinni vzájemně si vrátit vše, co podle ní dostali, přihlédne soud k námitce promlčení jen tehdy, jestliže by i druhý účastník mohl promlčení namítat*“. Vzhledem k tomu, že druhý účastník – tedy prodávající – nemůže v takovém případě promlčení namítat (nemohlo dojít k promlčení jeho nároku na vlastnické právo k nemovitosti, neboť to měl po neplatném, resp. zrušeném

¹¹⁹ Viz § 107 ObčZ odst. 1: „*Právo na vydání plnění z bezdůvodného obohacení se promlčí za dva roky ode dne, kdy se oprávněný dozví, že došlo k bezdůvodnému obohacení a kdo se na jeho úkor obohatil.*“ a odst. 2: „*Nejpozději se právo na vydání plnění z bezdůvodného obohacení promlčí za tři roky, a jde-li o úmyslné bezdůvodné obohacení, za deset let ode dne, kdy k němu došlo.*“. Mělo-li by se posuzovat promlčení dle ObčZ, pak vzhledem k tomu, že ObčZ je v poměru k ObčZ předpisem zvláštním (a to platí i pro § 397 ObchZ v poměru k § 107 ObčZ), použije se při řešení otázky promlčení práva na vydání plnění z bezdůvodného obohacení, jež bylo získáno na základě vztahu, který svým pojetím odpovídá § 261 odst. 1 ObchZ, právní úprava obsažená v ObchZ (tato otázka byla řešena i Nejvyšším soudem, viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 671/2005 ze dne 25. ledna 2007).

převodu stále prodávající), neměl by soud přihlídnout k námitce promlčení práva na vydání bezdůvodného obohacení vznesené prodávajícím. Kupující by se tak mohl úspěšně domáhat vydání kupní ceny i po uplynutí promlčecí doby stanovené zákonem pro vydání bezdůvodného obohacení.

Nejvyšší soud¹²⁰ nicméně dospěl k závěru, že se v daném případě o vzájemný (synallagmatický) závazek nejedná. To je dáno právě v důsledku toho, že jedna ze stran (prodávající) neposkytla druhé straně žádné plnění (tzn. nepřevedla vlastnické právo). Z tohoto důvodu nemůže kupující poukazovat na výše citované ustanovení § 107 odst. 3 ObčZ, neboť to dopadá právě jen na vzájemné (synallagmatické) závazky. Námitka promlčení nároku na vydání bezdůvodného obohacení (tedy kupní ceny za nemovitost) vznesená prodávajícím tak bude důvodná (budou-li splněny podmínky pro promlčení takového nároku). Prodávající se tedy bezdůvodně obohatil na úkor kupujícího, který mu kupní cenu uhradil, ale od data této úhrady začala běžet promlčecí doba k uplatnění nároku na vydání neoprávněného majetkového prospěchu vůči prodávajícímu.

Pokud je však uzavřená smlouva platná, ale z určitých důvodů nedojde k zápisu vlastnického práva na nabyvatele v katastru nemovitostí, není tato skutečnost sama o sobě dostatečným důvodem pro nárokování vrácení uhrazené kupní ceny (tedy za předpokladu, že již byla kupní cena uhrazena před zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí). V rozhodovací praxi soudů se sice objevil názor¹²¹, že pro zaplacení kupní ceny nabyvateli neexistoval bez povolení vkladu právní důvod, nicméně tento názor byl překonán¹²² s odkazem na nedostatečné rozlišení mezi založením věcněprávních účinků (vznikají okamžikem povolení vkladu ke dni podání návrhu) a obligačních účinků (vznikají okamžikem uzavření smlouvy) smlouvy o převodu nemovitosti.

¹²⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Odo 1142/2004 ze dne 26. dubna 2005.

¹²¹ Viz rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 18 Co 277/96-49 ze dne 3. června 1996.

¹²² Viz rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 201/96 ze dne 7. října 1996, dle kterého „Jestliže soud nerozlišil mezi založením věcněprávních účinků a obligačních účinků smlouvy o převodu nemovitosti a zavázal prodávající k vrácení kupiteli zaplacené kupní ceny jen proto, že doposud nebyl podán návrh vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, postupoval v extrémním rozporu s právní zásadou pacta sunt servanda a v rozporu s článkem 95 odst. 1 Ústavy ČR, podle kterého soudce je při rozhodování vázán zákonem.“

Je-li např. smlouva sepsána formou notářského zápisu, má povahu veřejné listiny¹²³. V takovém případě je listina nadána presumpcí správnosti¹²⁴. Sepisování veřejných listin o právních úkonech se přitom považuje za výkon státní správy¹²⁵. Vznikla-li by proto takovým postupem škoda, odpovídá za ni stát¹²⁶.

4.3 SPECIFICKÉ PŘÍPADY SOUVISEJÍCÍ S POVAHOU NABÝVATELŮ ČI PŘEVODCŮ

4.3.1 NABÝVÁNÍ NEMOVITOSTÍ OBCHODNÍMI SPOLEČNOSTMI, RESP. ZCIZOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ OBCHODNÍMI SPOLEČNOSTMI

Specifickým případem z pohledu dispozic s nemovitostmi je jejich zcizování mezi subjekty, kdy přinejmenším jedním z nich je obchodní společnost. ObchZ obsahuje řadu ustanovení, jejichž cílem je ochrana společností a jejich společníků před nekalým jednáním osob oprávněných jménem těchto společností jednat. V rámci tohoto odstavce bude poukázáno na některá z nich, pravděpodobně nejvíce diskutovaná ustanovení.

Na tato ustanovení je v této práci poukázáno z toho důvodu, že v rámci převodů majetku může jít i o převod věcí nemovitých, přičemž převod nemovitostí je právě předmětem zájmu této práce.

(a) Souhlas dozorčí rady akciové společnosti (a. s.) se zásadními majetkovými operacemi

Dle § 193 odst. 2 ObchZ se k uzavření smlouvy, na jejímž základě má společnost nabýt nebo zcizit majetek, přesahuje-li hodnota nabývaného nebo zcizovaného majetku v průběhu jednoho účetního období jednu třetinu vlastního kapitálu vyplývajícího z poslední řádné účetní závěrky

¹²³ Viz § 6 zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů: "Notářské zápisy a jejich stejnopisy, výpisy z notářských zápisů a listiny o ověření (dále jen "notářské listiny") jsou veřejnými listinami, jestliže splňují náležitosti stanovené pro ně tímto zákonem."

¹²⁴ Viz např. rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 98/94 ze dne 3. ledna 1996.

¹²⁵ Viz § 4 odst. 1 zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem, ve znění pozdějších předpisů.

¹²⁶ Viz § 3 a 4 zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem, ve znění pozdějších předpisů.

nebo z konsolidované účetní závěrky, sestavuje-li společnost konsolidovanou účetní závěrku, vyžaduje souhlas dozorčí rady. Pokud daná a. s. vydala kótované účastnické cenné papíry, vyžaduje se i souhlas valné hromady.

Ačkoliv k tomuto ustanovení (celému § 193) *Štenglová, 2010* doplňuje vlastní nadpis "Opatření v případě ztrát", je takové označení případné spíše jen u prvního odstavce výše citovaného paragrafu, které se týká případu, kdy se společnost ocitne ve ztrátě. Zákonodárce ovšem v druhém odstavci připojil ustanovení pojednávající o případu, kdy společnost ve ztrátě být nemusí, přesto musí dodržet určitá zákonná pravidla pro případ, kdy "*akciová společnost nabývá nebo zcizuje majetek, jehož nabytí nebo zcizení může mít výrazné dopady do hospodaření společnosti*" (*Štenglová, 2010*).

Dojde-li k uzavření smlouvy předjímané § 193 odst. 2 ObchZ a dozorčí rada (resp. valná hromada) nevyjádří svůj souhlas s takovým nabytím či zcizením majetku, nastává situace, ke které doktrína nezaujala jednotné stanovisko (tedy zda porušení tohoto ustanovení způsobuje neplatnost jednání, nebo jen vyvolává povinnost členů představenstva k náhradě škody). *Dědič, 2002* ve shodě s *Eliášem, 2002* zastávají názor, že neudělení souhlasu dozorčí radou nezakládá důvod neplatnosti dotyčné smlouvy převádějící majetek, ale půjde o překročení jednatelského oprávnění představenstva společnosti. Takový závěr má za cíl chránit dobrou víru třetích osob. Na druhé straně *Štenglová, 2010* je toho názoru, že výše zmíněné ustanovení je třeba vzhledem k jeho povaze považovat za kogentní, z čehož dovozuje nutnost dopadu nedostatku souhlasu na právní účinky smlouvy. Netřeba zmiňovat, že nedostatek relevantních soudních rozhodnutí a navíc rozkol v názorech právních autorit nevňuje (nejen) do obchodních vztahů příliš mnoho právní jistoty. Bohužel v tomto ohledu není nápomocná ani důvodová zpráva, neboť znění § 193 odst. 2, které bylo původně navrženo na počátku legislativního procesu, bylo

později podstatně změněno, a tak nekoresponduje se současně platným zněním tohoto ustanovení.

(b) § 196a ObchZ

Dalším ustanovením ObchZ, jež stanovuje podmínky pro dispozice s majetkem společnosti, je ustanovení § 196a mající za cíl stanovit opatření zabraňující konfliktům zájmů. Z hlediska dispozic s nemovitostmi je hodný pozornosti především odst. 3 tohoto paragrafu: "*Jestliže společnost nebo jí ovládaná osoba nabývá majetek od zakladatele, akcionáře nebo od osoby jednající s ním ve shodě anebo jiné osoby uvedené v odstavci 1 (tedy od člena představenstva, dozorčí rady, prokuristy nebo jiné osoby, která je oprávněna jménem společnosti uzavřít smlouvu o úvěru nebo půjčce, nebo od osob jim blízkých - pozn. autora) nebo od osoby jí ovládané anebo od osoby, se kterou tvoří koncern, za protihodnotu ve výši alespoň jedné desetiny upsaného základního kapitálu ke dni nabytí nebo na ně úplatně převádí majetek této hodnoty, musí být hodnota tohoto majetku stanovena na základě posudku znalce jmenovaného soudem.*". Přitom platí, že se tato podmínka nevztahuje na nabytí nebo zcizení majetku v rámci běžného obchodního styku a na nabytí nebo zcizení z podnětu nebo pod dozorem nebo dohledem státního orgánu nebo na nabytí nebo zcizení na českém nebo zahraničním regulovaném trhu či v českém nebo zahraničním mnohostranném obchodním systému (odst. 4).

Účelem tohoto ustanovení je opět ochrana společnosti před nepoctivým jednáním osob, které jsou oprávněny vystupovat jejím jménem, a tedy mj. činit jejím jménem a na její účet majetkoprávní úkony. Na rozdíl od pochyb ohledně dopadu nedodržení zákonných podmínek výše rozebíraného ustanovení § 193 odst. 2, nepanují ohledně dopadů nedodržení podmínek § 196a odst. 3 vážnější nejasnosti. Pokud totiž nebude cena převáděného majetku stanovena na základě posudku znalce jmenovaného soudem, bude smlouva o převodu takového majetku neplatná (s odkazem na § 39 ObčZ). Disproporcí způsobenou odlišným režimem úpravy dobré víry dle

ObčZ a ObchZ odstranila novela¹²⁷ ObchZ, která do ustanovení § 196a přidala odkaz na ustanovení řešící stav, kdy – dojde-li k porušení ustanovení § 196a ObchZ – kupující nabývá vlastnické právo i v případě, kdy prodávající není vlastníkem prodávané věci, ledaže v době, kdy kupující měl vlastnické právo nabyt, věděl nebo vědět měl a mohl, že prodávající není vlastníkem a že není ani oprávněn zbožím nakládat za účelem jeho prodeje (§ 196a odst. 6 ObchZ odkazující na § 446 ObchZ).

Ke zmíněnému ustanovení ObchZ se váže velké množství judikatury a též značné množství odborných článků¹²⁸ a literatury, a proto nebude již dále podrobněji v rámci této práce rozebíráno, i když může mít vzhledem k výše uvedenému zásadní dopad na nemovitostní transakce a práva třetích osob. Vzhledem k jeho záběru je totiž případná nejistota spjatá s jeho aplikací značnou komplikací zejména v oblasti nemovitostí¹²⁹.

(c) Finanční asistence

Finanční asistencí se rozumí jednání, kdy obchodní společnost poskytuje někomu plnění či výhodu za účelem, resp. v souvislosti s nabytím jejích akcií (*Chobola, 2005*). Z hlediska platného práva finanční asistenci definuje § 120a ObchZ, když uvádí, že finanční asistencí je poskytnutí zálohy, půjčky, úvěru nebo jiného peněžitého plnění anebo poskytnutí zajištění pro účely získání podílů ve společnosti touto společností (za splnění dalších zpřesňujících podmínek uvedených dále v uvedeném ustanovení). Finanční asistence se dotýká transakcí s nemovitostmi tehdy, je-li plněním poskytovaným v rámci finanční asistence převod nemovitosti (resp. je-li nabyta společnost za užití finanční asistence, která je dále účelově užitá k nabytí nemovitosti). Jak evropské, tak české právo

¹²⁷ Zákon č. 351/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony (účinný od 1. ledna 2012).

¹²⁸ Za všechny např. Šolc, 2010, dle kterého se v případě ustanovení § 196a jedná o "nesmyslné a advokáty nesnášené ustanovení" (autor zmíněného článku je advokátem). Dle Čecha, 2011 se uvedené ustanovení "těší mimořádné pozornosti i praktické relevanci, jak dokládá bezpočet odborných prací a každoročně několik stěžejních rozhodnutí Nejvyššího soudu".

¹²⁹ KLESLA, Jan. Podnikatelé budou moci omezit svou odpovědnost za škodu: Koupě majetku od firem bude v budoucnu o něco jistější. *Hospodářské noviny*. 28.11.2011.

pokládají finanční asistenci v určitém rozsahu za nežádoucí, a proto ji až na výjimky zakazuje.

4.3.2 MANŽELÉ JAKO PŘEVODCI NEMOVITOSTÍ

Je-li nemovitost součástí společného jmění manželů¹³⁰, s převodem takové nemovitosti musí vyjádřit souhlas oba manželé, v jejichž společném jmění se daná nemovitost nachází. Není-li daná nemovitost zapsána v katastru nemovitostí ve společném jmění manželů, ačkoliv se právně nachází v takovém společném jmění, katastrální úřad v případě návrhu převodu vlastnického práva k takové nemovitosti bude akceptovat návrh a např. převodní smlouvu podepsanou jen jedním z manželů (zapsaným v katastru nemovitostí). Souhlas druhého manžela tak katastrální úřad nevyžaduje. I s odstupem několika let pak může druhý manžel takový převod napadnout a zpochybnit a daná převodní smlouva bude shledána absolutně neplatnou (i když katastrální úřad pravomocně povolil návrh vkladu vlastnického práva na základě takové smlouvy).

Pokud nemovitost nabyt jeden z manželů za doby trvání manželství, je i v případě, že je daný manžel uveden na výpisu z katastru jako vlastník sám, je z důvodu právní jistoty pro nabyvatele nemovitosti bezpečnější, budou-li v převodní smlouvě jako převodci vystupovat oba manželé. V textu samotné smlouvy je možné pro vyloučení pochybností uvést na vysvětlení rozporu mezi zapsaným vlastníkem (jeden z manželů) a osobami převodců uvedenými ve smlouvě (oba manželé) prohlášení ve smyslu "*nemovitost byla pořízena ze společného jmění*". Dané prohlášení bude chápáno jako souhlasné prohlášení manželů (smlouva bude jimi podepsána) a nabyvatel bude mít jistotu, že nemovitost nabyt i v případě, že v katastru byl nesprávně uveden jako vlastník jen jeden z manželů.

¹³⁰ Viz § 143 odst. 1 ObčZ: "Společné jmění manželů tvoří (a) majetek nabytý některým z manželů nebo jimi oběma společně za trvání manželství, s výjimkou majetku získaného dědictvím nebo darem, majetku nabytého jedním z manželů za majetek náležející do výlučného vlastnictví tohoto manžela, jakož i věcí, které podle své povahy slouží osobní potřebě jen jednoho z manželů, a věcí vydaných v rámci předpisů o restituci majetku jednoho z manželů, který měl vydanou věc ve vlastnictví před uzavřením manželství a nebo jemuž byla věc vydána jako právnímu nástupci původního vlastníka, (b) závazky, které některému z manželů nebo oběma manželům společně vznikly za trvání manželství, s výjimkou závazků týkajících se majetku, který náleží výhradně jednomu z nich, a závazků, jejichž rozsah přesahuje míru přiměřenou majetkovým poměrům manželů, které převzal jeden z nich bez souhlasu druhého."

Na druhou stranu je možné do katastru nemovitostí zapsat za trvání manželství jako vlastníka nemovitosti jen jednoho z manželů s poznámkou (souhlasným prohlášením¹³¹), že se nejedná v případě dané nemovitosti o majetek ve společném jmění manželů. Jde tak vlastně o případ zúžení společného jmění manželů bez nutnosti sepisování notářského zápisu, který je jinak pro tyto případy vyžadován¹³².

Dohoda o případném vypořádání společného jmění manželů musí být uzavřena do tří let od zániku společného jmění manželů¹³³. Týká-li se vypořádání nemovitosti, musí být návrh na vklad do katastru podán také v uvedené lhůtě. Byl-li by návrh na vklad podán po uplynutí této lhůty, bude katastrálním úřadem zamítnut s tím, že již došlo k fikci vypořádání společného jmění manželů¹³⁴.

4.3.3 ZCIZOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ OBCEMI A KRAJI

Problematika zcizování nemovitostí územně samosprávnými celky¹³⁵ je v České republice předmětem poměrně přísné legislativní úpravy a vyvinula se k ní i početná judikatura českých soudů. Právě v důsledku existence přísných pravidel pro nakládání s obecním, resp. krajským majetkem je této problematice v rámci právní prověrky nabývání nemovitostí od obcí, resp. krajů nutné věnovat zvláštní pozornost.

Obce a kraje jsou v souladu s Ústavou České republiky oprávněny mít vlastní majetek a hospodařit podle vlastního rozpočtu¹³⁶. Podrobnější pravidla hospodaření obcí a krajů (resp. hlavního města Prahy) potom stanoví

¹³¹ Viz § 149a ObčZ: "Pokud se dohody mezi manžely podle ustanovení § 143 a 149 týkají nemovitostí, musí mít písemnou formu a nabývají účinnosti vkladem do katastru."

¹³² Viz § 143a odst. 1 ObčZ: "Manželé mohou smlouvou uzavřenou formou notářského zápisu rozšířit nebo zúžit stanovený rozsah společného jmění manželů."

¹³³ § 150 odst. 4 ObčZ.

¹³⁴ Viz § 150 odst. 4 ObčZ, dle kterého "o nemovitých věcech platí, že jsou v podílovém spoluvlastnictví a že podíly obou spoluvlastníků jsou stejné".

¹³⁵ Územními samosprávnými celky budou pro účely této kapitoly rozuměny (v souladu s článkem 99 zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů) obce a kraje, resp. Hlavní město Praha.

¹³⁶ Článek 101 odst. 3 zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů: „Územní samosprávné celky jsou veřejnoprávními korporacemi, které mohou mít vlastní majetek a hospodaří podle vlastního rozpočtu.“

především ObecZ¹³⁷, KrajZ¹³⁸ a ZoHMP¹³⁹. Samotná subjektivita jednotek územní samosprávy je zakotvena v ObčZ¹⁴⁰.

Z hlediska zcizování nemovitostí obcemi a kraji jsou pak zásadní pravidla stanovená kogentně pro případ převodů obecního, resp. krajského majetku. Z ObecZ a KrajZ jsou to především pravidla stanovená § 39 ObecZ a § 18 KrajZ, která jsou si obsahově velmi podobná. Tato pravidla stanoví, že záměr obce (resp. kraje) prodat, směnit nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku obec (resp. kraj) zveřejní po dobu nejméně 15 dnů (v případě kraje 30 dnů) před rozhodnutím v příslušném orgánu obce (resp. kraje) vyvěšením na úřední desce, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Nemovitost se ve zmíněném záměru označí údaji dle zvláštního zákona, tedy dle KatZ¹⁴¹ (k označování nemovitostí více v kapitole 4.2.1). Jak doplňuje *Hamplová, 2009*, není přitom podstatné, zda územní samosprávný celek zahájil proces ze svého podnětu, nebo na žádost určité osoby.

Přes praktickou shodu tohoto pravidla pro obce i kraje v obou právních předpisech se však ObecZ a KrajZ liší ve formulaci dalších souvisejících pravidel. Např. ObecZ stanoví (v § 39 odst. 1), že se nemovitost v záměru označí údaji podle zvláštního zákona *platného* ke dni zveřejnění záměru. Naproti tomu KrajZ stanoví (§ 18 odst. 1), že se nemovitost v záměru označí údaji podle zvláštního zákona *platnými* ke dni zveřejnění záměru. Jinými slovy se tedy obecní nemovitost označí náležitostmi aktuálně vyžadovaných KatZ, zatímco krajská nemovitost se označí údaji, které jsou aktuální ke dni vyvěšení

¹³⁷ Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů – ve svém § 2 odst. 1 stanoví: „*Obec je veřejnoprávní korporací, má vlastní majetek. Obec vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající.*“

¹³⁸ Zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů – ve svém § 1 odst. 2 stanoví: „*Kraj je veřejnoprávní korporací, která má vlastní majetek a vlastní příjmy vymezené zákonem a hospodaří za podmínek stanovených zákonem podle vlastního rozpočtu. Kraj vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající.*“

¹³⁹ Zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů – ve svém § 1 odst. 2 stanoví: „*Hlavní město Praha je veřejnoprávní korporací, která má vlastní majetek, má vlastní příjmy vymezené tímto nebo zvláštním zákonem a hospodaří za podmínek stanovených tímto nebo zvláštním zákonem podle vlastního rozpočtu.*“

¹⁴⁰ Dle § 18 odst. 1 ObčZ mají i právnické osoby způsobilost mít práva a povinnosti. Dle § 18 odst. 2 písm. c) ObčZ jsou právnickými osobami mj. i jednotky územní samosprávy.

¹⁴¹ Obdobné ustanovení obsahuje rovněž i § 36 ZoHMP.

záměru (z logiky věci ovšem vyplývá, že obojí specifikace nemovitosti bude táž).

Další rozdíl mezi podmínkami stanovenými ObecZ a KrajZ pak spočívá v důsledcích spojených s nevyvěšením výše uvedeného záměru. V obou případech bude daný právní úkon neplatný, nicméně zatímco ObecZ stanoví (v § 39 odst. 1): „pokud obec záměr nezveřejní, je právní úkon od počátku neplatný“, KrajZ uvádí (§ 18 odst. 1): „pokud kraj záměr po uvedenou dobu nezveřejní, je právní úkon neplatný“. Z uvedeného by se dalo dovozovat, že není-li krajský záměr zveřejněn po celou dobu vyžadovanou KrajZ (viz výše), je následující právní úkon neplatný (KrajZ ovšem nespecifikuje, zda-li je takový úkon neplatný už od počátku). Naproti tomu obecní záměr, který byl zveřejněn, zveřejněný po dobu kratší než vyžadovanou ObecZ (viz výše), by tak teoreticky neměl způsobovat neplatnost následného úkonu – byl totiž zveřejněn a ObecZ neplatnost úkonu spojuje jen s absolutním nezveřejněním záměru¹⁴² (soudní rozhodnutí však dospěla k závěru, že i takové právní úkony budou absolutně neplatné - viz níže).

Pro úplnost ObecZ (v § 41) doplňuje, že pokud podmiňuje „*zákon platnost právního úkonu obce předchozím zveřejněním, schválením nebo souhlasem, opatří se listina osvědčující tento právní úkon doložkou, jíž bude potvrzeno, že tyto podmínky jsou splněny*“. KrajZ (v § 23 odst. 1) obsahuje obdobné ustanovení, ovšem opět s drobnými odchylkami, když stanoví: „*podmiňuje-li zákon platnost právního úkonu kraje předchozím zveřejněním, schválením nebo souhlasem, opatří se listina osvědčující splnění těchto podmínek doložkou, v níž bude potvrzeno, že tyto podmínky jsou splněny*“. Zatímco tedy při převodech obecního majetku se doložkou potvrzující soulad tohoto převodu s podmínkami stanovenými zákonem opatří *listina osvědčující právní úkon*, při převodech krajského majetku se doložkou potvrzující soulad se zákonnými podmínkami opatří *listina osvědčující splnění těchto podmínek* (nikoliv tedy listina, na které je zachycen obsah právního úkonu samotného).

¹⁴² ZoHMP potom obdobně stanoví (v § 36 odst. 1): „Pokud hlavní město Praha nebo městská část záměr nezveřejní, je právní úkon od počátku neplatný.“

Řešení zakotvené KrajZ se tak jeví ve srovnání s ustanovením ObecZ poměrně nelogickým¹⁴³.

Okolnosti způsobující neplatnost právního úkonu obce či kraje

S výše uvedenými poměrně stručnými pravidly se pojí množství otázek a problémů, jež vyvstaly v praxi od účinnosti uvedených právních předpisů. Níže budou diskutovány patrně nejspornější aplikační otázky související se situacemi, kdy neplatný je právní úkon nakládající s nemovitým majetkem územního samosprávného celku způsobem předpokládaným výše uvedenými právními předpisy, kdy územní samosprávný celek:

(a) záměr nezveřejnit

Neplatností bude stížen právní úkon nakládající s nemovitým majetkem územního samosprávného celku, jehož záměr má být dle výše uvedených právních předpisů zveřejněn, přičemž ke zveřejnění záměru nedojde.

Neplatnost v takovém případě nedopadá jen na právní úkony, kdy daný územní samosprávný celek hodlá nakládat s určitými nemovitostmi v daném smluvním vztahu poprvé, ale dopadne i na případné změny upravující podstatné znaky takového právního vztahu (a to i přesto, že výše uvedené právní předpisy neobsahují povinnost územního samosprávného celku zveřejňovat záměr uzavřít dodatek jednou již řádně uzavřené smlouvy). Územní samosprávný celek je tak povinen zveřejňovat i záměr uzavření dodatku např. k nájemní smlouvě spočívající ve změně rozsahu předmětu pronájmu, prodloužení doby nájmu či podstatné změně nájemného¹⁴⁴. Tuto povinnost lze dovodit z toho, že územní samosprávný celek, jakožto veřejnoprávní korporace, má při nakládání se svým majetkem určité zvláštní povinnosti, vyplývající právě z jejího postavení

¹⁴³ ZoHMP opět stanoví obdobně (v § 43): „Podmiňuje-li zákon platnost právního úkonu hlavního města Prahy nebo městské části předchozím zveřejněním, schválením nebo souhlasem, opatří se listina osvědčující tento právní úkon doložkou, v níž bude potvrzeno, že tyto podmínky jsou splněny; doložku podepisují 2 členové zastupitelstva hlavního města Prahy nebo městské části, které tím příslušné zastupitelstvo pověřilo.“

¹⁴⁴ Ne každá změna nájemného dodatkem původní smlouvy je (bez zveřejnění záměru) nepřipustná. Ústavní soud v rozhodnutí sp. zn. II. ÚS 87/04 ze dne 11. května 2005 dospěl k závěru, dle kterého "Pokud tedy starosta podepsal dodatek k nájemní smlouvě, kterým se upravovalo pouze zvýšení nájemného, nevybočil z původního rozhodnutí kolektivního orgánu obce, kterým byl udělen souhlas s uzavřením nájemní smlouvy.". Jinými slovy tedy závěr o neplatnosti právního jednání je nutno opřít o rozumný výklad dotčeného ustanovení.

jakožto subjektu veřejného práva¹⁴⁵. Nejvyšší soud¹⁴⁶ přitom dodává, že při posouzení toho, zda je třeba záměr obce publikovat či nikoliv, je v každém jednotlivém případě nezbytné přihlídnout k účelu ustanovení ObecZ; je nutné klást si zejména otázku, zda a jakým způsobem se změna dotýká života obyvatel obce nebo zda a jakým způsobem se změna závazkového právního vztahu týká účelnosti a hospodárnosti nakládání obecním majetkem. Pro úplnost dle *Furka, 2010* platí, že orgánem, který bude rozhodovat o schválení dodatku smlouvy, bude stejný orgán, který schválil smlouvu původní.

- (b) zveřejní záměr, ve kterém není nemovitost označena údaji vyžadovanými KatZ

V chybném označování nemovitostí spočívá častý problém zveřejňovaných záměrů, neboť dle *Hamplové, 2009* např. obce v označení nemovitostí projevují "*nevšední kreativitu*". Požadavky KatZ na řádné označení nemovitosti popisuje kapitola 4.2.1.

- (c) zveřejní záměr po dobu kratší než stanovenou zákonem

Zjevnou neplatností bude stížen právní úkon následující po záměru, jež byl vyvěšen po dobu kratší, než kterou pro jeho vyvěšení předepisuje zákon. Nejvyšší soud¹⁴⁷ řešil např. případ vyvěšení záměru obce po dobu 13 dnů (ačkoliv ObecZ – viz výše - vyžaduje vyvěšení záměru po dobu 15 dnů).

Doba, po kterou byl záměr zveřejněn, je poměrně lehce ověřitelná. Záměry se totiž vyvěšují na úřední desce (viz výše podmínky stanovené právními předpisy). Dle zákona o archivnictví¹⁴⁸ je každý dokument

¹⁴⁵ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 3297/2008 ze dne 8. dubna 2009, dle kterého "Zásady průhlednosti a účelnosti nakládání s majetkem se však hroubí při představě, že záměr obce prodloužit nájemní smlouvu (jejímž nepřímým předmětem je navíc nemovitost sloužící veřejným potřebám) není třeba zveřejňovat, není třeba s ní seznámit občany obce běžně takovou nemovitost využívající či že není dána možnost jiným subjektům předkládat jiné (výhodnější) nabídky." Nezveřejnění záměru by v tomto případě přicházelo v úvahu tehdy, pokud by před uzavřením smlouvy zveřejněný záměr obsahoval možnost dalšího prodloužení doby nájmu.

¹⁴⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 3297/2008 ze dne 8. dubna 2009.

¹⁴⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 239/2009 ze dne 9. června 2010.

¹⁴⁸ § 65 odst. 3 zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

vyvěšovaný na úřední desce opatřen datem svého vyvěšení. Po sejmutí se vyvěšený stejnopis opatří datem sejmutí a zařadí do příslušného spisu jako doklad o vyvěšení dokumentu na úřední desce.

- (d) rozhodne o záměru před jeho zveřejněním

Výše uvedené právní předpisy vyžadují, aby byl záměr zveřejněn před rozhodnutím v příslušném orgánu územního samosprávného celku. Není proto možné prodej nemovitosti určité osobě schválit a poté teprve zveřejnit záměr¹⁴⁹.

- (e) rozhodne o záměru po dlouhé době od jeho zveřejnění

Jak bylo uvedeno výše, záměr nakládat výše uvedeným způsobem s majetkem obce (resp. kraje) má být zveřejněn po určitou dobu před rozhodnutím v příslušném orgánu obce (resp. kraje). Je tedy zřejmé, že zveřejnění záměru musí předcházet samotnému rozhodnutí o něm. Právní předpis ovšem neřeší, zda a případně jaká nejvýše přípustná doba může uběhnout od konce zveřejnění daného záměru (tedy zpravidla jeho svěšení z úřední desky) po okamžik, kdy příslušný orgán rozhodne o realizaci daného záměru. Sporná je tato otázka proto, že se zde střetávají dva zájmy – jedním z nich je zájem ochrany případných zájemců, kteří by chtěli podat obci (resp. kraji) nabídku v rámci zveřejněného záměru, na druhé straně stojí znění zákona, který obci (resp. kraji) výslovně nezakazuje rozhodnutí příslušného orgánu oddalovat po libovolně dlouhou dobu po konci zveřejnění daného záměru. Teoreticky by zájemci o realizaci záměru měli mít možnost seznámit se s ním až do chvíle rozhodnutí příslušného orgánu, neboť až do té chvíle by územně samosprávný celek měl být připraven přijímat nabídky k realizaci záměru (tak, aby v zájmu svých občanů vybral nabídku nejvýhodnější).

V literatuře (*Koudelka, 2009*) se k uvedenému vyskytuje i radikální názor, dle kterého by mezi svěšením záměru a rozhodnutím o jeho realizaci

¹⁴⁹ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2696/2005 ze dne 26. května 2006 - z takového postupu je zřejmé, že publikace záměru byla provedena jen formálně, v době, kdy již o kupujícím bylo rozhodnuto.

neměl uplynout ani jediný den (orgán by měl rozhodovat nejpozději další den po svěšení z úřední desky). S tímto názorem by se do jisté míry dalo polemizovat. K vyřešení tohoto konkrétního problému ovšem není dle zjištění autora k dispozici relevantní judikatura. Na druhou stranu je zřejmé, že obyvatel obce či kraje, který se k úřední desce dostane v intervalu mezi svěšením záměru a rozhodnutím příslušného orgánu obce či kraje o tomto záměru, by byl znevýhodněn, neboť by nevěděl o možnosti, že může podat nabídku či se jinak vyjádřit k danému záměru obce. To by bylo v rozporu se zákonem, který explicitně zveřejněním záměru sleduje informovanost potenciálních účastníků nabídkového řízení¹⁵⁰.

- (f) zveřejní záměr nakládat pouze s částí nemovitosti, jež není blíže vymezena

Je-li zveřejněn záměr, jež nedostatečně specifikuje dotčené nemovitosti či jejich části, je následný právní úkon absolutně neplatný. Potenciální účastníci nabídkového řízení by totiž neměli informaci o tom, že bude nakládáno s určitou částí nemovitosti. K dané otázce se vyjádřil také Nejvyšší soud¹⁵¹ v případě, ve kterém došlo ke zveřejnění záměru prodat část pozemku bez jeho bližšího vymezení – *„zamýšlí-li obec prodat část svého pozemku, je nezbytné, aby ve zveřejněném záměru byl uvedený pozemek, resp. jeho (k prodeji nabízená) část náležitým způsobem identifikována. Zveřejnění záměru obce o ‘prodeji části pozemku p. č. XY v k. ú. XY’ dostatečnou identifikací části pozemku není.“*. K dostatečné identifikaci by tak postačovalo přidat k záměru např. katastrální mapu s vyznačenou částí nemovitosti, již se záměr dotýká. K danému Nejvyšší soud, vystihuje popsanou situaci, poznamenává: *„vadný záměr se rovná žádný záměr“*.

¹⁵⁰ Viz např. § 39 odst. 1 ObecZ: *„Záměr obce prodat (...) nemovitý majetek, (...) obec zveřejní (...), aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky.“*

¹⁵¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 1250/2009 ze dne 27. září 2010.

(g) zveřejní zmatečný záměr

Neplatnost postihne taktéž právní úkon učiněný na základě záměru, jehož text je zmatečný a nesrozumitelný. Ačkoliv by se mohlo zdát, že stručný text záměru obsahující zpravidla jedinou větu se nebude často vyznačovat nejasnostmi, navzdory tomu se Nejvyšší soud¹⁵² zabýval např. případem, kdy text záměru obsahoval následující větu: „*Město Dašice oznamuje záměr prodat část pozemkové parcely č. 174/1 v k.ú. Dašice. V souladu s § 102 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, byl záměr tohoto pronájmu projednán v radě města.*“. Z uvedeného textu záměru tedy nebylo objektivně seznatelné, zda obec hodlá nemovitost prodat, nebo pronajmout.

(h) učiní právní úkon nakládající s nemovitým majetkem bez rozhodnutí příslušného orgánu územního samosprávného celku

Stanoví-li právní předpis podmínku právního úkonu ve formě schválení právního úkonu určitým orgánem, pak musí být tato podmínka splněna. Bez splnění této podmínky je daný právní úkon absolutně neplatný. Vyžaduje-li tak např. ObecZ¹⁵³ schválení rozhodnutí zastupitelstva obce o majetkoprávním úkonu ve formě nabytí a převodu nemovitých věcí, je právní úkon obce spočívající v takovém nakládání s nemovitostí učiněný bez schválení zastupitelstva neplatný. K danému se vyjádřil také Nejvyšší soud¹⁵⁴, dle kterého starosta obce není oprávněn jménem obce takový právní úkon učinit, dokud zákonem požadované rozhodnutí orgánu obce chybí. Mimo to příslušný orgán není nucen právní úkon schválit, neboť záměr není jednostranným adresovaným právním úkonem, tedy závaznou nabídkou k uzavření smlouvy (ofertou)¹⁵⁵. Na druhou stranu, i když je souhlas orgánu dán, dle *Furka, 2010* se jedná o rozhodnutí interní povahy, tzn. nevzniká jím právní nárok na uzavření smlouvy.

¹⁵² Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 1250/2009 ze dne 27. září 2010.

¹⁵³ Viz § 85 písm. a) ObecZ.

¹⁵⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 2064/2008 ze dne 24. června 2009.

¹⁵⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1383/2010 ze dne 5. května 2010.

Pro úplnost je vhodné uvést, že danou smlouvu (např. kupní) není oprávněn co do (nedostatku) souhlasu orgánu územního samosprávného celku zkoumat katastrální úřad v rámci řízení o povolení vkladu (např. vlastnického) práva. Katastrálnímu úřadu totiž v takovém řízení nenáleží přezkoumávat smlouvu z hlediska její platnosti¹⁵⁶. Katastrální úřad tak mimo jiné nezkoumá, zda o převodu nemovitosti řádně rozhodlo obecní zastupitelstvo. Otázkou platnosti smlouvy by se mohl zabývat pouze příslušný obecný soud v občanském soudním řízení (nikoliv však správní orgán, tj. katastrální úřad). Proto vklad vlastnického práva na základě této smlouvy bude učiněn, ačkoliv smlouva sama je absolutně neplatná. I tento fakt je tak důvodem existence právních prověrek nabývacích titulů nemovitostí.

- (i) nevlastní dotčenou nemovitost v době zveřejnění záměru

Výše uvedené právní předpisy pracují s formulacemi „*záměr obce (resp. kraje) prodat...*“. Jestliže obec či kraj chovají určitý záměr nakládat s nemovitostí, je možné z dané formulace dovozovat, že nemovitost je ve vlastnictví této dané obce či kraje, a to právě v době zveřejnění daného záměru.

- (i) Přejmeme-li tento náhled, pak by územní samosprávný celek nemohl realizovat následující transakci: nabýt nemovitost a okamžitě ji pronajmout (resp. prodat či směnit), přičemž tento nájemní vztah (resp. prodej či směnu) by si územní samosprávný celek zajistil dopředu uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí nájemní (resp. kupní či směnné) s budoucím nájemcem (resp. kupujícím). Smlouvu o smlouvě budoucí nájemní (resp. kupní či směnné) můžeme totiž považovat za záměr nakládat s nemovitostí, přičemž tento záměr by musel být zveřejněn. Před realizací samotné koupě nemovitosti by však územní samosprávný celek nebyl vlastníkem této nemovitosti, a tak by ani neměl být oprávněn zveřejňovat záměry týkající se takové nemovitosti.

¹⁵⁶ Viz např. rozhodnutí Krajského soudu v Ústí nad Labem sp. zn. 15 Ca 36/94 ze dne 12. dubna 1994.

- (ii) Na druhou stranu v době zveřejňování případného záměru (uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí – nájemní, kupní apod.) není územní samosprávný celek vlastníkem dané nemovitosti, a proto by záměr zveřejňovat nemusel (zveřejňuje jen záměry k nemovitostem ve svém vlastnictví). Uzavře tedy smlouvu o smlouvě budoucí, a tím zatíží nemovitost, kterou teprve do svého vlastnictví nabude v budoucnosti. Nicméně již samotným uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí bude územní samosprávný celek obligačně zavázán (v této optice by měl tedy přece jen záměr raději vyvěsit, neboť „záměr“ chová již v době uzavření smlouvy o smlouvě budoucí). V budoucím nabídkovém řízení může zvítězit i jiná nabídka než nabídka osoby, se kterou územní samosprávný celek uzavírá smlouvu o smlouvě budoucí. Danou situaci by se tak dalo vyřešit tak, že do smlouvy o smlouvě budoucí by bylo inkorporováno ustanovení v podobě rozvazovací podmínky - závazek stran uzavřít budoucí smlouvu zaniká tehdy, jestliže příslušný orgán územního samosprávného celku přijme jinou nabídku na nakládání s nemovitostí podanou na základě v budoucnu zveřejněného záměru.

Pokud by ke zveřejnění záměru v souvislosti se smlouvou o smlouvě budoucí nedošlo, je otázkou, co by se ale stalo v okamžiku, kdy územní samosprávný celek nabude tento majetek do svého vlastnictví. Dalo by se říci, že takový majetek už od chvíle jeho nabytí je zatížen předchozím úkonem územního samosprávného celku – a to závazky ze smlouvy o smlouvě budoucí. Bude územní samosprávný celek nadále vázán takovou smlouvou, i když nedošlo k zveřejnění záměru (což zákon postihuje neplatností právního úkonu *ex tunc*)? Zveřejnit záměr po nabytí nemovitosti již územní samosprávný celek nemůže, protože už v první okamžik, kdy má nemovitost ve svém vlastnictví, je tato nemovitost zatížena a úkon zakládající toto zatížení byl již proveden.

Pokud by územní samosprávný celek mohl zveřejnit záměr nakládat s nemovitostmi, které v době zveřejnění záměru nevlastní, mohl by hypoteticky zveřejnit např. záměr na prodej či pronájem všech nemovitostí na celém území územního samosprávného celku. Potenciální účastníci nabídkového řízení by tak nebyli schopni se orientovat v záměrech projednávaných územním samosprávným celkem.

Výše uvedený problém by územní samosprávný celek mohl vyřešit tak, že by dočasně převedl vlastnické právo ke své nemovitosti na jinou osobu na předem stanovenou dobu (k tomuto kroku by musel územní samosprávný celek zveřejnit příslušný záměr). Během doby, kdy vlastnické právo k dané nemovitosti nemá, by územní samosprávný celek uzavřel smlouvu o smlouvě budoucí (nájemní apod.) k dané nemovitosti (záměr jejího uzavření by nemusel nikde zveřejnit – nejedná se o nakládání s nemovitostí územního samosprávného celku, na kterou se vyžaduje zveřejnění záměru). Není však vyloučeno, že by v uvedeném postupu nemohlo být spatřováno obcházení zákona způsobující neplatnost daného právního úkonu.

Za stavu, kdy ani judikatura, ani literatura nenabízí uspokojivou odpověď na výše nastíněný problém, je autor názoru, že územní samosprávný celek musí být vlastníkem nemovitostí v době zveřejnění záměru nakládat s nimi zákonem předpokládaným způsobem. (V intencích případu nastíněného výše by tak z toho vyplývalo, že územní samosprávný celek nemůže uzavřít zmíněnou smlouvu o smlouvě budoucí týkající se nemovitostí, které teprve nabude, protože by to byla dispozice s nemovitostmi, na kterou musí územní samosprávný celek zveřejnit záměr; ten ale zveřejnit nemůže, protože v době vyvěšení není vlastníkem

nemovitostí). S daným názorem je v souladu i judikatura Ústavního soudu¹⁵⁷.

Okolnosti nezpůsobující neplatnost právního úkonu obce či kraje

Z výše uvedeného vyplývá, že neplatnost právních úkonů územních samosprávných celků je často způsobena rozporem obsahu záměru a obsahem následného právního úkonu činěného na základě tohoto záměru. Ne každý rozpor záměru a následného právního úkonu však automaticky znamená neplatnost takového právního úkonu. Neplatný není právní úkon následující po zveřejnění záměru územního samosprávného celku, kdy územní samosprávný celek:

- (a) zveřejní záměr nakládat s určitou nemovitostí a následně nakládá jen s částí této nemovitosti

Ochraně zájmů potenciálních účastníků nabídkového řízení je učiněno zadost, je-li realizován právní úkon, jehož učinění předcházelo zveřejnění záměru týkajícího se širšího výčtu nemovitostí, než se kterými je nakládáno následujícím právním úkonem. K dané problematice řešil obdobný případ Nejvyšší soud¹⁵⁸, kdy byl zveřejněn záměr obce prodat pozemek, přičemž následně došlo k prodeji jen části tohoto pozemku (který byl oddělen od toho, jenž byl zveřejněn v záměru – proto neměl předmětný pozemek ani označení shodné s pozemkem uvedeným v předchozím záměru). Nejvyšší soud je toho názoru, že na straně obce došlo ke schválení a zveřejnění záměru prodeje předmětného pozemku dostatečně srozumitelným způsobem, jenž je v souladu se zněním ObecZ.

- (b) zveřejní záměr, jehož procedura zveřejnění se vyznačuje vadami

Na platnost právního úkonu územního samosprávného celku nemá vliv, zda je relevantní záměr jemu předcházející zveřejněn řádným způsobem v souladu např. s interními předpisy územního samosprávného celku

¹⁵⁷ V rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 258/98 ze dne 24. září 1998 tento soud dospěl k závěru, že záměr je rozhodnutím neomezeného *vlastníka*. (I když se jedná o rozhodnutí přijaté před účinností ObecZ, je aplikovatelné i na současnou právní úpravu.)

¹⁵⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 3390/2008 ze dne 19. února 2009.

za předpokladu, že jsou dodrženy podmínky ObecZ, KrajZ či ZoHMP. Např. v případě rozebíraném Ústavním soudem¹⁵⁹ došlo ke zveřejnění záměru z vůle pracovníků magistrátu a nikoliv na základě rozhodnutí zastupitelstva města.

- (c) zveřejní záměr, jenž nebyl předem projednán orgánem územního samosprávného celku

Nejvyšší soud¹⁶⁰ také dospěl k závěru, že záměr územního samosprávného celku převést nemovitý majetek nemusí být před zveřejněním projednán a schválen orgánem tohoto územního samosprávného celku. Pro úplnost platí, že orgánem příslušným např. za obec přijmout záměr je dle závěrů Nejvyššího soudu¹⁶¹ rada, a to ve své zbytkové působnosti dle § 102 odst. 3 ObecZ (bez ohledu na právní úkon, ke kterému se záměr vztahuje).

- (d) zveřejní adresný záměr

Právní předpisy stanovující podmínky zveřejňování záměru neřeší, zda takový záměr musí být neadresný (tzn. územní samosprávný celek nemá informaci o konkrétním zájemci a uchazeči v nadcházejícím nabídkovém řízení, a proto oslovuje všechny potenciální zájemce), či může být adresný (tzn. územní samosprávný celek je v kontaktu se zájemcem o nemovitosti tohoto územního samosprávného celku a zveřejní záměr s uvedením údajů o osobě, vůči které má být následující právní úkon činěn). Nejvyšší soud¹⁶² dospěl k závěru, že nic nebrání tomu, aby záměr adresný byl – v každém případě však musí být umožněno potenciálním zájemcům podat nabídku (která může být pro územní samosprávný celek výhodnější než podmínky dojednané s vybraným uchazečem).

¹⁵⁹ Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 2873/09 ze dne 10. prosince 2009.

¹⁶⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 2452/2006 ze dne 13. března 2007.

¹⁶¹ Viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4897/2007 ze dne 6. srpna 2009.

¹⁶² Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 3757/2007 ze dne 16. července 2008.

- (e) zveřejní záměr, který neobsahuje výslovnou výzvu k podávání nabídek

Ačkoliv např. ObecZ stanoví, že záměr je zveřejňován proto, aby se k němu mohli vyjádřit zájemci a předložit své nabídky, samotný záměr nemusí obsahovat výzvu potenciálním účastníkům nabídkového řízení k předložení jejich nabídek¹⁶³. Platným záměrem tak může být i pouhé oznámení či sdělení o tom, že územní samosprávný celek hodlá určitým způsobem nakládat s určitou nemovitostí ve svém vlastnictví.

- (f) zveřejní záměr navrhuje nakládat s nemovitostí za cenu nižší než je tržní cena

Na územní samosprávné celky jsou kladeny několikeré požadavky co do nakládání se svým majetkem. Např. obec Dle ObecZ při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem¹⁶⁴, majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti a obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku¹⁶⁵. Naproti tomu není v zásadě vyloučeno, aby nemovitost ve svém vlastnictví prodal územní samosprávný celek za cenu o mnoho nižší, než je tržní cena takové nemovitosti (resp. cena zpravidla v místě a čase obvyklá¹⁶⁶). V každém případě by však takový postup měl být ospravedlněn okolnostmi daného případu¹⁶⁷.

Jak je zřejmé, nakládání s nemovitým majetkem územních samosprávných celků podléhá mnoha pravidlům, jejichž nedodržení mohou mít za následek neplatnost úkonu, kterým územní samosprávný celek nakládá s nemovitostmi. I z toho důvodu by měl mít územní samosprávný celek zájem na tom, aby celý proces nakládání s nemovitostmi byl co nejtransparentnější. Ministerstvo vnitra dle *Furka, 2010* např. obcím doporučuje, aby součástí smlouvy, jejíž obsahem je nakládání s obecní nemovitostí sledované ObecZ, byla jak doložka

¹⁶³ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 3757/2007 ze dne 16. července 2008.

¹⁶⁴ § 2 odst. 2 ObecZ.

¹⁶⁵ § 38 odst. 1 ObecZ.

¹⁶⁶ Viz § 39 odst. 2 ObecZ: "Při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchyłka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna."

¹⁶⁷ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 3757/2007 ze dne 16. července 2008 pojednávající o případu prodeje podílu na nemovitosti za 1 Kč, kdy se nemovitost nacházela ve velmi špatném stavebním stavu a protihodnota nabytí tohoto podílu byla dána účastí kupujícího na stavebních pracech na nemovitosti.

potvrzující splnění podmínek stanovených ObecZ¹⁶⁸, tak i kopie zveřejněného záměru a příslušného usnesení zastupitelstva či rady obce (v závislosti na povaze právního úkonu).

4.3.4 NABÝVÁNÍ NEMOVITOSTÍ CIZINCI

Ze Smlouvy o fungování Evropské unie¹⁶⁹ (článku 56) vyplývá, že jsou zakázána všechna omezení pohybu kapitálu a plateb mezi členskými státy a mezi členskými státy a třetími zeměmi mimo Evropskou unii. Česká republika si k tomuto ustanovení vyjednala při svém přistoupení k Evropské unii dne 1. května 2004 dvě následující přechodná období¹⁷⁰:

- (a) *"Odchylně od povinností vyplývajících ze smluv, na kterých je založena Evropská unie, může Česká republika po dobu pěti let ode dne přistoupení ponechat v platnosti pravidla stanovená devizovým zákonem č. 219/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o nabývání objektů vedlejšího bydlení státními příslušníky členských států, kteří nebydlí v České republice, a společnostmi zřízenými podle práva jiného členského státu, které ani nejsou usazeny, ani nemají pobočku nebo zastoupení na území České republiky."; a*
- (b) *"Odchylně od povinností vyplývajících ze smluv, na kterých je založena Evropská unie, může Česká republika po dobu sedmi let ode dne přistoupení ponechat v platnosti pravidla stanovená devizovým zákonem č. 219/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, a zákonem č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby, týkající se nabývání zemědělské půdy a lesů státními příslušníky členských států a společnostmi zřízenými podle práva jiného členského státu, které nejsou ani usazeny, ani zapsány do rejstříku v České republice. V žádném*

¹⁶⁸ Ve smyslu § 41 odst. 1 ObecZ: "Podmiňuje-li zákon platnost právního úkonu obce předchozím zveřejněním, schválením nebo souhlasem, opatří se listina osvědčující tento právní úkon doložkou, již bude potvrzeno, že tyto podmínky jsou splněny."

¹⁶⁹ Před přijetím Lisabonské smlouvy nazývána Smlouvou o založení Evropského společenství.

¹⁷⁰ Tato přechodná období jsou zakotvena v příloze č. V kapitoly 2 Aktu o podmínkách přistoupení, jež tvoří součást Smlouvy o přistoupení České republiky k Evropské unii.

případě nesmí být v souvislosti s nabýváním zemědělské půdy a lesů se státním příslušníkem členského státu zacházeno méně příznivě než ke dni podpisu smlouvy o přistoupení nebo s většími omezeními než se státním příslušníkem třetí země."

Výše uvedená přechodná období uplynula v případě přechodného období popsaného pod písm. (a) - tzn. v oblasti nabývání tuzemských objektů vedlejšího bydlení zahraničními osobami - dne 1. května 2009; a v případě přechodného období popsaného pod písm. (b) - tzn. v oblasti nabývání zemědělské půdy a lesů zahraničními osobami - dne 1. května 2011.

Po skončení výše uvedených přechodných období tak cizinci mohou nabývat jakékoliv nemovitosti v České republice. Uvedenou skutečnost však nerefletoval po nějakou dobu devizový zákon¹⁷¹ (dále jen DevizZ), který v období od konce druhého přechodného období do účinnosti jeho novely, zákona č. 206/2011 Sb. (tedy v době od 1. května 2011 do 19. července 2011), neumožňoval takové akvizice nemovitostí cizinci. Tuto situaci však po tuto dobu řešila vnitřní instrukce Českého úřadu zeměměřického a katastrálního¹⁷², dle které nelze od 1. května 2011 omezení stanovená v DevizZ aplikovat. Jak tato instrukce uvádí, "*brání tomu ustanovení § 31 devizového zákona, podle kterého platí: Ustanovení tohoto zákona se použijí, jen pokud nestanoví něco jiného mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána. Brání tomu rovněž čl. 10 Ústavy České republiky, který stanoví: Vyhlášené mezinárodní smlouvy, k jejichž ratifikaci dal Parlament souhlas a jimiž je Česká republika vázána, jsou součástí právního řádu; stanoví-li mezinárodní smlouva něco jiného než zákon, použije se mezinárodní smlouva. Z uvedeného vyplývá, že návrhy na vklad podané katastrálním úřadům od 1. května 2011 by neměly být zamítány pro rozpor s § 17 devizového zákona. Od uvedeného data mohou totiž v souladu s výše uvedenými mezinárodními smlouvami, které mají přednost před zákonem, cizozemci z členských států Evropské unie, ale i ze třetích zemí, nabývat nemovitosti bez jakýchkoli omezení."*

¹⁷¹ Zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁷² Instrukce Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, č.j.: ČÚZK 6495/2011-15, ze dne 20. dubna 2011.

4.4 SPECIFICKÉ PŘÍPADY SOUVISEJÍCÍ S TECHNICKOU NEBO PRÁVNÍ POVAHOU NEMOVITOSTI

V rámci právní prověrky nemovitosti je nutné zvýšenou pozornost věnovat některým rysům nemovitosti, které mohou mít na danou transakci vliv. V případě technických aspektů se může jednat o otázku např. existence infrastruktury pod nabývaným pozemkem či možný výskyt archeologických nálezů na místě zamýšlené stavby. V případě právních otázek se pak může jednat o zvláštní režim nemovitosti, která je např. památkově chráněna nebo se nachází v ochranném pásmu stanoveném zákonem.

Níže budou popsány nejvýznamnější případy spjaté s právní povahou nemovitosti a ty z případů spjatých s technickými vlastnostmi nemovitostí, jež mají současně i právní pozadí (např. nemovitosti nacházející se v záplavových územích).

4.4.1 SOUČÁSTI A PŘÍSLUŠENSTVÍ NEMOVITOSTI

Dle platné právní úpravy platí, že součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila (§ 120 odst. 1 ObčZ). Dle ustáleného výkladu (viz Švestka, 2009) přitom zákon odkazuje na neznehodnocení věci, od které by se součást oddělovala – nebere se tedy ohled na znehodnocení věci oddělované.

Za součást pozemku se tak za stávající právní úpravy považují trvalé porosty¹⁷³, silážní žlab¹⁷⁴, tenisové dvorce¹⁷⁵, venkovní úpravy nebo meliorační zařízení umístěná pod povrchem země¹⁷⁶; dále také všechny účelové komunikace¹⁷⁷ včetně parkovacích ploch, veřejných prostranství, chodníků

¹⁷³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu publikovaná ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod označením R 56/1977 a R 4/1992.

¹⁷⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 737/2002 ze dne 13. května 2003.

¹⁷⁵ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1118/2005 ze dne 28. února 2006.

¹⁷⁶ Rozhodnutí Ústavního soudu publikované pod č. 131/1994 Sb. ze dne 24. května 1994.

¹⁷⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 1414/1997 ze dne 26. října 1999. V tomto rozhodnutí Nejvyšší soud mj. uvádí: "*Parkoviště, představované pozemkem, jehož povrch byl zpracován zpevněním povrchu za účelem parkování automobilů, není z hlediska občanskoprávního stavbou. (...) Není ani dobře představitelné, že by někdo*

a parkových cest (neboť představují určité ztvárnění či zpracování povrchu pozemku a nemohou tedy být současně pozemkem a současně stavbou ve smyslu občanskoprávním jako dvě rozdílné věci, které by mohly mít rozdílný právní režim či osud). Posledně citované rozhodnutí Nejvyššího soudu však bylo, jak poznamenává *Pejšek, 2007*, již částečně překonáno přijetím zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, který předjímá právě v rozporu s předchozí judikaturou, že dálnice, silnice a místní komunikace nejsou součástí pozemku, nýbrž je lze považovat za samostatné věci v právním slova smyslu, jejichž vlastník může být osobou odlišnou od vlastníka pozemku, na němž se dálnice, silnice nebo místní komunikace nacházejí. Tento závěr potvrzuje i *Slováček, 2009*, když uvádí, že místní komunikace (silnice a dálnice) mohou být samostatnými věcmi a vlastník pozemku s místní komunikací může být odlišný od vlastníka této komunikace; dále však pokračuje, že otázkou judikaturou dosud nedořešenou zůstává, za jakých podmínek tomu tak je. Nicméně i tak lze v souladu s judikaturou považovat účelové komunikace nadále za součást pozemku. Naopak zámková dlažba, jež je oddělitelná od pozemku, není jeho součástí, ale samostatnou věcí. Co se týká vodovodních a kanalizačních přípojek, ty nejsou součástí pozemku vzhledem k právní úpravě obsažené v zákoně č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích¹⁷⁸. Přípojky zřízené do 31. prosince 2001 jsou ve vlastnictví vlastníka pozemku, není-li prokázán opak. Vlastníkem přípojek zřízených pak od 1. ledna 2002 je osoba, která je zřídila (*Pejšek, 2007*).

Vedle toho příslušenstvím věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány (§ 121 odst. 1

mohl převést na jiného parkoviště, chodník nebo tenisový kurt bez současného převodu pozemku, na němž se tato 'zařízení' či 'konstrukce' bezprostředně nacházejí."

Na druhé straně v rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 5 As 62/2008 – 59 ze dne 11. září 2009 zmíněný soud konstatuje: "*Pro posouzení otázky, zda je účelová komunikace (...) stavbou spojenou se zemí pevným základem, tj. samostatnou nemovitou věcí, nebo zda je součástí pozemku, na němž se nachází, jsou rozhodná stejná hlediska jako v případě jiných pozemních komunikací. Pokud je stavební provedení účelové komunikace takové, že lze jednoznačně vymezit, kde končí pozemek a začíná stavba, a pokud zároveň nelze stavební provedení účelové komunikace odstranit bez jejího zničení či zásadního zhoršení její sjízdnosti či schůdnosti, půjde o samostatnou nemovitou věc ve smyslu § 119 odst. 2 občanského zákoníku, která je samostatným předmětem právních vztahů."*

¹⁷⁸ Z rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 5 As 62/2008 – 59 ze dne 11. září 2009: "*(...) v případě vodovodních a kanalizačních přípojek se situace změnila až zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, který stanoví, kdo je jejich vlastníkem, a tyto přípojky musí být tudíž posuzovány jako samostatný předmět právních vztahů"*.

ObčZ) – pro určení příslušenství věci je zde tedy rozhodující subjektivní stanovisko vlastníka věci.

Za příslušenství pozemku jsou považovány např. studny z betonových skruží¹⁷⁹, příslušenstvím stavby např. vedle stojící stodola (*Pejšek, 2007*). Původně převažoval po určitou dobu názor, že v převodní smlouvě týkající se nemovitosti je třeba specifikovat příslušenství převáděné věci hlavní, a to pod sankcí absolutní neplatnosti celé smlouvy¹⁸⁰. Později se objevil jiný názor, dle kterého příslušenství sdílí osud věci hlavní (obdobně jako součásti) bez zřetele k tomu, zda účastníci smlouvy toto příslušenství věci hlavní přímo identifikovali, či pouze konstatovali převod nemovitosti s příslušenstvím, anebo vůbec příslušenství nezminili¹⁸¹. Nakonec došlo ke sjednocení judikatury rozhodnutím velkého senátu Nejvyššího soudu¹⁸², dle kterého pokud tvoří příslušenství věci hlavní nemovitost, může dojít k jeho převodu jen tehdy, jestliže byla ve smlouvě vyjádřena vůle převést rovněž příslušenství (tedy pouze písemné vyjádření vůle převést příslušenství věci vytváří předpoklady pro zkoumání, zda tato vůle byla vyjádřena dostatečně určitě proto, aby mohla vyvolat právní účinky sledované účastníky). Nejvyšší soud poukázal mj. na to, že právní režim příslušenství nesleduje ze zákona bez dalšího režim věci hlavní a vedle toho platné právo nezná ustanovení o tom, že by na nabyvatele věci hlavní přecházelo i příslušenství věci. K převodu příslušenství na nabyvatele hlavní věci je vždy třeba projevit zákonem předepsaným způsobem vůli převést i příslušenství; nebyla-li vůle převést i příslušenství hlavní věci právně významným způsobem projevena, příslušenství na nabyvatele hlavní věci nepřechází. Jak ale dovozuje *Pejšek, 2007*, je-li příslušenstvím nemovitosti movitá věc, postačí ve smlouvě uvést pouze vyjádření, že se pozemek převádí „s příslušenstvím“ (není tedy nutná přesná specifikace příslušenství jako v případě nemovitého příslušenství).

¹⁷⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 37/2000 ze dne 28. února 2002.

¹⁸⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod označením R 7/1987.

¹⁸¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 133/2001 ze dne 14. srpna 2001.

¹⁸² Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 2772/2000 ze dne 11. září 2003.

4.4.2 ROZDÍL VÝMĚRY SKUTEČNÉ A NABÝVANÉ

Ačkoliv uvedení výměry převáděného pozemku není nutnou náležitostí např. kupní smlouvy¹⁸³ (viz kapitola 4.2.1), neboť výměra není závazným údajem katastru nemovitostí (viz kapitola 2.4.2), často se tento údaj v praxi v textu smluv objevuje. V této souvislosti může vyvstat otázka, zdali má převodce, resp. nabyvatel nárok na kompenzaci v případě, že se po převodu ukáže být tento údaj nesprávný (tedy jinými slovy pozemek je ve skutečnosti větší, resp. menší, než je uvedeno např. v kupní smlouvě).

Výměra pozemku může být určena několika způsoby. Je-li výměra určena graficky, může odchylka vyměřené (a tedy i zapsané) plochy a skutečné plochy pozemku činit mnohdy až několik desítek metrů čtverečních. Taková situace může nastat v katastrálních územích pokrytých katastrálními mapami v nejméně příznivém měřítku 1:2880. V tomto měřítku představuje 1 milimetr na mapě poměrně značných 2,88 metru v terénu. Přesnost bodu digitalizovaného z grafické mapy v tomto měřítku je charakterizována základní střední souřadnicovou chybou pro kód kvality 5 stanovenou v bodě 13.9 přílohy KatV a činí taktéž poměrně vysokou hodnotu 0,5 m.

Tato chyba není lehce odstranitelná ani novým přeměřením, kterým se nezíská přesnější určení výměry pozemku, protože se pro výpočet použije na podkladu opět katastrální mapa katastru nemovitostí pro dané katastrální území. Aby byl výsledek skutečně přesnější, musela by se zpřesnit mapa celého daného katastrálního území, což je zpravidla nad rámec možností smluvních stran (i když si strany mohou samozřejmě vyhotovit přeměření jen dotčených pozemků).

Praktickým řešením, na kterém by měl potenciální nabyvatel pozemku v případě pochybností o výměře pozemku trvat, je vytyčení hranic daného pozemku přímo v terénu. K vytyčování hranic jsou přizváni i všichni vlastníci

¹⁸³ I z tohoto pravidla však existuje výjimka. Výměry musejí být uvedeny v listinách sloužících jako podklad pro dělení pozemků.

pozemků, se kterými má vytyčovaný pozemek společnou hranici¹⁸⁴. V souvislosti se sousedy je „*důležité uvědomit si, že hranice pozemků jsou evidovány s omezenou přesností a skutečnou hranicí mezi pozemky je ta, na níž se shodnou sousedé v terénu*“ (Večeře, 2010). Dále je také vhodné ověřit, zda katastrální úřad nepočítá v blízké době s provedením pozemkových úprav¹⁸⁵ či obnovou katastrálního operátu¹⁸⁶, jež by se mohly dotknout daného pozemku. V takových případech ale nicméně platí, že právní vztahy mohou být dotčeny revizí údajů katastru, opravou chyb v katastrálním operátu či obnovou katastrálního operátu¹⁸⁷ jen v případech, kdy jsou dané změny podloženy příslušnými listinami.

KatZ¹⁸⁸ stanoví, které údaje musejí obsahovat listiny, které jsou podkladem pro zápis do katastru nemovitostí (viz kapitola 4.2, náležitosti uvedené pod písmenem (a)). Nad rozsah zákonem požadovaných náležitostí však strany mohou ve smlouvě uvést i další údaje. O těchto ostatních údajích lze však říci, že mohou být odlišné od skutečného stavu, aniž by to zakládalo neplatnost smlouvy. Například výměra pozemku, která nepatří mezi nutné náležitosti smlouvy, se tedy může lišit v závislosti na kvalitě metody zaměření pozemku, nicméně smlouva samotná je platná. Jak dovodil Nejvyšší soud¹⁸⁹, z hlediska platnosti převodní smlouvy, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k pozemku, je rozhodující jeho identifikace parcelním číslem a uvedením názvu katastrálního území, nikoliv již výměra pozemku, kterou účastníci smlouvy nad rozsah zákonem vyžadovaných údajů mohou do smlouvy uvést (i když je takový údaj v době uzavření smlouvy v souladu s údaji vedenými v katastru nemovitostí). Praktickým řešením tohoto stavu je uvést do textu smlouvy formulaci "*pozemek o evidované výměře ... m²*" – touto formulací se strany

¹⁸⁴ Vyplývá z § 86 odst. 1 KatV.

¹⁸⁵ Ve smyslu PozemÚ.

¹⁸⁶ Ve smyslu § 13 až 17 KatZ.

¹⁸⁷ Obnova katastrálního operátu je úkonem katastrálního úřadu, jehož cílem je jeho aktualizace buď po stránce obsahové (je-li skutečný průběh hranic v terénu jiný, než jak je zapsán ve stávajícím katastrálním operátu – ať už následkem technické nedokonalosti původní evidence, faktického vývoje či v důsledku provedených pozemkových úprav), nebo po stránce formální (převedením katastrální mapy z grafické formy do formy grafického počítačového souboru) – viz rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn.. Konf 90/2004 – 12 ze dne 15. června 2005.

¹⁸⁸ Viz § 5 odst. 1 KatZ.

¹⁸⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 4504/2007 ze dne 2. července 2009.

vyhnuou stavu, kdy výměra uvedená ve smlouvě bude v budoucnu považována za výměru skutečnou (a s ní porovnávána).

Cena pozemku může být v převodní smlouvě určena jednotkovou cenou např. za 1 m² (a celková kupní cena se tak vypočte jako násobek této jednotkové ceny a výměry pozemku evidované v katastru nemovitostí). V případě, že však evidovaná výměra neodpovídá skutečnosti, není vyloučeno, že se jedna ze stran může cítit jako poškozená a po zjištění odchylky ve výměře žádat následně druhou stranu o doplatek rozdílu ceny nově vypočtené oproti ceně již uhrazené (s tím, že se na druhé straně jedná o přijetí bezdůvodného obohacení). Nejvyšší soud¹⁹⁰ však zaujal právní názor, že vzhledem k tomu, že výměra pozemku nebyla a není závazným údajem evidence nemovitostí, resp. katastru nemovitostí, nelze se s odstupem času dovolávat rozdílu mezi výměrou uvedenou v evidenci v době převodu a později zjištěnou skutečnou výměrou. Uvedené však platí jen v situaci, kdy v rámci vedlejšího ujednání si účastníci nesjednají, že by v případě zjištění nesouladu výměry převáděného pozemku byl prodávající (resp. kupující) povinen uhradit kupujícímu (resp. prodávajícímu) peněžitou částku odpovídající násobku rozdílu výměr a ceny za měrnou jednotku.

4.4.3 KULTURNÍ PAMÁTKY

Kulturní památky jsou nemovité a movité věci, popřípadě jejich soubory, které jsou prohlášeny kulturními památkami ministerstvem kultury a jež jsou významnými doklady historického vývoje, životního způsobu a prostředí společnosti od nejstarších dob do současnosti, jako projevy tvůrčích schopností a práce člověka z nejrůznějších oborů lidské činnosti, pro jejich hodnoty revoluční, historické, umělecké, vědecké a technické, které mají přímý vztah k významným osobnostem a historickým událostem¹⁹¹. Kulturní památky se zapisují do Ústředního seznamu kulturních památek České republiky¹⁹². Pokud

¹⁹⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 2552/2006 ze dne 8. srpna 2007.

¹⁹¹ Definici kulturních památek obsahuje § 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁹² § 7 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

ministerstvo kultury prohlásí věc za kulturní památku a jde současně o věc, která je předmětem evidence v katastru nemovitostí, ministerstvo kultury vyrozumí o prohlášení takové věci za kulturní památku příslušný katastrální úřad k provedení záznamu do katastru nemovitostí¹⁹³.

Dle zákona o státní památkové péči¹⁹⁴ (dále jen PamZ) platí, že „*vlastník kulturní památky je povinen v případě zamýšleného prodeje (úplatného převodu vlastnictví) kulturní památky, jde-li o movitou kulturní památku nebo jde-li o národní kulturní památku, ji přednostně nabídnout ministerstvu kultury ke koupi (úplatnému nabytí do státního vlastnictví), s výjimkou prodeje mezi osobami blízkými nebo spoluvlastníky*“. Případné porušení povinnosti vlastníka nabídnout uvedenou kulturní památku státu je sankcionováno relativní neplatností úkonu, na základě něhož dojde k převodu vlastnického práva ke kulturní památce (této neplatnosti se musí dovolat ministerstvo kultury, a to v prekluzivní lhůtě tří let ode dne provedení uvedeného právního úkonu)¹⁹⁵.

Z uvedeného vyplývá, že stát může uplatnit své předkupní právo k movitým kulturním památkám či národním kulturním památkám jen v případě zamýšleného převodu úplatného, nikoliv tedy v případě převodu bezúplatného, tedy darování. Uvedené ustanovení však neřeší jiné nakládání s uvedenými kulturními památkami, např. zřízení zástavního práva. Zastavení věci samo o sobě není jistě zamýšleným prodejem věci, a proto by na zřízení zástavního práva zatěžující uvedené kulturní památky patrně výše uvedené předkupní právo státu nedopadalo. Otázkou však zůstává pozdější možný konflikt oprávnění státu a zástavního věřitele uspokojující se z výtěžku prodeje zástavy - kulturní památky.

K problematice kulturních památek ve vztahu k převodům nemovitostí se váže ještě přinejmenším jedna otázka. Seznamy kulturních památek jsou veřejně přístupné jen jde-li o údaje o nemovitých kulturních památkách. V případě údajů

¹⁹³ § 3 odst. 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁹⁴ § 13 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁹⁵ § 13 odst. 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

o movitých kulturních památkách mohou do seznamů nahlížet jen vlastníci movité kulturní památky, osoby při výkonu státní správy, pokud tyto údaje potřebují pro plnění svých úkolů, osoby pro studijní účely na základě písemného potvrzení příslušného školského zařízení nebo příslušné kulturní instituce a osoby pro vědeckovýzkumné účely na základě písemného potvrzení zadavatele výzkumného úkolu. Ostatní osoby tak mohou učinit pouze s písemným souhlasem vlastníka¹⁹⁶. V praxi tak může dojít např. k situaci, kdy se v převáděné nemovitosti nacházejí movité kulturní památky. O jejich zápisu do seznamu kulturních památek má povědomost jen vlastník (a další osoby uvedené výše), v zásadě se však o této skutečnosti nedozví kupující (nesdělí-li mu takovou skutečnost vlastník, tedy prodávající). Pokud bude součástí kupní smlouvy týkající se převodu takové nemovitosti seznam převáděných movitých kulturních památek nacházejících se v nemovitosti a takový seznam nebude úplný, vlastníkem neuvedených kulturních památek zůstane po převodu vlastnického práva k nemovitosti jejich původní vlastník (movité kulturní památky jsou totiž příslušenstvím – tedy samostatnými věcmi – a nikoliv součástmi nemovitosti, proto nesledují právní osud nemovitosti, ve které jsou umístěny – k problematice součástí a příslušenství věci viz kapitola 4.4.1).

V zájmu udržení aktuálnosti státem vedené evidence kulturních památek je v případě změny osoby vlastníka kulturní památky její vlastník povinen tuto skutečnost oznámit odborné organizaci státní památkové péče (a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy k takové změně došlo)¹⁹⁷.

Zvláštní právní režim mající za cíl zabezpečení památkové péče nedopadá jen na kulturní památky. Týká se i věcí, které se nacházejí v památkové rezervaci nebo památkové zóně¹⁹⁸ (i když nejsou kulturními památkami).

¹⁹⁶ Viz § 5 vyhlášky č. 66/1988, kterou se provádí zákon České národní rady č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁹⁷ § 7 odst. 4 PamZ.

¹⁹⁸ Viz § 5 až § 6a PamZ.

4.4.4 CÍRKEVNÍ MAJETEK

V roce 1947 byl přijat zákon o revizi první pozemkové reformy¹⁹⁹, na jehož základě mělo dojít k přechodu vlastnického práva k určitému církevnímu majetku na stát. Ačkoliv tento předpis počítal²⁰⁰ s poskytnutím náhrady za odňatý majetek, k vyplacení takové náhrady však nedošlo. Církvím byl dále odňat i další majetek po únoru 1948 na základě např. zákona o nové pozemkové reformě²⁰¹.

Pro současné právní poměry církevního majetku je zásadní ustanovení § 29 ZoP (samotnými soudy nazýván jako tzv. "blokační paragraf"²⁰²): *"Majetek, jehož původním vlastníkem byly církve, náboženské řády a kongregace, nelze převádět do vlastnictví jiným osobám do přijetí zákonů o tomto majetku"*. Vyjádření účelu a smyslu blokačního paragrafu můžeme nalézt v judikatuře Ústavního soudu, který se jím opakovaně zabýval. V jednom ze svých nálezu²⁰³ pojednávajících o této materii dospěl k závěru, že *„ze smyslu napadeného ustanovení a z jeho dosavadní interpretace Ústavním soudem plyne, že jeho účelem není toliko samotná „blokace“ určité části státního majetku (zčásti též majetku evidovaného ve vlastnictví třetích osob, zejm. obcí), tedy např. snaha o zachování určitého majetkového statu quo. Podstatu napadeného ustanovení je nutno spatřovat především v závazku (příslibu) zákonodárce v časově odložené době přijmout právní úpravu vypořádávající historický majetek církví a náboženských společností, která zohlední objektivní specifika pojednávané materie a ustanovení § 29 zákona o půdě fakticky konzumuje. Dispoziční omezení s historickým církevním majetkem slouží toliko k ochraně tohoto majetku do doby přijetí zvláštního zákona. Takto pojatý účel napadeného ustanovení vychází jak z konkrétních historických okolností tvorby tzv. restitučního zákonodárství, neboť tento unikátní proces provázející nejzásadnější společenské změny lze hodnotit výhradně v dobových*

¹⁹⁹ Zákon č. 142/1947 Sb., o revizi první pozemkové reformy, ve znění pozdějších předpisů.

²⁰⁰ Viz § 7 zákona č. 142/1947 Sb., o revizi první pozemkové reformy, ve znění pozdějších předpisů.

²⁰¹ Zákon č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě (trvalé úpravě vlastnictví k zemědělské a lesní půdě), ve znění pozdějších předpisů.

²⁰² Viz např. rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2166/10 ze dne 22. února 2011.

²⁰³ Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 9/07 ze dne 1. července 2010.

kontextech, tak i z pozdějšího výkladu provedeného Ústavním soudem ve věcech sp. zn. II. ÚS 528/02, sp. zn. Pl. ÚS-st. 22/05 a sp. zn. I. ÚS 663/06. (...) [v] posuzované věci je především zřejmé, že zrušení § 29 zákona o půdě by umožnilo převod historického majetku církví třetím osobám, čímž by bylo podstatně ohroženo, ne-li znemožněno, majetkové vyrovnání prostřednictvím naturální restituce (jako jedné z klíčových metod zmírňování majetkových křivd). Převod vlastnického práva k původnímu církevnímu majetku na třetí osoby (nabývající tento majetek v dobré víře) by v praxi znamenal podstatné zúžení diskrece zákonodárce o metodách jakéhokoliv budoucího majetkového narovnání, nadto s možnými zvýšenými nároky na státní rozpočet. Ačkoliv v obecné rovině je věcí zákonodárce, jak bude při nápravě křivd postupovat a které prostředky zvolí (v teoretické rovině je myslitelná restituce naturální či relutární – resp. kombinace těchto prostředků), je právě naturální restituce i s ohledem na dosavadní „restituční zákonodárství“, příp. při ochraně jiných základních práv a svobod, metodou primární.“

V souvislosti s převody nemovitostí je vhodné v případě, že je možné, že by převáděná nemovitost mohla spadat mezi církevní majetek, jenž by mohl být v budoucnu předmětem majetkového narovnání státu s církvemi, ověřit dostatečně původ takové nemovitosti. Hlavním zdrojem informací jsou v takovém případě údaje uvedené v pozemkových knihách (blíže k pozemkovým knihám viz kapitola 2.3.3). K problému by však mohlo dojít tam, kde zápisy v pozemkových knihách nejsou dostatečně čitelné.

Průlom do stavu blokace církevního majetku na území České republiky přinesl do jisté míry nedávný nález Ústavního soudu²⁰⁴, který se zabýval žalobou na uspořádání vztahů mezi vlastníky (dle § 135c ObčZ²⁰⁵). V daném případě se jednalo o situaci nepříliš obvyklou, zákonem výslovně neupravenou, kdy zemědělské stavby a půda pod nimi (s rozdílnými vlastníky) tvoří jeden

²⁰⁴ Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2166/10 ze dne 22. února 2011.

²⁰⁵ Toto ustanovení ObčZ stanoví: "zřídí-li někdo stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, může soud na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že stavbu je třeba odstranit na náklady toho, kdo stavbu zřídil. Pokud by odstranění stavby nebylo účelné, přikáže jí soud za náhradu do vlastnictví vlastníku pozemku, pokud s tím vlastník pozemku souhlasí. Soud může uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, zejména též zřídít za náhradu věcné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě."

ekonomický celek (tvoří spolu v daném případě areál zahradnictví, "kdy jedna věc bez druhé ztrácí svou ekonomickou a užitnou hodnotu"²⁰⁶). Přitom rozdílné vlastnictví pozemků a staveb způsobovalo stěžovateli jím tvrzené problémy při jeho činnosti, zejména v oblasti rozvoje jeho podnikání a provádění dlouhodobějších pěstebních záměrů a ekonomického využití jeho staveb.

Předmětné pozemky pod stavbami stěžovatele byly - z důvodu částečné absolutní neplatnosti²⁰⁷ kupní smlouvy, kterou stěžovatel uzavřel se subjektem vykonávajícím právo hospodaření k daným nemovitostem - již v době uzavírání této kupní smlouvy ve vlastnictví Pozemkového fondu České republiky. Žalobou se stěžovatel domáhal vůči Pozemkovému fondu České republiky přikázání pozemků do svého vlastnictví, a to za náhradu formou započtení vzájemných pohledávek.

V dané věci byl stěžovatel toho názoru, že *"vzhledem k 19leté nečinnosti českého státu ve věci církevních restitucí je přesvědčen, že jakýkoliv odkaz na církevní restituce, který by byl důvodem odmítnutí ve věci rozhodnout, porušuje jeho občanská práva, zejména právo na soudní ochranu"*. Ústavní soud se vyjádřil tak, že *"ve své konstantní judikatuře již mnohokrát prokázal, že netoleruje orgánům veřejné moci a především obecným soudům formalistický postup, jímž za použití sofistikované argumentace odůvodňují zřejmé nespravedlnosti"* a *"jinak řečeno, po konstatování ústavní konformity blokačního paragrafu v rámci abstraktní kontroly norem, připustil Ústavní soud, že individuální okolnosti případu mohou odůvodnit jeho „prolomení“"*²⁰⁸. Dále Ústavní soud poznamenal: *"žalovaný (stát) svou vůlí zcela jednoznačně a opakovaně projevil, když udělil souhlas s převodem pozemků stěžovateli v rámci malé privatizace. Následné zjištění existence zákonné překážky takového převodu nemůže jít k tíži jednotlivce, který zcela oprávněně důvěřoval*

²⁰⁶ Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2166/10 ze dne 22. února 2011.

²⁰⁷ v důsledku aplikace ustanovení § 22 odst. 1 písm. f) ZoP ve znění tehdejších předpisů

²⁰⁸ Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2166/10 ze dne 22. února 2011.

ve správnost postupu státu, neboť platí zásada, že stát objektivně zná své právo²⁰⁹.

Ústavní soud ve výše nastíněné věci konstatoval mj., že v důsledku toho, že v době prodeje daných nemovitostí nebyl prodávající oprávněn s nimi disponovat (resp. vlastníkem byl jiný státem zřízený orgán) tak "stěžovatel, který se po celou dobu choval právně souladným a obezřetným způsobem, se ne svou vinou, nýbrž jednáním orgánů státu, dostal do situace, kdy mu právní řád neposkytuje efektivní možnost ochrany jeho vlastnických práv". Ústavní soud tedy zhodnotil chování kupujícího jako "obezřetné", a to i při vědomí toho, že si kupující neproověřil v době uzavírání kupní smlouvy (21. srpna 1992) titul prodávajícího k daným nemovitostem a možné právní komplikace prodeje, i když ZoP nabyt účinnosti již déle než rok před tím (a to 24. června 1991 - včetně blokačního paragrafu a také včetně ustanovení § 22 odst. 1 písm. f), které zakotvilo zánik práva hospodaření k nemovitostem ve vlastnictví státu nabytím účinnosti ZoP - obě ustanovení zůstala po celou dobu platnosti a účinnosti ZoP ve znění nezměněném dodnes) a kupující tedy mohl odhalit aplikovatelnost blokačního paragrafu na pozemky jím právě kupované (což už samo od počátku vylučuje dobrou víru kupujícího). Kromě toho kupní smlouva, kterou nakonec s prodávajícím uzavřel a na základě které měl nabýt dané pozemky, byla absolutně neplatná²¹⁰, a to v daném případě *ex lege* a *ex tunc* (následná soudní rozhodnutí pojednávající o tomto případě tak musejí mít zákonitě už jen deklaratorní povahu).

Je ovšem nutno dodat, že blokační paragraf je obecným ustanovením neobsahujícím taxativní výčet majetku, kterého se týká, ale jen odkazuje na "*majetek, jehož původním vlastníkem byly církve, náboženské řády a kongregace*"²¹¹. Je tedy otázkou, nakolik byly skutkové okolnosti líčené v citovaném nálezu Ústavního soudu stranám kupní smlouvy (především tedy kupujícímu) při jejím uzavírání zřejmé a zda kupující mohl zjistit, že jde o tzv.

²⁰⁹ Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2166/10 ze dne 22. února 2011.

²¹⁰ Ve smyslu § 39 ObčZ ve spojení s § 22 odst. 1 písm. f) ZoP (prodávající nakládal s věcí, která nebyla v jeho vlastnictví).

²¹¹ Počátek ustanovení § 29 ZoP.

historický majetek církví. Nicméně i tak je hodnocení počínání kupujícího Ústavním soudem do jisté míry popřením smyslu procesu nastíněného v úvodu této práce a vymezeného jako právní prověrka nemovitostí.

Ústavní soud tak zakončuje, že *"shora uvedené specifické okolnosti případu (...) odůvodňují dle názoru Ústavního soudu výjimečné prolomení blokace církevního majetku"* a ústavní stížností napadená rozhodnutí obecných soudů zrušil (zrušil tedy rozhodnutí, kterými *byla* zamítnuta stěžovatelova žaloba, kterou se domáhal přikázání dvou pozemků do svého vlastnictví - pozemků, na kterých stojí jeho stavby).

Na tomto místě je vhodné dodat, že výše rozebíraný nálezn²¹² Ústavního soudu nebyl přijat jednomyslně a obsahuje odlišné stanovisko soudkyně Ivany Janů, která se se závěrem většiny I. senátu Ústavního soudu neztotožnila.

V jiném svém nedávném nálezn²¹³ Ústavní soud s odkazem na budoucnost poznamenal: *"In eventum Ústavní soud znovu připomíná, že při pokračující protiústavní nečinnosti zákonodárce (trvající absenci předmětného zákona) by se nemohl zříci své role orgánu ochrany ústavnosti. Z toho plyne, že, jak již v minulosti učinil, by poskytl ochranu základním právům dotčených subjektů nositelům základních práv, která byla nečinností zákonodárce porušena (což by ostatně bylo i povinností obecných soudů)." Z tohoto zdůvodnění se dá odvodit, že výše rozebíraný nálezn Ústavního soudu do jisté míry prolamující "blokační paragraf" nemusí být do budoucna osamocen.*

4.4.5 MAJETEK, NA NĚJŽ BYL VZNESEN RESTITUČNÍ NÁROK

Informace ohledně uplatněných restitučních nároků spravují pozemkové úřady (viz kapitola 3.3). Z pohledu právní prověrky nemovitostí představují určité riziko nároky, které byly uplatněny, ale ještě nebyly vypořádány. Pokud nárok byl

²¹² Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2166/10 ze dne 22. února 2011.

²¹³ Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 2326/07 ze dne 31. března 2011.

uplatněn i vypořádán, jedná se o skutečnost, jejíž potenciální dopad na budoucí uspořádání vlastnických vztahů k nemovitosti je minimální.

V praxi může dojít v souvislosti s uplatněním restitučních nároků k určitým komplikacím. Tyto komplikace budou popsány na následujícím příkladu. Můžeme si představit např. případ střetu zájmu ochrany restituenta (resp. osoby oprávněné dle terminologie ZoP) na straně jedné a ochrany např. vydražitele nemovitosti, kdy vydražitel danou nemovitost vydraží ve veřejné dražbě. Není zcela nereálné, že na danou nemovitost byl uplatněn ještě před okamžikem dražby restituční nárok. Pozemkový úřad pak následně po dražbě rozhodne, že nemovitost nabývá restituent.

Řešení tohoto konkrétního případu - tedy otázky, zda měl danou nemovitost oprávněně nabýt restituent, nebo vydražitel, přitom:

- (a) nezávisí na tom, na jakém právním základě byl restituentovi nárok k nemovitosti přiznán, ale
- (b) závisí na tom, na jakém právním základě vydražitel vydražil nemovitost ve veřejné dražbě.

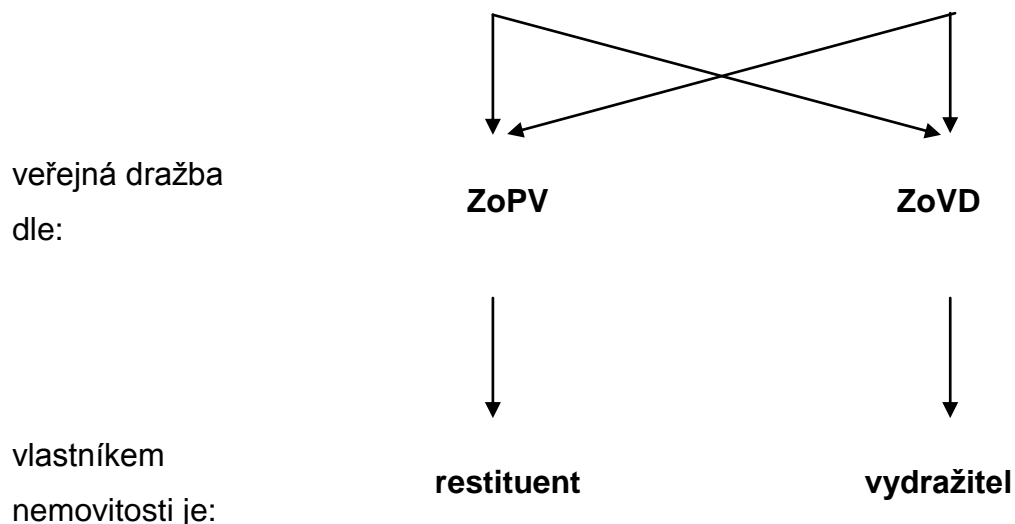
V českém právním rádu existuje vedle sebe několik právních předpisů upravujících restituce, stejně jako několik právních předpisů upravujících institut veřejné dražby. V postupně časově sousledné řadě titulů k dané nemovitosti tak mohlo dojít ke kombinacím uplatnění nároků dle restitučních předpisů a následně předpisů upravujících dražby. V následujícím příkladu budou ukázány vzájemné aplikační vazby mezi ZoMR, ZoP, ZoVD a zákonem o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby²¹⁴ (dále jen ZoPV).

restituční nárok
uplatněn dle:

ZoMR

ZoP

²¹⁴ Zákon č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, ve znění pozdějších předpisů.



Z nastíněného schématu vyplývá, že dle povahy - tj. právního základu - veřejné dražby případně vlastnické právo k nemovitosti buď restituentovi (i když nemovitost vydražila po uplatnění restitučního nároku třetí osoba), nebo vydražiteli, který nemovitost vydraží ve veřejné dražbě (i když na nemovitost byl už v době dražby uplatněn restituční nárok). Níže jsou tyto případy blíže analyzovány.

(a) Veřejná dražba dle ZoPV

V případě veřejné dražby dle tohoto zákona bude restituentovi přiznáno vlastnické právo k nemovitosti i přes proběhnuvší dražbu. Tento závěr vyplývá z následujících důvodů:

(i) Veřejná dražba dle ZoPV má smluvní charakter

Z literatury i judikatury vyplývá smluvní charakter dražby dle ZoPV. Judikatura²¹⁵ má za to, že veřejnou dražbou uskutečňovanou podle ZoPV, dochází ke smluvnímu převodu vlastnictví k vydražovaným věcem, a proto i v těchto případech je třeba respektovat zásadu, že nikdo nemůže převést na jiného více práv, než má sám. Ústavní soud²¹⁶ má za to, že díky smluvnímu převodu vlastnictví veřejnou

²¹⁵ Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 147/96 ze dne 7. dubna 1997.

²¹⁶ Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 480/01 ze dne 3. října 2001.

dražbou uskutečňovanou podle ZoPV není vyloučena ani aplikace příslušných ustanovení o vadách právních úkonů; v dané věci neplatnost právních úkonů dle ust. § 5 odst. 3 ZoP (blokační ustanovení blokující převody restituovaného majetku).

(ii) Restituční nároky jsou primární

Dle judikatury²¹⁷ je nutné restituční nároky považovat za nároky primární, a to i tehdy, pokud jejich uplatněním dojde k zásahu do již provedených majetkoprávních posunů, realizovaných i např. dle ZoPV, ve znění pozdějších předpisů. V daném případě pak není podstatné, zda stěžovatel, respektive jeho právní předchůdce, byl před provedením dražby ujišťován v tom smyslu, že předmětné nemovitosti nejsou zatíženy restitučními nároky.

(iii) Neplatnost úkonů převádějících majetek povinným

V jiném rozhodnutí Ústavní soud²¹⁸ poukazuje na to, že na převod vlastnictví (prodej ve veřejné dražbě) se z restitučního zákona v daném případě vztahuje zákaz dispozice (§ 5 odst. 3 ZoP). Pozemky, které byly dotčeny restitučními nároky, neměly být proto do veřejné dražby zařazeny. Pokud se tak stalo, je nutno tento převod pokládat za neplatný.

(b) Veřejná dražba dle ZoVD

(i) Dražba jako originární způsob nabytí vlastnictví

Jak uvádí *Chalupa, 1999*, nabytí vlastnictví věci na základě pravomocného rozsudku soudu či správního orgánu, které mají konstitutivní charakter, je originálním způsobem nabytí vlastnického práva, které není odvozeno od vlastnického práva předchozího pravého vlastníka věci. Pravomocný rozsudek soudu o vydání věci dle ZoZMK či ZoMR mají, stejně jako pravomocné rozhodnutí

²¹⁷ Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 480/01 ze dne 11. září 2001.

²¹⁸ Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 480/01 ze dne 3. října 2001.

pozemkového úřadu o určení vlastnictví podle ustanovení § 9 odst. 4 ZoP, konstitutivní charakter a jsou originárním způsobem nabytí vlastnictví.

Nejvyšší soud judikoval²¹⁹, že také nabytí vlastnictví udělením příklepu v dražbě podle ZoVD je - z pohledu ustanovení § 36 odst. 3 a 4 exekučního řádu - přechodem práva vyplývajícím přímo z právního předpisu. Jde tedy o originární způsob nabytí vlastnictví²²⁰ a pozbývá tak právního významu okolnost, zda způsobem předepsaným v ustanovení § 36 odst. 4 exekučního řádu byly prokázány převody vlastnictví vymáhané pohledávky mezi některými právními předchůdci (nebo snad "předchůdci"?) oprávněné, případně mezi původním žalobcem a jeho právním nástupcem.

(ii) Neplatnost dražby jen z taxativních důvodů

ZoVD rozlišuje dva druhy dražby: dražbu dobrovolnou a dražbu nedobrovolnou. Podle toho také rozlišuje dvě skupiny důvodů neplatnosti dražby.

a. Dražba dobrovolná

V případě tzv. dobrovolné dražby platí, že "Každý, do jehož práv bylo provedením dražby podstatným způsobem zasaženo a je účastníkem dražby, návrhovatelem, osobou oprávněnou z předkupního práva k předmětu dražby, osobou oprávněnou z práva na přednostní nabytí předmětu dražby nebo osobou, k jejímuž návrhu bylo vykonatelným rozhodnutím zakázáno s předmětem dražby nakládat, může navrhnout soudu, aby soud vyslovil neplatnost dražby, pokud dražebník neupustil od dražby, ač tak byl povinen učinit, vydražila-li předmět dražby osoba, která je z účasti na dražbě vyloučena (...). Není-li právo na určení

²¹⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Cdo 3963/2008 ze dne 18. března 2009.

²²⁰ Srov. např. KNAPP, V. a kol., *Občanské právo hmotné*. Praha : Codex, 1995. Svazek I, s. 221.

*neplatnosti dražby uplatněno do 3 měsíců ode dne konání dražby, zaniká*²²¹. Z pohledu právní prověrky nemovitostí je zásadní odkaz na prekluzivní 3 měsíční lhůtu, po jejímž uplynutí již právo na určení neplatnosti dražby dle tohoto ustanovení nelze úspěšně uplatit.

b. Dražba nedobrovolná

*V případě tzv. nedobrovolné dražby platí, že "Každý, do jehož práv bylo provedením dražby podstatným způsobem zasaženo a je účastníkem dražby, dražebním věřitelem nebo navrhovatelem, může navrhnout u soudu, aby soud vyslovil neplatnost dražby. Důvodem vyslovení neplatnosti nedobrovolné dražby nemůže být skutečnost, že nebyla doručena dražební vyhláška dlužníkovi, zástavci, nebo zástavnímu dlužníkovi, pokud jim dražebník dražební vyhlášku ve stanovené lhůtě zaslal. Není-li právo na určení neplatnosti dražby uplatněno do 3 měsíců ode dne konání dražby, zaniká*²²². Z pohledu právní prověrky nemovitostí je opět zásadním odkaz na prekluzivní 3 měsíční lhůtu.

Nejvyšší soud zabývající se veřejnou dražbou judikoval²²³, že veřejná dobrovolná dražba je neplatná jen tehdy, jestliže její neplatnost vyslovil soud; neplatnost této dražby přitom soud nemůže posuzovat v jiném řízení než v řízení podle ustanovení § 24 odst. 3 ZoVD, a to ani jako otázku předběžnou.

Soud může vyslovit neplatnost veřejné dobrovolné dražby jen tehdy, když byl splněn některý z důvodů neplatnosti dražby, jež jsou taxativně uvedeny ve výše uvedených ustanoveních. Je tak ze zákona vyloučeno dražbu zneplatnit uplatněným restitučním nárokem.

²²¹ Ustanovení § 24 odst. 3 ZoVD.

²²² Ustanovení § 48 odst. 4 ZoVD.

²²³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 2062/2007 ze dne 2. července 2008.

(iii) Nezrušitelnost příklepu ve veřejné dražbě

Příklep udělený licitátorem ve veřejné dražbě provedené podle ZoVD soud nemůže zrušit, a to ani při analogickém použití občanského soudního řádu²²⁴.

(c) Osoba povinného

Osoba povinného (tj. osoba, která vydává nemovitost restituentovi) je v jednom z restitučních zákonů - ZoP²²⁵ - definována jako "*stát nebo právnické osoby, které ke dni účinnosti tohoto zákona nemovitost drží*". Vydražitel, který nemovitost vydražil po datu účinnosti ZoP, tak nemůže být povinným ve smyslu tohoto restitučního předpisu.

(d) Ochrana restituenta spočívá v podání vylučovací žaloby

Nejvyšší soud judikoval²²⁶, že pokud osoba mající určitá práva k nemovitosti zjistí, že nemovitost má být prodána v dražbě na základě již nařízené exekuce, může se bránit vylučovací žalobou; jakmile je taková žaloba podána, musí být exekuční řízení přerušeno až do rozhodnutí o žalobě. Není-li však vylučovací žaloba podána, nic nebrání provedení dražby a vydražitel se stává vlastníkem vydražené nemovitosti s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o příklepu právní moci a zaplatil-li vydražitel nejvyšší podání, a to ke dni vydání usnesení o příklepu, i když vydražená nemovitost nebyla vlastnictvím povinného a povinný na tuto skutečnost exekutora upozornil. Jde o originární způsob nabytí vlastnického práva, při kterém je vlastnictví předchůdce (povinného) nerozhodné. Pro nabytí vlastnictví je rozhodující jen to, že usnesení o příklepu nabylo právní moci a že vydražitel zaplatil nejvyšší podání; předchozí vady řízení nejsou pro nabytí vlastnictví významné.

Závěr a řešení výše nastíněného případu střetu zájmu ochrany restituenta na straně jedné a ochrany vydražitele nemovitosti tedy spočívá na tom, zda

²²⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 2062/2007 ze dne 2. července 2008.

²²⁵ Ustanovení § 5 odst. 1 ZoP.

²²⁶ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 850/2005 ze dne 27. dubna 2006.

proběhla v posuzovaném případě veřejná dražba dle ZoPV - potom vlastnické právo k nemovitosti může stále nabýt restituent. Pokud ale byla předmětná nemovitost vydražena dle ZoVD, je silnější nárok vydražitele, jehož vlastnické právo nemůže být okamžikem příklepu licitátora v procesně bezvadné veřejné dražbě zpochybněno.

4.4.6 OCHRANNÁ PÁSMA

Z právních předpisů mohou vyplývat omezení vlastníků nemovitostí, ačkoliv se nejedná o klasická věcná břemena (nejedná se o práva omezující vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného, ale o stanovení určitých povinností ve prospěch např. životního prostředí).

Neadresnými omezeními poměrně blízkými věcným břemenům jsou ochranná pásma, která omezují vlastnická práva všech vlastníků nemovitostí nacházejících se v určitém území. Odlišnost od věcných břemen spočívá právě v tom, že není určen nositel vlastnického práva omezený existencí ochranného pásma. Společnými znaky ochranných pásem je výskyt určitých chráněných objektů (*Bradáč, 2009*) - takovými objekty mohou být vodní zdroje, stavby, přírodní památky apod. Úkolem ochranných pásem je ochrana těchto objektů a jejich funkcí.

Ochranná pásma vznikají stejně jako zákonná věcná břemena popisovaná v odstavci 4.4.12 *ex lege*, resp. mohou je na základě zákona zřídit určité orgány.

Právní předpisy zakotvující ochranná pásma jsou např. (*Bradáč, 2009*):

- (a) vládní nařízení o oprávněních k cizím nemovitostem při stavbách a provozu podzemních potrubí pro pohonné látky a ropu²²⁷ - "*Ochranným pásmem je prostor v bezprostřední blízkosti potrubí, který bez újmy obvyklého zemědělského využití je určen k zabezpečení plynulého*

²²⁷ § 4 nařízení č. 29/1959 Sb., o oprávněních k cizím nemovitostem při stavbách a provozu podzemních potrubí pro pohonné látky a ropu, ve znění pozdějších předpisů.

provozu potrubí a k zajištění bezpečnosti osob a majetku. Vlastníci (uživatelé) nemovitostí v ochranném pásmu jsou povinni zdržet se všeho, co by mohlo ohrozit potrubí a plynulost a bezpečnost jeho provozu.";

- (b) PamZ²²⁸ - *"Vyžaduje-li to ochrana nemovité kulturní památky nebo jejího prostředí, vydá obecní úřad obce s rozšířenou působností po vyjádření odborné organizace státní památkové péče územní rozhodnutí o ochranném pásmu a určí, u kterých nemovitostí v ochranném pásmu, nejsou-li kulturní památkou, nebo u jakých druhů prací na nich, včetně úpravy dřevin, je vyloučena povinnost vyžádat si předem závazné stanovisko (...). Obecní úřad obce s rozšířenou působností může v ochranném pásmu omezit nebo zakázat určitou činnost nebo učinit jiná vhodná opatření na základě závazného stanoviska dotčeného orgánu.";*
- (c) energetický zákon²²⁹ zmiňuje např. následující ochranné pásmo: *"Ochranným pásmem zařízení elektrizační soustavy je prostor v bezprostřední blízkosti tohoto zařízení určený k zajištění jeho spolehlivého provozu a k ochraně života, zdraví a majetku osob. (...) V ochranném pásmu nadzemního a podzemního vedení, výroby elektřiny a elektrické stanice je zakázáno zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky; provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce; provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob; provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením.".* V souvislosti s ochrannými pásmy dle energetického zákona se v poslední době vyskytla diskuse ohledně náležitostí řádného vzniku takového ochranného pásma. Ačkoliv zákon výslovně nevyžaduje souhlasy vlastníků nemovitostí dotčených ochranným pásmem, objevily se názory, že se v případě

²²⁸ § 17 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

²²⁹ § 46 odst. 1 a odst. 8 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

ochranného pásma jedná o tak výrazný zásah do vlastnického práva, že by tyto souhlasy měly být stavebním úřadem vždy vyžadovány²³⁰;

- (d) zákon o dráhách²³¹ - "*V ochranném pásmu dráhy lze zřizovat a provozovat stavby, provádět hornickou činnost a činnost prováděnou hornickým způsobem, provozovat střelnici, skladovat výbušniny, nebezpečné odpady a zřizovat světelné zdroje a barevné plochy zaměnitelné s návěstními znaky jen se souhlasem drážního správního úřadu a za podmínek jím stanovených.*";
- (e) zákon o pozemních komunikacích²³² - "*K ochraně dálnice, silnice a místní komunikace I. nebo II. třídy a provozu na nich mimo souvisle zastavěné území obcí slouží silniční ochranná pásma. (...) V silničních ochranných pásmech lze jen na základě povolení vydaného silničním správním úřadem a za podmínek v povolení uvedených provádět stavby, které podle zvláštních předpisů vyžadují povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu; provádět terénní úpravy, jimiž by se úroveň terénu snížila nebo zvýšila ve vztahu k niveletě vozovky.*";
- (f) zákon o elektronických komunikacích²³³ - "*V ochranném pásmu podzemního komunikačního vedení je zakázáno bez souhlasu jeho vlastníka nebo rozhodnutí stavebního úřadu provádět zemní práce nebo terénní úpravy; bez souhlasu jeho vlastníka nebo rozhodnutí stavebního úřadu zřizovat stavby či umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení; bez souhlasu jeho vlastníka vysazovat trvalé porosty.*";
- (g) lázeňský zákon²³⁴ - "*K ochraně zdroje před činnostmi, které mohou nepříznivě ovlivnit jeho chemické, fyzikální a mikrobiologické vlastnosti,*

²³⁰ Viz např. BLAŽEK, Vojtěch. Máte za plotem solární elektrárnu? Čekejte problémy, jste v ochranném pásmu. *IHNED.cz* [online]. 26.1.2011, [cit. 2011-10-17]. Dostupný z WWW: <<http://zpravy.ihned.cz/cesko/c1-49584570-mate-za-plotem-solarni-elektrarnu-cekejte-problemy-jste-v-ochrannem-pasmu>>.

²³¹ § 9 odst. 1 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů.

²³² § 30 odst. 1 a § 32 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

²³³ § 102 odst. 3 zákona č. 127/2005 Sb., zákon o elektronických komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

²³⁴ § 21 odst. 1 zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

jeho zdravotní nezávadnost, jakož i zásoby a vydatnost zdroje, stanoví ochranná pásma ministerstvo vyhláškou.";

- (h) zákon o pohřebnictví²³⁵ - "Ochranné pásmo okolo krematoria se zřizuje v šíři nejméně 100 m. Stavební úřad může v tomto ochranném pásmu zakázat nebo omezit provádění staveb, jejich změny a činnosti, které by byly ohrožovány provozem krematoria nebo by mohly ohrozit jeho provoz."

4.4.7 ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ

Vlastník nemovitosti nacházející se v záplavovém území je v důsledku zákonných omezení povinen zdržet se určitých činností popsanych zákonem, resp. obdržet k určitým činnostem povolení. Záplavovými územími jsou "administrativně určená území, která mohou být při výskytu přirozené povodně zaplavena vodou. Jejich rozsah je povinen stanovit na návrh správce vodního toku vodoprávní úřad."²³⁶

V záplavových územích je např. třeba povolení k vysazování stromů nebo keřů v rozsahu ovlivňujícím odtokové poměry²³⁷ nebo ke geologickým pracím spojeným se zásahem do pozemku²³⁸. V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou staveb vyjmenovaných zákonem²³⁹.

4.4.8 ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ

Zvláště chráněnými územími²⁴⁰ se rozumí území přírodovědecky či esteticky velmi významná nebo jedinečná, jež se člení do následujících kategorií:

²³⁵ § 12 odst. 2 zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

²³⁶ § 66 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZoV).

²³⁷ § 14 odst. 1 písm. a) ZoV.

²³⁸ § 14 odst. 1 písm. c) ZoV.

²³⁹ § 67 odst. 1 ZoV.

²⁴⁰ § 14 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZoPK).

- (a) národní parky,
- (b) chráněné krajinné oblasti,
- (c) národní přírodní rezervace,
- (d) přírodní rezervace,
- (e) národní přírodní památky,
- (f) přírodní památky.

Již souhrnné označení těchto území ("*zvláště chráněná*") odkazuje na to, že na jejich území je řada činností zakázána. Dle stupně ochrany se liší výčet činností, jež je v jednotlivých typech chráněných území zakázán. Např. v případě národních parků je zakázáno mj. stavět nové dálnice, silnice, železnice, průmyslové stavby, sídelní útvary, plavební kanály, elektrická vedení velmi vysokého napětí a dálkové produktovody²⁴¹.

4.4.9 OMEZENÍ VLASTNÍKA KORYTA VODNÍHO TOKU

Kromě věcných břemen a ochranných pásem popsaných výše mohou existovat ještě další specifické případy omezení práva vlastníka nakládat s nemovitostí. Jako příklad bude popsáno omezení vlastníka a jeho povinnosti v souvislosti s existencí ochranného pásma a v souvislosti se zvláštní povahou pozemku, na kterém se nachází koryto vodního toku.

Vlastník pozemku, na němž se nachází koryto vodního toku, je povinen²⁴² např. strpět na svém pozemku břehové porosty, jakož i obecné nakládání s vodami ve vodním toku, udržovat břehy koryta vodního toku ve stavu potřebném k zajištění neškodného odtoku vody, odstraňovat překážky a cizorodé předměty ve vodním toku, s výjimkou nánosů, ohlašovat správci vodního toku zjevné závady v korytě vodního toku, strpět na svém pozemku bez náhrady umístění zařízení ke sledování stavu povrchových a podzemních vod a ekologických

²⁴¹ § 16 odst. 1 písm. k) ZoPK.

²⁴² Uvedené povinnosti vyplývají z § 50 ZoV.

funkcí vodního toku, strpět po nich průchod osob podél vodních toků, nebo strpět na svém pozemku přirozené koryto vodního toku. Porušení uvedených povinností je přitom považováno za přešupek²⁴³. Ze zákona²⁴⁴ jsou povinnosti uloženy i vlastníkům pozemků sousedících s koryty vodních toků. Na uvedené pozemky jsou oprávněni vstupovat a vjíždět správci vodních toků při výkonu svých práv a povinností²⁴⁵.

Mimo uvedené povinnosti navíc potřebuje vlastník pozemku, na kterém je umístěno koryto vodního toku, povolení, resp. souhlas k určitým zákonem vymezeným činnostem. Jedná se např. o těžbu písku, štěrku, bahna s výjimkou bahna k léčivým účelům, valounů apod. z pozemků, na nichž leží koryto vodního toku²⁴⁶, stavby a zařízení na pozemcích, na nichž se nacházejí koryta vodních toků, nebo na pozemcích s takovými pozemky sousedících, pokud tyto stavby a zařízení ovlivní vodní poměry²⁴⁷.

Uvedená omezení práv a zvláštní povinnosti vlastníků pozemků, na kterých se nacházejí koryta vodních toků, nejsou evidována v katastru nemovitostí (v katastru nemovitostí je nicméně uveden typ pozemku - koryto vodního toku).

4.4.10 OBECNÉ UŽÍVÁNÍ LESŮ

Lesní zákon²⁴⁸ vymezuje tzv. obecné užívání lesů, které je materiálně zákonným věcným břemenem, neboť na jeho základě má každý právo vstupovat do lesa, sbírat tam (pro vlastní potřebu) lesní plody a suchou na zemi ležící klest. Při těchto činnostech má povinnost zdržet se určitých činností (povinnosti les nepoškozovat, nenarušovat lesní prostředí, dbát pokynů vlastníka, zákaz rušit klid a ticho, kouřit apod.).

²⁴³ Viz § 120 odst. 2 (v případě fyzické osoby), resp. § 125e odst. 2 (v případě právnické osoby) ZoV - za tento přešupek lze uložit pokutu do výše 20.000 Kč (v případě fyzické osoby) či do výše 100.000 Kč (v případě právnické osoby) - viz § 120 odst. 8 písm. c) (v případě fyzické osoby), resp. § 125e odst. 8 písm. c) (v případě právnické osoby) ZoV.

²⁴⁴ § 51 ZoV.

²⁴⁵ § 49 odst. 1 písm. a) ZoV.

²⁴⁶ § 14 odst. 1 písm. c) ZoV.

²⁴⁷ § 17 odst. 1 písm. a) ZoV.

²⁴⁸ Viz § 19 a násl. zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Existence lesa se nedotýká jen vlastníka pozemku, na kterém je les přímo umístěn. O výskyt lesa v blízkosti nabývané nemovitosti by se měl zajímat též nabyvatel takové nemovitosti. Dle lesního zákona²⁴⁹ totiž např. platí, že souhlasu příslušného orgánu státní správy lesů (který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek) je třeba mj. i tehdy, kdy je například plánována výstavba na pozemku nacházejícím se do vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa. Tomu je případně potřeba přizpůsobit i případný projekt výstavby.

4.4.11 PŘÍSTUP DO KRAJINY

Zákon o ochraně přírody a krajiny v paragrafu nazvaném "*Přístup do krajiny*"²⁵⁰ stanoví právo každého na volný průchod přes pozemky ve vlastnictví či nájmu státu, obce nebo jiné právnické osoby, pokud tím nezpůsobí škodu na majetku či zdraví jiné osoby a nezasahuje-li do práv na ochranu osobnosti či sousedských práv (uvedené právo se tedy nevztahuje na pozemky ve vlastnictví fyzických osob). Procházející osoba je přitom povinna respektovat jiné oprávněné zájmy vlastníka či nájemce pozemku a obecně závazné právní předpisy. Toto právo se však nevztahuje na zastavěné či stavební pozemky, dvory, zahrady, sady, vinice, chmelnice a pozemky určené k faremním chovům zvířat. Orná půda, louky a pastviny jsou z oprávnění vyloučeny v době, kdy může dojít k poškození porostů či půdy nebo při pastvě dobytka. Zákon dále stanoví, že při oplocování či ohrazování pozemků, které nejsou vyloučeny ze zmíněného práva volného průchodu, musí vlastník či nájemce zajistit technickými nebo jinými opatřeními možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku.

Na které pozemky je tak vlastně možné volně vstupovat? Dle KatZ²⁵¹ se pozemky člení podle druhů na:

²⁴⁹ Viz § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²⁵⁰ Viz § 63 odst. 2 a násl. ZoPK.

²⁵¹ Viz § 2 odst. 3 KatZ.

- (a) zastavěné plochy a nádvoří
- (b) chmelnice,
- (c) vinice,
- (d) zahrady,
- (e) ovocné sady,
- (f) trvalé travní porosty,
- (g) lesní pozemky,
- (h) vodní plochy,
- (i) ornou půdu,
- (j) ostatní plochy.

Z uvedeného výčtu vyplývá, že na pozemky pod písmeny (a) až (e) je volný vstup neumožněn, zatímco na pozemky uvedené pod písmeny (f) až (j) je takový vstup povolen (s tím, že v případě pozemků uvedených pod písmenem (i) a některých z pozemků patřících do skupiny pozemků pod písmenem (j) je tento vstup umožněn jen tehdy, když nemůže dojít k poškození porostů či půdy nebo při pastvě dobytka).

4.4.12 JINÁ ZÁKONNÁ VĚCNÁ BŘEMENA

Vznik věcných břemen na základě zákona je v českém právním řádu tradičním omezením práva vlastníka nakládat s takto dotčeným pozemkem či stavbou. Věcná břemena takto vzniklá mohou být, ale nemusejí být předmětem evidence katastru nemovitostí. Není rozhodující, zda věcná břemena jsou příslušnými zákony, na jejichž základě vznikají, explicitně označena jako věcná břemena (mnohdy takto označena nejsou a právní předpis pouze popisuje obsah takového věcného břemena; jindy právní předpis přímo odkazuje na příslušné ustanovení ObčZ, což ovšem pro vznik věcného břemene není rozhodující).

Příklady zákonů, na základě kterých vznikají věcná břemena, jsou (Bradáč, 2009):

- (a) zákon o rybařství²⁵² - *"Uživatel rybářského revíru, rybářský hospodář a jeho zástupce, držitel povolenky k lovu a rybářská stráž mohou při výkonu rybářského práva vstupovat na pobřežní pozemky, pokud na ně není vstup zakázán z důvodu obecného zájmu; jsou však povinni nahradit škodu, kterou při tom způsobí."*;
- (b) zákon o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě²⁵³ - *"Při otvírce, přípravě a dobývání výhradních ložisek, jakož i při úpravě a zušlechťování nerostů prováděných v souvislosti s jejich dobýváním, při zřizování, zajišťování důlních děl a lomů, nebo likvidaci důlních děl a lomů, včetně jejich zařízení, při zřizování a provozu odvalů, výsypek a odkališť, při zajišťování nebo likvidaci starých důlních děl a při zvláštních zásazích do zemské kůry jsou pracovníci orgánů a organizací oprávněni v nezbytném rozsahu, po předchozím oznámení vlastníkovi (správci, uživateli), vstupovat na cizí nemovitosti, provádět obhlídku, popřípadě zaměření a používat je ke zřizování a udržování měřických a hraničních značek a ochranných znaků, signálů a jiných měřických zařízení."*;
- (c) zákon o zeměměřictví²⁵⁴ - *"Pověření zaměstnanci (...) a osoby oprávněné vykonávat zeměměřické činnosti jsou oprávněni při výkonu zeměměřických činností v nezbytném rozsahu vstupovat a vjíždět na pozemky po předchozím oznámení vlastníkovi nebo oprávněnému uživateli pozemků. Do staveb mohou tyto osoby vstupovat se souhlasem vlastníka nebo oprávněného uživatele stavby. Společně s nimi mohou na pozemky vstupovat a vjíždět a do staveb vstupovat i jejich pomocní pracovníci. Vlastník nebo oprávněný uživatel pozemku nesmí těmto osobám ve vstupu a vjíždění na pozemek bránit."*;

²⁵² § 11 odst. 8 zák. č. 99/2004 Sb., o rybařství, ve znění pozdějších předpisů.

²⁵³ § 15 odst. 1 zák. č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů.

²⁵⁴ § 7 odst. 1 zák. č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů.

- (d) zákon o dráhách²⁵⁵ - "Provozovatel dráhy a dopravce je oprávněn v ochranném pásmu dráhy vstupovat na cizí pozemky, popřípadě na stavby na nich stojící, za účelem oprav, údržby a provozování dráhy, odstraňování následků nehod nebo poškození dráhy a za účelem odstraňování jiných překážek omezujících provozování drážní dopravy.";
- (e) zákon o pozemních komunikacích²⁵⁶ - "Vlastník dálnice, silnice a místní komunikace I. nebo II. třídy je oprávněn v silničním ochranném pásmu na nezbytnou dobu a v nezbytné míře vstupovat na cizí pozemky, nebo na stavby na nich stojící, za účelem oprav, údržby, umístění zásněžek, odstraňování následků nehod a jiných překážek omezujících silniční provoz.";
- (f) zákon o vlastnictví bytů²⁵⁷ - "Nedojde-li mezi vlastníkem jednotky a vlastníkem pozemku ke sjednání písemné smlouvy o úpravě práv k pozemku do 31. prosince 2000, vzniká dnem 1. ledna 2001 ve prospěch vlastníka jednotky věcné břemeno k zastavěnému pozemku, a to za náhradu. Obsahem věcného břemene je právo vlastníka jednotky spoluužívat zastavěný pozemek, a to v rozsahu odpovídajícímu velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Dojde-li k převodu nebo přechodu vlastnictví jednotky, stává se oprávněným z věcného břemene nabyvatel jednotky.";
- (g) energetický zákon²⁵⁸ - "Provozovatel přenosové soustavy má právo vstupovat a vjíždět na cizí nemovitosti v souvislosti se zřizováním, obnovou a provozováním přenosové soustavy.". U věcných břemen dle tohoto zákona je zvláštností skutečnost, že tato břemena budou výhledově zanesena do katastru nemovitostí. Dle energetického zákona²⁵⁹ totiž platí, že provozovatel (respektive výrobce) zajistí promítnutí existujících věcných

²⁵⁵ § 9 odst. 2 zák. č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů.

²⁵⁶ § 34 odst. 1 zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

²⁵⁷ § 21 odst. 5 zák. 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), ve znění pozdějších předpisů.

²⁵⁸ § 24 odst. 3 písm. f) zák. č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²⁵⁹ § 98 odst. 14 zák. č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

břemen vzniklých dle tohoto zákona u energetických sítí a zařízení daných do provozu před nabytím účinnosti tohoto zákona do katastru nemovitostí do konce roku 2017.

4.4.13 NABÝVÁNÍ PRONAJATÝCH NEMOVITOSTÍ

V určitých případech potenciální nabyvatel zkoumá po právní stránce nemovitost, která by mohla být předmětem jeho případné koupě, přičemž taková nemovitost je dotčena právy třetích osob. Typickým příkladem může být nemovitost, jež je dána do nájmu třetí osobě. V případě, že nájemní vztah mezi nájemcem a pronajímatelem (tedy převodcem nemovitosti) nebude ukončen před převodem nemovitosti na nabyvatele a nájemní smlouva bude postoupena na nabyvatele (nabyvatel se stane pronajímatelem), je vhodné, aby nabyvatel prověřil podmínky nájmu dané nemovitosti. Např. při koupi komerční nemovitosti chce mít investor (tedy nabyvatel) přehled o příjmech, které mu nemovitost přinese, neboť z nich typicky hodlá hradit úvěr či náklady jiného finančního instrumentu, který použil k uhrazení kupní ceny převodci.

V této souvislosti je nutné upozornit na rozhodnutí Nejvyššího soudu²⁶⁰, v důsledku kterého nemůže nabyvatel automaticky počítat s úhradou nájemného, ke které se nájemce zavázal, po celou dobu trvání nájmu. Jestliže totiž pronajímatel vypoví nájem nebytových prostor sjednaný na dobu určitou proto, že nájemce neplatí řádně a včas sjednané nájemné, není tvrzená škoda spočívající v ušlém nájemném za dobu, po kterou měl nájemní poměr podle smlouvy původně trvat, v příčinné souvislosti s porušením povinnosti nájemce platit sjednané nájemné řádně a včas. Z uvedeného vyplývá, že pronajímatel nebude mít žádný právní nárok na takto „ušlé“ nájemné.

V případech pronájmů určitých typů nemovitostí se mohou uplatňovat určité odlišnosti, o kterých by nabyvatel nemovitosti měl mít povědomí a počítat s nimi. Např. v případě pronájmu pozemků patřících do zemědělského půdního fondu nebo lesního půdního fondu je možné nájemní smlouvu vypovědět

²⁶⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 407/2007 ze dne 31. března 2009.

v jednorocní lhůtě, a to ke dni 1. října běžného roku (na rozdíl od nájmu jiných nemovitostí, kde se uplatní obecná tříměsíční lhůta bez specifického dne ukončení stanoveného zákonem)²⁶¹.

V případě změny vlastníka nebytového prostoru platí, že nájemce ani pronajímatel nejsou oprávněni z tohoto důvodu nájem vypovědět, pokud není dohodnuto jinak²⁶².

V první řadě je nutné posoudit samotnou platnost uzavřené nájemní (resp. podnájemní) smlouvy. K této problematice se váže mnoho pravidel a zásad způsobených často změnami legislativy v minulých letech.

Např. až do roku 1999 vyžadoval zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor²⁶³ (dále jen ZoNPNP)²⁶⁴ předchozí souhlas národního výboru k pronájmu místností určených k provozování obchodu a služeb (tento požadavek byl do ZoNPNP vložen v zájmu usměrňování alokace provozoven obchodu a služeb – národní výbory mohly neudělením souhlasu bránit např. kumulaci provozoven stejného typu na jednom místě). Nedostatek tohoto souhlasu pak ZoNPNP sankcionoval neplatností takové nájemní smlouvy. Počátkem 90. let 20. století byly však národní výbory zrušeny²⁶⁵ (přechod pravomoci udílet uvedený souhlas nicméně přešel na obecní úřady²⁶⁶). Vedle toho však samotný požadavek na udělení souhlasu vyhodnotily soudy jako protiústavní²⁶⁷. Dle dřívějších rozhodnutí Nejvyššího soudu²⁶⁸ posouzení smlouvy o nájmu nebytových prostor jako neplatné pro nedostatek předchozího souhlasu národního výboru (resp. obecního úřadu) dle ZoNPNP (ve znění před

²⁶¹ Viz § 677 odst. 2 ObčZ.

²⁶² Viz § 11 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

²⁶³ Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

²⁶⁴ § 3 odst. 2 ZoNPNP ve znění před účinností novely ZoNPNP – zákona č. 302/1999 Sb. (tedy do 2. prosince 1999 včetně).

²⁶⁵ Viz zákon č. 294/1990 Sb., kterým se mění a doplňuje ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky, a ústavní zákon č. 143/1968 Sb., o československé federaci, a kterým se zkracuje volební období národních výborů, ve znění pozdějších předpisů; a zákon č. 367/1990 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

²⁶⁶ Viz § 22 zákona č. 367/1990 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

²⁶⁷ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 1895/2002 ze dne 20. ledna 2004 a rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 104/04 ze dne 13. října 2004.

²⁶⁸ Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 718/2003 ze dne 25. června 2003.

novelou odstraňující tento požadavek) je v rozporu se zásadou rovnosti účastníků občanskoprávních vztahů a není v souladu s ústavními zárukami, aby se pro nedostatek (zcela nadbytečného) úředního souhlasu odpíraly účinky smluvního vztahu, který považovali účastníci za platně uzavřený a na jehož základě již jednali. Tím by se bez zásadního důvodu zpochybnila právní jistota účastníků posuzovaného právního vztahu. Nicméně dle pozdějších soudních rozhodnutí²⁶⁹ absolutní neplatnost smlouvy v důsledku neuděleného souhlasu nemohla "konvalidovat" ani skutečnost přijetí novely odstraňující tento požadavek ze ZoNPNP, neboť *"účinky absolutní neplatnosti právního úkonu totiž působí definitivně a neplatnost trvá, i když z hlediska následné právní úpravy by zde důvod neplatnosti nebyl. (...) a pokud by byl přijat názor "zhojení" takovéto neplatnosti (konvalidace), došlo by k opětovné nerovnosti či rozdílnosti právního režimu smluv o nájmu nebytových prostor, uzavřených před 3. 12. 1999 (před přijetím zákona č. 302/1999 Sb.), a to jednak těch, jejichž platnost byla posuzována před uvedeným datem, a jednak těch, jejichž platnost je posuzována po uvedeném datu."*²⁷⁰.

Uvedenému případu se do jisté míry podobá další situace, jež nastala v souvislosti s novelizací ZoNPNP. ZoNPNP do své novelizace²⁷¹ v roce 2005 obsahoval výčet (v § 9 odst. 2 a 3 ZoNPNP) výpovědních důvodů ze strany pronajímatele a nájemce (v případě nájemní smlouvy na dobu určitou), o němž panovaly pochybnosti ohledně jeho taxativnosti (jinými slovy zdali je možné sjednat smluvně i jiný výpovědní důvod, než obsahuje zákonný výčet). Po přijetí zmíněné novely jde již jednoznačně o výčet demonstrativní umožňující zakotvit i jiné výpovědní důvody. Před uvedenou novelizací však na jedné straně část odborné literatury zastávala názor, že jde o výčet kogentní (Liška, 2010, str. 51), na straně druhé se judikatura přikláněla k závěru, že výčet není *"kogentní v tom slova smyslu, že byly vyloučeny i jiné způsoby zániku nájemního vztahu na dobu určitou"*²⁷². K tomuto závěru se judikatura přiklání ostatně i dnes

²⁶⁹ Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 1895/2002 ze dne 20. ledna 2004.

²⁷⁰ Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 1303/10 ze dne 20. července 2010.

²⁷¹ Na základě novely zák. č. 360/2005 Sb., kterým se mění zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů (nabyl účinnosti dne 19 října 2005).

²⁷² Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1167/2001 ze dne 25. února 2003.

po novelizaci ZoNPNP²⁷³. Z uvedeného by tak vyplývalo, že výpovědní důvod sjednaný nad rámec důvodů uvedených ZoNPNP ve smlouvě o nájmu či podnájmu nebytových prostor na dobu určitou uzavřené před účinností uvedené novely ZoNPNP by byl absolutně neplatný a soud by k němu nepřihlédl.

V případě nájemních smluv týkajících se bytu je dalším principem vyplývajícím z judikatury²⁷⁴ a majícím dopad na platnost uzavřených smluv pravidlo, dle kterého nelze uzavřít smlouvu o nájmu bytu týkající se prostoru, který nebyl zkolaudován jako byt. K uvedenému se přitom váže mnoho kontroverzí a polemik odborné veřejnosti – viz např. *Petrov, 2011: "Nebylo-li vydáno rozhodnutí stavebního úřadu o určení prostor k trvalému bydlení (kdo si při najímání bytu něco takového prověřuje?), nepovažuje se uzavřená smlouva za nájemní smlouvu k bytu, a tedy se neuplatní ani ochrana dle ustanovení § 685 an. obč. zák. (...) Dle"* (autorem výše citovaného rozhodnutí Nejvyššího soudu) *"nezkolaudovaný byt právně vůbec neexistuje"*. Obdobně se vztahuje též k nebytovým prostorům, o kterých judikatura²⁷⁵ dovodila, že nejsou-li řádně zkolaudovány jako nebytové prostory, nelze o nich platně uzavřít smlouvu o nájmu nebytových prostor²⁷⁶. Jak dovodil Nejvyšší soud, *"nájemní smlouva, jejímž předmětem jsou nezkolaudované stavby, je neplatná podle § 39 obč. zák. pro rozpor se zákonem, neboť taková nájemní smlouva se svým obsahem dostává do rozporu se zákonným příkazem užívat stavby jen na základě kolaudačního rozhodnutí a k účelu v něm určenému"*²⁷⁷. *Petrov, 2011* se v této souvislosti ptá *"Komu by takovým užíváním místnosti nájemce škodil?"*. V uvedeném ohledu je nicméně možno odkázat na NObčZ, který již danou

²⁷³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 3955/2008 ze dne 20. července 2010 či rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 4575/2009 ze dne 13. ledna 2011, dle kterého (ve vztahu k nájemní smlouvě uzavřené před diskutovanou novelou ZoNPNP) *"účastníci právního vztahu nájmu nebytových prostor sjednaného na dobu určitou si mohou dohodnout i jiné (další) výpovědní důvody"*.

²⁷⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 4858/2008 ze dne 26. ledna 2009.

²⁷⁵ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 3714/2008 ze dne 24. listopadu 2009, dle kterého *"Smlouvu o nájmu nebytových prostor lze platně uzavřít jen ohledně takových prostor, které byly ve smyslu § 85 odst. 1 z.č. 50/1976 Sb., stavebního zákona, určeny jako nebytové prostory kolaudačním rozhodnutím, případně stavebním povolením, a to jen k účelu, který byl v takovém rozhodnutí nebo povolení stanoven."*

²⁷⁶ Z tohoto pravidla však existuje výjimka. Jak dovozuje opět Nejvyšší soud v rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 333/2002 ze dne 20. února 2003, *"Otázku, zda určitá místnost v domě je místností obytnou, si soud může vyřešit sám, pokud ovšem o této otázce již nerozhodl stavební úřad. Soud musí v zásadě vycházet z kolaudačního rozhodnutí, kterým však není zcela vázán. Jde-li totiž o místnosti, které jsou prokazatelně po desetiletí s vědomím a souhlasem stavebního úřadu užívány jako obytné, může soud vycházet pro určení charakteru domu z toho, že jde o obytné místnosti, i když kolaudační rozhodnutí, vydané ve třicátých letech minulého století, takové určení neobsahuje."*

²⁷⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 3714/2008 ze dne 24. listopadu 2009.

situaci adresně řeší ku prospěchu nájemce (dle § 2236 odst. 2 NObčZ "Skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci").

Obdobně také dřívější nájem způsobuje neplatnost konfliktního nájmu pozdějšího²⁷⁸.

Při revizi nájemních smluv uzavřených na nájem prostor nacházejících se v nabývané nemovitosti je nutné věnovat pozornost zejména určitým prvkům smluv, jež budou blíže popsány v následujících odstavcích.

(a) Doba nájmu

Délka trvání nájemního vztahu je pro pronajímatele stěžejní především s ohledem na kalkulaci budoucích příjmů z nájemného.

(b) Možnosti zrušení nájemní smlouvy

S ohledem na možný výpadek příjmu pro pronajímatele je nutné přezkoumat možnosti zrušení nájemní smlouvy ze strany nájemce.

Je-li v souvislosti s osobou nájemce, resp. podnájemce vydáno rozhodnutí o úpadku, nemůže druhý účastník smlouvy smlouvu vypovědět nebo od ní odstoupit pro prodlení nájmu, resp. podnájemce s placením nájemného nebo jiné úhrady, ke kterému došlo před rozhodnutím o úpadku, anebo pro zhoršení majetkové situace nájemce, resp. podnájemce²⁷⁹.

(c) Výše nájemného

V případě nájmu bytu²⁸⁰, resp. nebytových prostor²⁸¹ platí, že nájemní smlouva musí být písemná a musí obsahovat mj. způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, resp. nebytového

²⁷⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 4858/2008 ze dne 26. ledna 2009, dle kterého "Byl-li předmětem obou nájemních smluv totožný byt (byt 1/1), je posléze uvedená nájemní smlouva ze dne 23. února 1996 v části týkající se nájmu bytu 1/1 neplatná, neboť nešlo již o byt právně volný."

²⁷⁹ Viz § 257 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²⁸⁰ Viz § 686 odst. 1 ObčZ.

²⁸¹ Viz § 3 ZoNPNP.

prostoru, nebo jejich výši. Chybí-li tato náležitost (nebo je-li např. uvedena pouze jedna částka bez rozlišení na nájemné a na plnění spojená s užíváním bytu či nebytového prostoru²⁸²), je smlouva neplatná.

(d) Zajištění nájemného

Má-li pronajímatel zájem na zajištění povinností nájemce vyplývajících z nájemní smlouvy (zejména zajištění plateb nájemného a poplatků za služby spojené s nájmem), může nájemce vystavit ve prospěch pronajímatele bankovní záruku, možný je i depozit (složení jistoty). Bankovní záruka by měla být připravena a funkční již v okamžiku prvního příchodu nájemce do nemovitosti (už od chvíle, kdy svým konáním může nájemce potenciálně způsobit na nemovitosti nějakou škodu). V nájemní smlouvě je z hlediska pronajímatele vhodné sjednat smluvní pokutu ve výši bankovní záruky, ze které je tak pronajímatel oprávněn čerpat v případě porušení smluvní povinnosti nájemcem.

Je-li smluvní vztah podřízen režimu ObčZ, pak v této souvislosti platí, že dojde-li k odstoupení od smlouvy, nemůže se žádná ze stran na jejím základě domáhat zaplacení smluvní pokuty (neboť dohoda o smluvní pokutě byla spolu s hlavním závazkem od počátku zrušena a nárok na její zaplacení nemá žádný právní základ). Nicméně Nejvyšší soud²⁸³ dospěl k závěru, že nárok na smluvní pokutu v důsledku odstoupení od smlouvy nezaniká, vznikl-li ještě před odstoupením od smlouvy z důvodu jejího dřívějšího porušení.

(e) Povinnost vrátit nemovitost do původního stavu

Při odchodu nájemníka dochází k odstraňování jeho vybavení z pronajaté nemovitosti (v případě nájmu uzavřených za účelem podnikání může jít např. o vývěsní štít, prvky interiéru apod.). Pokud vlastník nemovitosti

²⁸² Viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 4051/2008 ze dne 15. dubna 2010: "*Bylo-li nájemné v nájemní smlouvě sjednáno částkou zahrnující kromě úplaty za nájem i úplaty za poskytování dalších služeb, je toto ujednání neplatné pro neurčitost, což vede k neplatnosti celé smlouvy. Protože jde o absolutní neplatnost, nemohlo dojít ke konvalidaci pozdějšími dodatky, v nichž byla cena za nájem oddělena od ceny za pronajímatelem poskytované služby s ním souvisící.*"

²⁸³ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Odo 1188/2005 ze dne 7. června 2007.

hodlá předat s tímto vybavením nemovitost kupujícímu a nese-li dle nájemní smlouvy náklady na odstranění tohoto vybavení, měl by mít přehled o výši takových nákladů a započítat je v případě prodeje nemovitosti do plnění za převáděnou nemovitost, resp. pokusit se je po dohodě s prodávajícím odečíst od kupní ceny.

(f) Kompenzace technického zhodnocení

V nájemní smlouvě je namísto povinnosti nájemce uvést nemovitost do původního stavu možné sjednat úhradu pronajímatele nájemci za technické zhodnocení pronajatých prostor. Pronajímatel nájemci uhradí investice, jejichž výše bude ve výši skutečného zhodnocení věci (tzn. ne ve výši např. ceny použitého materiálu, ale zhodnocení celkové hodnoty nemovitosti). V takovém případě nebude mít nájemce při předání nemovitosti nárok na náhradu od pronajímatele za žádné zhodnocení nemovitosti provedené nájemcem. Pronajímatel a nájemce by měli už v nájemní smlouvě zakotvit domněnku, že jakékoliv případné práce nebo zhodnocení nemovitosti provedené nájemcem budou technickým zhodnocením.

4.4.14 NEMOVITOSTI V REŽIMU PRÁVA HOSPODAŘENÍ

„Právo hospodaření“ má v současném českém právním řádu řadu různých významů. Z hlediska právní prověrky nemovitostí a platnosti převodů nemovitostí mezi různými subjekty v minulosti je možné se setkat s právem hospodaření jakožto specifickým oprávněním k věcem, pohledávkám a jiným majetkovým právům státu, které příslušelo státním organizacím. Organizace, která vykonávala zmíněné právo hospodaření s národním majetkem, byla jednak oprávněna a současně také povinna využívat tohoto majetku ke splnění svých úkolů a nakládat s ním v souladu s těmito jí stanovenými úkoly. Právo hospodaření bylo upraveno HospZ. Po jeho zrušení právo hospodaření dále upravoval ObchZ. Další podrobnosti také stanovila vyhláška ministerstva

financí²⁸⁴. Zmíněná problematika byla následně komplexně upravena zákonem o majetku České republiky²⁸⁵ (dále jen ZoMČR). Státní organizace vymezené ZoMČR²⁸⁶ nemají vlastní majetek²⁸⁷, nicméně za podmínek stanovených ZoMČR nabývají majetek pro stát a jejich příslušnost hospodařit s majetkem se řídí právě ZoMČR. Státní organizace však vlastním jménem jednají v právních vztazích týkajících se majetku a účastní se řízení před soudy a jinými orgány ve věcech týkajících se majetku včetně řízení o určení, zda tu vlastnické nebo jiné obdobné právo státu je, či není. Při nakládání s majetkem státu musejí být dodrženy podmínky zohledňující zvláštní požadavky kladené na nakládání s majetkem státu stanovené právními předpisy, zejména ZoMČR.

4.4.15 NABÝVÁNÍ NEMOVITOSTÍ ZATÍŽENÝCH JINÝMI PRÁVY TŘETÍCH OSOB

Nemovitosti mohou být zatíženy i dalšími právy třetích osob, jejichž existence není zjistitelná nejen z katastru nemovitostí, ale ani z žádného jiného veřejně dostupného rejstříku. Povaha takových práv může být rozličná – mohou vznikat na základě zákona, mohou vznikat smluvně. Smluvně založený právní vztah vyžaduje existenci platné smlouvy, která je způsobilá zavazovat její smluvní strany (jde např. o smlouvu o uzavření budoucí smlouvy, obligačně zřízené předkupní právo nebo výpůjčka). Vzhledem k neexistenci veřejného rejstříku uvedených práv je vhodné do smluv týkajících se nemovitostních transakcí začlenit prohlášení vlastníka nemovitosti o tom, že nemovitost není zatížena právy třetích osob (jinými než uvedenými na výpisu z katastru nemovitostí). Z těchto práv třetích osob budou dále blíže rozebrány patrně nejčastěji se vyskytující práva, a to práva založená smlouvou o smlouvě budoucí a předkupní práva týkající se nemovitostí.

²⁸⁴ Vyhláška federálního ministerstva financí č. 119/1988 Sb., o hospodaření s národním majetkem, ve znění pozdějších předpisů.

²⁸⁵ Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

²⁸⁶ Resp. organizace vymezené ustanovením § 54 odst. 1 ZoMČR, tedy „státní příspěvkové organizace zřízené, popřípadě řízené podle dosavadních předpisů ústředními orgány, okresními úřady a školskými úřady a dále Konsolidační banka Praha, státní peněžní ústav, a jiné státní organizace zřízené (založené) na základě zvláštního právního předpisu nebo zvláštním právním předpisem, které ve vztahu k majetku dosud vykonávaly právo hospodaření, popřípadě právo společného hospodaření podle dosavadních předpisů anebo které budou ještě obdobně zřízeny (založeny)“.

²⁸⁷ § 55 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

(a) Smlouva o smlouvě budoucí

Smlouvou o smlouvě budoucí se její účastníci zavazují, že do dohodnuté doby uzavřou smlouvu; musí se však dohodnout o jejích podstatných náležitostech (uvedené platí, je-li režim smlouvy podřízen ObčZ - viz § 50a odst. 1 ObčZ). Smlouvou o uzavření budoucí smlouvy (v režimu obchodního zákoníku – viz § 289 odst. 1 ObchZ) se zavazuje jedna nebo obě smluvní strany uzavřít ve stanovené době budoucí smlouvu s předmětem plnění, jenž je určen alespoň obecným způsobem.

Smlouva o smlouvě budoucí (kupní, nájemní, směnné apod.) může zatěžovat nemovitost právy třetí osoby. Jednalo-li by se např. o smlouvu o smlouvě budoucí kupní, platí, že jen na jejím základě ještě nelze podat návrh na zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí, neboť smlouva o smlouvě budoucí není způsobilým podkladem vkladu práva do katastru (viz kapitola 3.2.3).

V této souvislosti je možné odkázat na judikaturu Nejvyššího soudu²⁸⁸, která blíže analyzuje požadavek zákona (§ 50a odst. 1 ObčZ) na obsažení všech podstatných náležitostí budoucí smlouvy ve smlouvě o smlouvě budoucí. Jedná-li se tedy např. o smlouvu o smlouvě budoucí nájemní k bytu, pak musí obsahovat všechny podstatné náležitosti smlouvy o nájmu bytu, stanovené zákonem a chybí-li byť jediná z nich, má to za následek neplatnost takovéto smlouvy. Zákon k platnosti nájemní smlouvy vyžaduje uvést např. výši (či způsob určení výše) nájemného a výši (či způsob určení výše) úplaty za služby spojené s nájmem bytu. Chybí-li byť jedna z těchto náležitostí, je smlouva o budoucí nájemní smlouvě absolutně neplatná.

Analogicky jedná-li se o smlouvu o smlouvě budoucí o převodu bytové jednotky, musí i taková smlouva obsahovat dle Nejvyššího soudu²⁸⁹ všechny podstatné náležitosti stanovené zákonem, tzn. náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky uvedené v § 6 ZoVB (které jsou dle

²⁸⁸ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1173/2009 ze dne 10. srpna 2011.

²⁸⁹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 22/2006 ze dne 27. března 2008.

uvedeného rozhodnutí Nejvyššího soudu stanoveny kogentně). Soud přitom dovedl, že *„případná existence smlouvy o převodu jednotky, uzavřené bez ohledu na zmíněnou neplatnou dohodu o budoucí smlouvě, nesvědčí pak platnému právnímu důvodu k převodu jednotky ve smlouvě o tomto převodu, opírající se o neplatné smlouvy o budoucí smlouvě“*. Zde tedy naopak neexistence smlouvy o smlouvě budoucí může zakládat neplatnost převodu vlastnického práva. Problémem však v této souvislosti je určitá vzdálenost závěru soudu od praxe realitní výstavby, kdy investor bytové výstavby zpravidla uzavírá před a v průběhu výstavby právě smlouvy o smlouvách budoucích o převodu jednotek, na základě kterých přijímá od budoucích kupujících plnění (zálohy na kupní cenu jednotky). Dle uvedeného rozhodnutí soudu však musí smlouva o smlouvě budoucí obsahovat všechny podstatné náležitosti budoucí smlouvy o převodu jednotky, tedy mj. i stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu (§ 6 odst. 1 písm. d) ZoVB). Tento údaj je přitom před dokončením výstavby značně nejistý a může se během výstavby měnit (neboť jakákoliv změna v celkové výměře podlahových ploch budovy ovlivní spoluvlastnický podíl všech vlastníků jednotek v budově).

Striktnost Nejvyššího soudu v požadavcích na obsah smlouvy o smlouvě budoucí se nezdá být zcela konzistentní v porovnání s novějším rozhodnutím Nejvyššího soudu²⁹⁰, ve kterém se zabýval opět požadavky na obsah takové smlouvy. V tomto rozhodnutí dovedl, že *„účelem smlouvy o smlouvě budoucí není vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, nýbrž pouze uzavření budoucí - hlavní kupní smlouvy, a proto postačuje, je-li předmět smlouvy o smlouvě budoucí označen tak, aby nebyl zaměnitelný s jiným předmětem. Musí se však uplatnit požadavky, které jsou stanoveny v zájmu zachování jednoty právního řádu zvláštními předpisy o evidenci právních vztahů v katastru nemovitostí. Pozemek vždy zůstává věcí individuálně určenou a vzhledem ke své neměnné geografické poloze zároveň věcí jedinečnou. S ohledem na zmíněnou*

²⁹⁰ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 957/2007 ze dne 27. ledna 2010.

povahu je třeba pozemek vždy označit uvedením jak parcelního čísla, tak katastrálního území, kde se nachází. Má-li pozemek teprve vzniknout (a to ať již oddělením z jiného již existujícího pozemku nebo sloučením existujících pozemků), musí být najisto postavena jeho geografická poloha“. Z tohoto rozhodnutí se tak dá usuzovat, že je-li předmět smlouvy určen nezaměnitelně s jiným předmětem, je takové určení dostatečné.

Na smlouvy o smlouvách budoucích je kladen ještě jeden důležitý požadavek (mimo požadavek uvedení podstatných náležitostí budoucí smlouvy a písemné formy), a to určení doby, do kdy má být budoucí smlouva uzavřena. Ač by se na první pohled nemusel zdát tento požadavek nijak rozporuplný, v praxi se objevují případy, u kterých nebylo jasné, zda naplňují požadavek stanovení doby pro uzavření budoucí smlouvy. Pokud je totiž tato doba určena jiným způsobem než stanovením určitého data (např. je tato doba závislá na splnění nějaké podmínky), je možné učinit závěr, že taková doba je určena neurčitě (a tedy že smlouva o smlouvě budoucí je neplatná). Dle závěru Nejvyššího soudu²⁹¹ (který posuzoval v citovaném rozhodnutí ohraničení času odkazem na smrt člověka) má-li být časový úsek omezen, musí být vymezen pevně, a to tak, že se předem ví, kdy začíná a končí. Je-li tedy doba určena odkazem na splnění podmínky, o níž není jisté, zda vůbec či kdy nastane (nebo oboje), jedná se o podmínku, nikoliv o stanovení času.

Výše uvedené příklady neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí tak mají za následek neexistenci práv třetích osob z takové smlouvy k dotčené nemovitosti, proto k nim převodce (resp. nabyvatel) nemusí přihlížet (neboť mu z nich platně nevznikají práva ani závazky). Smlouva o smlouvě budoucí je totiž účinná jen mezi jejími účastníky. Jak dovodil Nejvyšší soud²⁹², jestliže účastník této smlouvy převede vlastnické právo k věci, jejíž zamýšlený převod je obsahem smlouvy o smlouvě budoucí, na třetí osobu, zaniknou práva a povinnosti ze smlouvy o smlouvě budoucí pro nemožnost plnění (budoucí prodávající totiž už není vlastníkem

²⁹¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 203/2002 ze dne 16. května 2002.

²⁹² Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 508/2007 ze dne 14. listopadu 2007.

nemovitosti a není způsobilý svým úkonem převést vlastnické právo na budoucího kupujícího). Nelze totiž přehlédnout, že smlouva o smlouvě budoucí působí jen mezi účastníky smlouvy (nikoliv absolutně) a její porušení jedním z účastníků nemůže mít samo o sobě vliv na právní postavení třetí osoby (existence např. smlouvy o smlouvě budoucí kupní nebrání budoucímu prodávajícímu v tom, aby nemovitost převedl na osobu odlišnou od osoby budoucího kupujícího). Nicméně porušení smlouvy o smlouvě budoucí nezavazuje budoucího prodávajícího odpovědnostních závazků ze smlouvy o smlouvě budoucí vůči budoucímu kupujícímu.

(b) Předkupní právo

Jiným příkladem práv třetí osoby k nemovitosti je zřízení předkupního práva. Věcné předkupní právo je předmětem evidence katastru nemovitostí (viz kapitola 2.4.3), nicméně obligačně zřízené předkupní právo ani zákonné předkupní právo není z katastru nemovitostí zjistitelné. V případě porušení jakéhokoliv druhu předkupního práva dochází k zániku primární povinnosti zavázané osoby nabídnout věc ke koupi, neboť není právně možné ji nadále vynutit z důvodu změny vlastníka věci (*Surgová, 2006*). Současně však v důsledku porušení povinnosti vzniká nová – sekundární povinnost. Ta nicméně neovlivňuje právní titul, na základě kterého došlo ke zcizení věci v rozporu s předkupním právem (tedy smlouva mezi povinným a třetí osobou se automaticky nestává absolutně neplatnou, nýbrž právní úprava poskytuje oprávněnému jiné nástroje, jak v obraně svých subjektivních práv postupovat). V souvislosti s porušením obligačního předkupního práva se uplatní obecné předpisy o náhradě škody – oprávněný tak může uplatnit proti povinnému nárok na náhradu škody (ve smyslu § 420 a násl. ObčZ) z titulu porušení povinností povinného vyplývajících z předkupního práva. V případě porušení předkupního práva s věcnými účinky má však oprávněný právo mj. domáhat se na novém vlastníkovi věci, aby mu věc prodal za stejných podmínek, nebo mu zůstane předkupní právo zachováno. Nového

vlastníka by takový požadavek neměl překvapit, neboť existenci věcného předkupního práva mohl díky principu publicity zjistit z katastru nemovitostí ještě před nabytím vlastnického práva k nemovitosti.

5 PRÁVNÍ PROVĚRKA NEMOVITOSTÍ PO ÚČINNOSTI NOVÉ ÚPRAVY SOUKROMÉHO PRÁVA A NOVÉHO KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Ministerstvo spravedlnosti ČR spatřuje v současném ObčZ několik základních nedostatků, z pohledu nemovitostí je pak nejvýznamnějším nedostatkem "*nedostatečná ochrana osob jednajících v dobré víře (v důvěře) ve stav zápisů v katastru nemovitostí. V důsledku toho katastr nemovitostí neplní jednu ze svých hlavních úloh, totiž roli seznamu, o němž se předpokládá, že je bezvadný a úplný a na jehož správnost a úplnost se mohou subjekty ve svém právním styku spoléhat*"²⁹³. Řadu nedostatků by měly odstranit rekodifikační návrhy (především NObčZ a navazující právní předpisy).

Z pohledu nemovitostní problematiky budou mít zásadní dopad NObčZ, jenž má nabýt účinnosti dne 1. ledna 2014²⁹⁴, ve spojení s novým katastrálním zákonem (text věcného záměru nového katastrálního zákona viz ČÚZK, 2011). Tyto předpisy mají přinést do prostředí českého práva nové pojetí principu materiální publicity katastru nemovitostí. To s sebou přinese zásadní dopad na právní prověrky nemovitostí v České republice. Zápisy v katastru nemovitostí se tak stanou "právně závaznými" a cílem je zřejmě stav, kdy tyto zápisy nebudou zpochybnitelnými (na rozdíl od současného stavu). Vzhledem k tomu, že se rozsah údajů prověřovaných v rámci vkladového řízení katastrálními úřady zřejmě nijak nerozšíří (k rozsahu těchto údajů více v kapitole 1.3.2), je však zřejmé, že i po přijetí této nové právní úpravy může docházet ke stavu, kdy katastrální úřady zapíší do katastru nemovitostí údaj neodpovídající právnímu stavu. Nebude totiž v silách katastrálních úřadů (tak jako to není v jejich silách dnes) prověřit veškeré okolnosti transakcí s nemovitostmi. Jedinou ochranou oprávněného vlastníka tak bude institut vyrozumění zapsaného vlastníka, kterému katastrální úřad oznámí změnu zapsaného stavu. Zapsaný oprávněný

²⁹³ Viz *Nový občanský zákoník* [online]. Ministerstvo spravedlnosti ČR, [cit. 2011-10-17]. Základní nedostatky platné právní úpravy. Dostupné z WWW: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/vlastnictvi-a-dalsi-vecna-prava/zakladni-nedostatky-platne-pravni-upravy.html>>.

²⁹⁴ Viz § 3081 NObčZ.

vlastník tak bude mít možnost podat proti provedenému zápisu námitky, avšak jen do určité doby (v souladu se zásadou *právo přeje bdělému*).

5.1 NEJVÝZNAMNĚJŠÍ ZMĚNY TÝKAJÍCÍ SE PRÁVNÍ PROVĚRKY NEMOVITOSTÍ

5.1.1 SPOJENÍ PRÁVNÍHO REŽIMU VLASTNICTVÍ STAVEB A POZEMKŮ POD NIMI

Přelomovou změnou bude ukončení oddělení právního režimu vlastnictví pozemků a staveb na nich. Dle současné právní úpravy platí, že stavba není součástí pozemku (§ 120 odst. 2 ObčZ). Podle judikatury²⁹⁵ ovšem platí, že stavba, která není věcí (dle § 119 odst. 1 ObčZ – "*věci jsou movité a nemovité*"), je součástí pozemku. S ukončením oddělení právních režimů pozemků a staveb na nich tak úzce souvisí problematika součástí a příslušenství věci. Nejedná se o ryze teoretický problém, ale v souvislosti s převody nemovitostí o otázku zásadního významu. Nelze totiž platně převést vlastnické právo k věci bez jejích součástí a naopak smlouva o samostatném převodu součástí věci bude neplatná. V převodní smlouvě tak není třeba uvádět, že nemovitost je převáděna včetně součástí, ani není třeba součástí nemovitosti uvést jakýmkoliv výčtem ani jiným označením. Součást věci totiž nemůže být samostatnou věcí v právním smyslu, přechází tedy na nabyvatele věci a sleduje právní osud této věci. (Více o problematice součástí a příslušenství nemovitosti obsahuje kapitola 4.4.1.)

Ohledně režimu staveb na pozemku jiného vlastníka se po účinnosti NObčZ užije ustanovení § 3054 NObčZ sjednocující právní režim vlastnictví pozemků a staveb na nich: "*Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba.*" Bližší podrobnosti potom stanoví § 3055 NObčZ, dle kterého "*Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle*

²⁹⁵ Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdon 1395/96 ze dne 28. ledna 1998.

dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku." (Uvedené) "platí obdobně pro stavbu, která má být zřízena na pozemku jiného vlastníka na základě věčného práva vzniklého stavebníku přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo na základě smlouvy uzavřené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona."

Vznik vzájemných předkupních práv ke stavbám a pozemkům jiných vlastníků pak zakotvuje § 3056 NObčZ: *"Vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží. Lze-li část pozemku se stavbou oddělit, aniž to podstatně ztíží jejich užívání a požívání, vztahuje se předkupní právo jen na část pozemku nezbytnou pro výkon vlastnického práva ke stavbě."* Uvedené ustanovení tak v praxi bude znamenat, že vlastník pozemku nenabude do vlastnictví stavbu na daném pozemku dříve, než bude vlastník stavby zamýšlet o realizaci prodeje stavby (a naopak). Do té doby bude stále existovat režim odděleného vlastnictví pozemku a stavby na něm.

Ve vztahu ke stavbě zřízené na cizím pozemku pak bude po účinnosti NObčZ platit ustanovení § 1084 odst. 1 dle kterého *"Stavba zřízená na cizím pozemku připadá vlastníkovi pozemku."* Dobrou víru stavebníka řeší ustanovení § 1086 odst. 1: *"Kdo v dobré víře zřídil na cizím pozemku stavbu, má právo domáhat se po vlastníku pozemku, který o zřizování stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, aby mu pozemek převedl za obvyklou cenu. Také vlastník pozemku má právo po zřizovateli stavby požadovat, aby pozemek koupil za obvyklou cenu."* Návod pro rozhodnutí soudů v takových případech

obsahuje ustanovení § 1086 odst. 2, dle kterého *"Soud na návrh některé ze stran přikáže pozemek do vlastnictví zřizovatele stavby a rozhodne o jeho povinnosti zaplatit vlastníku pozemku náhradu."*

5.1.2 POSÍLENÍ PRINCIPU MATERIÁLNÍ PUBLICITY ZÁPISŮ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Mezi ustanovení NObčZ, jež mají přímou vazbu na katastr nemovitostí, patří ustanovení § 980 a násl. NObčZ. Dle § 980 odst. 1 NObčZ v souvislosti s publicitou zápisů do katastru platí, že *"Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje. Stanoví-li to právní předpis, zapíše se do veřejného seznamu kromě věcného práva i právo užívání nebo požívání, jakož i omezení rozsahu nebo způsobu užívání nebo požívání věci spoluvlastníky."*

Ustanovením, jež zásadně posiluje užití principu materiální publicity, je ustanovení § 980 odst. 2 NObčZ, dle kterého *"Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje."*

Rozpor mezi stavem zapsaným a stavem skutečným bude řešen dle § 984 NObčZ následovně: *"Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplaty v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis. Pro nezbytnou cestu, výměnek a pro věcné právo vznikající ze zákona bez zřetele na stav zápisů ve veřejném seznamu se věta první (...) nepoužije."* V souvislosti s první větou uvedeného ustanovení je důležitý odkaz na úplatné nabytí v dobré víře, tzn. tato úprava se nebude vztahovat na případy, kdy bude nemovitost převedena bezúplatně.

Námitku skutečného vlastníka proti nesprávnému zápisu v katastru řeší § 985 NObčZ: *"Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, může se osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, domáhat odstranění nesouladu; prokáže-li, že své právo uplatnila, zapíše se to na její žádost do veřejného seznamu. Rozhodnutí vydané o jejím věcném právu působí vůči každému, jehož právo bylo zapsáno do veřejného seznamu poté, co dotčená osoba o zápis požádala."* Uvedené ustanovení tak umožňuje zápis poznámky spornosti do katastru nemovitostí ohledně probíhajícího soudního řízení vztahujícího se k dané nemovitosti na žádost dotčené osoby. Poznámku spornosti ostatně již v současnosti upravuje konformním způsobem ZáPrNe²⁹⁶.

Samotnou obranu dotčeného vlastníka nemovitosti řeší § 986 NObčZ. Dle ustanovení § 986 odst. 1 NObčZ platí: *"Kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, může se domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno. Orgán, který veřejný seznam vede, vymaže poznámku spornosti zápisu, nedoloží-li žadatel ani do dvou měsíců od doručení žádosti, že své právo uplatnil u soudu."* Zásadní dopad na obranu dotčeného vlastníka představuje ustanovení § 986 odst. 2 NObčZ: *"Požádal-li žadatel o poznamenání spornosti zápisu do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl, působí jeho právo vůči každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu; po uplynutí této lhůty však jen vůči tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž byl v dobré víře."* Nová úprava uvedená v tomto ustanovení tak do jisté míry snižuje právní

²⁹⁶ Viz § 9a ZáPrNe:

- "(1) Katastrální úřad na základě doručeného oznámení soudu o podané žalobě nebo k doloženému návrhu žalobce zapíše v jeho prospěch poznámku spornosti, jestliže žalobce podá žalobu o určení, zda*
- a) vlastníkem nemovitosti evidované v katastru je někdo jiný, než kdo je jako vlastník zapsán v katastru, nebo*
 - b) právní úkon, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, je neplatný či zrušený.*
- (2) Pokud je řízení zahájené podáním žaloby podle odstavce 1 řízením o předběžné otázce v řízení o povolení vkladu, řízení o povolení vkladu se nepřerušuje. Je-li poznámka spornosti zapsána v katastru až po podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu, řízení o povolení vkladu podle předchozí věty se nepřerušuje jen tehdy, pokud s tím souhlasí všichni účastníci řízení o povolení vkladu. Pokud je podána žaloba podle odstavce 1 písm. a) a řízení o povolení vkladu se nepřerušuje, katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vychází z dosavadních zápisů v katastru. Pokud je podána žaloba podle odstavce 1 písm. b) a řízení o povolení vkladu se nepřerušuje, katastrální úřad posoudí listinu v řízení o povolení vkladu podle hledisek uvedených v § 5 odst. 1.*
- (3) Pokud katastrální úřad vklad povolil a soud o předběžné otázce rozhodne tak, že by to bylo důvodem k zamítnutí vkladu, vymaže katastrální úřad povolený vklad a všechny na něj navazující zápisy práv, které jsou s rozhodnutím soudu v rozporu, a oznámí to všem osobám, jejichž práva zapsaná v katastru byla v důsledku tohoto rozhodnutí soudu vymazána."*

ochranu vlastníků nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí. Za současné úpravy je možné, aby se skutečný vlastník nemovitosti domohl opravy chybného zápisu v katastru vůči tomu, kdo dosáhl zápisu a byl v dobré víře, i po uplynutí subjektivní jednoměsíční lhůty. Dle ustanovení § 986 odst. 3 NObčZ pak platí, že *"Nebyl-li žadatel o zápisu cizího práva řádně vyrozuměn, prodlužuje se lhůta podle odstavce 2 na tři roky; lhůta počne běžet ode dne, kdy byl popíraný zápis proveden."* Lze polemizovat o tom, zda i tříletá objektivní lhůta je v případě zápisů práv k nemovitostem dostatečná.

Bude-li nemovitost "převedena" nevlastníkem (ač zapsaným jako vlastník v katastru nemovitostí), bude se na situaci vztahovat ustanovení § 1760 NObčZ, dle kterého *"Skutečnost, že strana nebyla při uzavření smlouvy oprávněna nakládat s tím, co má být podle smlouvy plněno, sama o sobě neplatnost smlouvy nevyvolává."*

5.1.3 ZMĚNA ROZSAHU PRÁV EVIDOVANÝCH V KATASTRU NEMOVITOSTÍ

S NObčZ a novým katastrálním zákonem se změní rozsah údajů evidovaných o nemovitostech v katastru nemovitostí. Oproti současným údajům (jejich výčet je uveden v kapitole 2.4.3) bude katastr nemovitostí nově obsahovat (*Šustrová, 2011*):

- (a) vlastnické právo,
- (b) právo stavby,
- (c) věcné břemeno,
- (d) zástavní právo,
- (e) budoucí zástavní právo,
- (f) podzástavní právo,
- (g) předkupní právo,
- (h) právo nezbytné cesty,

- (i) výměnek,
- (j) budoucí výměnek,
- (k) přídatné spoluvlastnictví,
- (l) správu svěřeneckého fondu,
- (m) výhradu vlastnického práva,
- (n) právo zpětné koupě,
- (o) zákaz zcizení nebo zatížení sjednaný jako věcné právo,
- (p) výhradu práva lepšího kupce,
- (q) ujednání o koupi na zkoušku,
- (r) nájem,
- (s) pacht, a
- (t) vzdání se práva na náhradu škody na pozemku.

5.1.4 OPUŠTĚNÍ NEMOVITOSTI

Novou úpravu institutu opuštění věci relevantní pro úpravu právních vztahů k nemovitostem obsahuje § 1050 odst. 2 NObčZ, dle kterého "*Nevykonává-li vlastník vlastnické právo k nemovité věci po dobu deseti let, má se za to, že ji opustil.*". Uvedené ustanovení se tak vztahuje i na nemovitosti podléhající evidenci katastru nemovitostí (výčet těchto nemovitostí obsahuje kapitola 2.4.1). Dle přechodného ustanovení § 3067 NObčZ platí, že "*Je-li opuštěna nemovitá věc, počne běžet doba uvedená v § 1050 odst. 2 ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.*". Vylučuje se tedy, aby doba zakládající domněnku o opuštění nemovité věci dle § 1050 odst. 2 NObčZ počala běžet či již dokonce uplynula před nabytím účinnosti NObčZ.

5.1.5 DALŠÍ ZMĚNY PŘEDPOKLÁDANÉ NOVOU PRÁVNÍ ÚPRAVOU

Dopad na práva do katastru nemovitostí nezapsaná (resp. zapsaná chybně, resp. neúplně) bude mít § 981 NObčZ: "*Je-li do veřejného seznamu zapsáno věcné právo k cizí věci, má přednost před věcným právem, které není z veřejného seznamu zjevné.*". Věcná práva k věci cizí a pořadí zápisů dále rozebírá § 982 NObčZ: "*Pro pořadí věcných práv k cizí věci rozhoduje doba podání návrhu na zápis práva. Práva zapsaná na základě návrhů podaných v téže době mají stejné pořadí. Zřizuje-li vlastník věcné právo k vlastní věci, může před tímto právem vyhradit a do veřejného seznamu zapsat přednostní pořadí pro jiné právo; má-li být výhrada do veřejného seznamu zapsána až po zřízení věcného práva, vyžaduje se souhlas osoby, jejíž právo má být dotčeno. K zápisu práva, pro něž bylo vyhrazeno lepší pořadí, se nevyžaduje souhlas osoby, jejíž právo je výhradou omezeno, ledaže má být právo, jemuž svědčí výhrada lepšího pořadí, zapsáno do veřejného seznamu v širším rozsahu, než jak to z výhrady vyplývá.*"

Na úpravu přednostního práva ke zřízení věcného práva dále navazuje ustanovení § 983 NObčZ: "*Je-li ve veřejném seznamu zapsáno přednostní právo ke zřízení věcného práva jiné osobě a nebyl-li do jednoho roku od zápisu podán návrh na zápis práva, kterého se přednostní právo týká, může se vlastník domoci výmazu přednostního práva. Prokáže-li ten, kdo má přednostní právo, že před uplynutím lhůty podal žalobu na převod nebo jiné zřízení věcného práva, počne lhůta běžet od skončení soudního řízení; při zamítnutí žaloby však bude přednostní právo vymazáno na žádost vlastníka k okamžiku právní moci rozhodnutí. Je-li ve veřejném seznamu zapsáno přednostní právo jako podmíněné nebo s doložením času, počne lhůta podle odstavce 1 běžet dnem, kdy se přednostní právo stane vymahatelným.*"

Dle přechodného ustanovení § 3064 NObčZ platí, že "*Ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí v době jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona nastanou účinky podle § 980 až 986 uplynutím jednoho*

roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Lhůty stanovené v § 983 a 986 počnou běžet po uplynutí jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona."

V souvislosti s určením hranic pozemků bude aplikováno ustanovení § 1028 NObčZ, dle kterého *"Jsou-li hranice mezi pozemky neznatelné nebo pochybné, má každý soused právo požadovat, aby je soud určil podle poslední pokojné držby. Nelze-li ji zjistit, určí soud hranici podle slušného uvážení"*. Jak je zřejmé, pojmy "pokojná držba" i "slušné uvážení" jsou pojmy poněkud neurčitými a bude tedy na soudní praxi, jak se s novou právní úpravou v tomto ohledu vyrovná.

5.2 SHRUTÍ DOPADŮ NOVÉ ÚPRAVY

Je zřejmé, že výše uvedená nová právní úprava vyžaduje provedení nezbytných změn přímo ve vedení katastru nemovitostí (zejména s ohledem na sjednocení právního režimu staveb a pozemků pod nimi). Vzhledem k elektronizaci vedení katastru nemovitostí a možnostem ISKN by k těmto změnám mělo dojít automaticky.

Je zřejmé, že nabytí účinnosti NObčZ bude mít na právní prověrky nemovitostí značný dopad. Důsledky spjaté s materiální publicitou zápisů v katastru nemovitostí, jak ji pojímá NObčZ a nový katastrální zákon, však nebudou znamenat konec nemovitostních provereč, i když by jejich vymizení nasvědčovaly důvodové zprávy připravovaných legislativních změn (např. ČÚZK, 2011: *"Přínosem nového občanského zákoníku a na něj navazující navrhované právní úpravy katastru nemovitostí bude především zavedení zásady materiální publicity, která přináší zásadní zvýšení ochrany nabyvatelů věcných práv, kteří toto právo nabudou od osob zapsaných v katastru nemovitostí. Touto změnou se česká právní úprava v této oblasti stane plně srovnatelnou s Rakouskem, Německem a dalšími západoevropskými zeměmi. V důsledku toho se výrazně zvýší bezpečnost realitních transakcí a již nebude nutné zkoumat nabývací tituly předchozích vlastníků ani pojišťovat se proti nepředvídatelným skutečnostem, o nichž v katastru nebyla uvedena žádná*

informace. Tato změna přinese omezení soudních sporů majících původ právě v dosavadní absenci této zásady i snížení nákladů na straně účastníků realitních transakcí.").

Význam právních prověrek nemovitostí bude nicméně omezen co do rozsahu - směrodatná bude v případě nemovitostí podléhajících evidenci v katastru nemovitostí lhůta na úspěšné uplatnění námitek vlastníka vyrozuměného o změně zápisu v katastru. Tato změna se však nedotkne nijak prověrek nemovitostí neevidovaných v katastru nemovitostí (resp. v jiném veřejném seznamu). Nebude nicméně vyloučeno ani provádění hlubších prověrek v důsledku toho, že Ústavní soud např. judikoval, že restituční nároky nezaniknou ani přes ustanovení právního předpisu, jež předpokládá obecně zánik veškerých nároků²⁹⁷. Zda stejný osud postihne i nová ustanovení NObčZ, ukáže až nová soudní praxe.

S dopady na právní prověrku nemovitostí počítá ostatně i věcný záměr nového katastrálního zákona (jeho text viz ČÚZK, 2011), když uvádí "*Obezřetní investoři, kterým je nedostatečné uplatnění zásady materiální publicity známo, na zápisy v katastru nespolehají a sami prověřují nabývací tituly těch, se kterými jednají, a to nejméně po vydržecí dobu směrem do minulosti. Tím je ovšem oslaben vlastní smysl vedení katastru jako důvěryhodné evidence právních vztahů k nemovitostem. (...) To vede v obchodním styku k četným překvapením, kdy se domnělý nabyvatel práva dodatečně dozví, že zápisy v katastru nebyly úplné, a proto se oprávněným z právního vztahu nestal, i když jednal v plné důvěře v pravdivost a úplnost zápisů v katastru.*". Díky novému katastrálnímu zákonu by měla mít prověrka nemovitostí k dispozici také více informací [katastr nemovitostí by totiž měl oproti dnešnímu stavu obsahovat též např. evidenci nájmu, resp. pachtů – i když jen fakultativní (požádá-li o to

²⁹⁷ Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2687/2007 ze dne 26. února 2008, dle kterého "*Restituční nárok podle zákona č. 87/1991 Sb. nemůže zaniknout podle § 63 odst. 1 zákona o konkursu a vyrovnání*". (§ 63 odst. 1 zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání: "*Nabylo-li usnesení o potvrzení vyrovnání právní moci a dlužník úplně a včas své povinnosti podle něho splnil, zaniká jeho povinnost splnit věřitelům část závazku, k jejímuž plnění nebyl povinen podle obsahu vyrovnání, a to i tehdy, jestliže hlasovali proti přijetí vyrovnání nebo se hlasování nezúčastnili. Ve stejný okamžik zaniká v plném rozsahu povinnost dlužníka plnit závazky vůči věřitelům, kteří nepřihlásili své pohledávky podle § 56 odst. 1 nebo § 58 odst. 1.*")

vlastník nebo nájemce, resp. pachtýř) – nebo evidenci práv stavby]. Významným vylepšením bude též vazba katastru na Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN)²⁹⁸, který by měl do budoucna zabránit zápisu např. vlastníka, jehož identifikace nebude možná (tak, jako je tomu v případě některých současných zápisů v katastru²⁹⁹). I dnes už se nicméně údaje katastru nemovitostí porovnávají s evidencí obyvatel³⁰⁰.

Naopak v rámci právní prověrky již nebude nutné věnovat zvýšenou pozornost tomu, zda se nabývacím titulem nabývá jak stavba, tak i pozemek pod stavbou (jak bylo popsáno v kapitole 4.2.1). U trvalých staveb na vlastním pozemku totiž bude stačit uvádět v listinách pouze pozemek a trvalá stavba s ním bude automaticky sdílet jeho právní osud, protože bude jeho součástí (ČÚZK, 2011).

NObčZ není s novým katastrálním zákonem jedinými předpisy, které budou mít dopad na právní prověrku nemovitostí. Přijetím zákona o obchodních korporacích (dále jen ZOK) totiž dojde také ke změnám současných principů převodů nemovitostí obchodními společnostmi a družstvy. Jak uvádí důvodová zpráva ZOK, *"návrh (...) sice opouští řadu pravidel, na která jsme zatím zvyklí (typicky § 196a), nicméně činí tak se současným zpřísněním pravidel o střetu zájmů, vyvádění majetku (poboček apod.), o testu insolvence apod. Návrh tak (...) přináší současně zvýšení jistoty zlepšením těch ostatních instrumentů obchodního práva, které zatím fungovaly sporadicky (odpovědnost statutárních orgánů a právo podnikatelských seskupení a opuštění absolutní neplatnosti u jednání rozporných s relevantními pravidly)." (více k § 196a ObchZ viz kapitola 4.3.1).*

²⁹⁸ Dle § 30 zákona č. 111/2009 Sb., o základních registrech, je registr územní identifikace veřejným seznamem, jehož správcem je ČÚZK.

²⁹⁹ Např. v roce 2005 (nejnovější autorem zjištěný údaj) platilo, že *"nemovitostí, u nichž je jako vlastník zapsána osoba, již nelze identifikovat, tvoří asi 3 % nemovitostí evidovaných v katastru. Jedná se o cca 640 000 parcel, 13 000 budov a více než 100 bytů. Vlastníci těchto nemovitostí jsou v katastru označeni pouze jménem a příjmením, a nelze je proto spolehlivě identifikovat, tudíž ani dohledat v evidenci obyvatel, případně prohlásit za mrtvé"* – viz MASARYKOVA UNIVERZITA. Souhrnná zpráva o činnosti veřejného ochránce práv za rok 2005 [online]. 2006 [cit. 2012-01-09]. S. 98. Dostupné z: http://www.ochrance.cz/fileadmin/user_upload/zpravy_pro_poslaneckou_snemovnu/Souhrnna_zprava_VOP_2005.pdf.

³⁰⁰ Viz nařízení vlády č. 111/2001 Sb., o porovnávání a přejímání údajů katastru nemovitostí České republiky a evidence obyvatel, ve znění pozdějších předpisů (účinné od 15. dubna 2001).

6 ZÁVĚR

Na počátku této práce byl jako její cíl zvolen rozbor právní prověrky nemovitostí z mnoha úhlů pohledu (jak po její formální, tak i obsahové stránce) a dále analýza nejvýznamnějších otázek týkajících se právních vztahů k nemovitostem, zejména s ohledem na jejich převody.

Vzhledem k právnímu prostředí týkajícímu se právních vztahů k nemovitostem, významu zápisů právních vztahů k nim ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí) a v neposlední řadě s ohledem na rozhodovací praxi soudů vážící se k uvedenému je nesporné, že všechny osoby účastnící se právního vztahu s nemovitostním prvkem mají odůvodněný zájem na ověření právních vztahů k dané nemovitosti. Nejedná se přitom jen o nabyvatele nemovitosti (mající zájem na platném nabytí vlastnického práva k ní), ale též o její převodce (korigující výši úplaty v návaznosti na výsledek právní prověrky nemovitosti) či o třetí subjekty (např. financující banky).

Vady minulých nabývacích titulů k nemovitostem mají dopad na platnost budoucích nabývacích titulů, a proto je nutné vždy zkoumat jejich platnost ze všech hledisek, která přicházejí v úvahu. Proto se tato práce zabývala případy neplatnosti nabývacích titulů a možnostmi jejich zjišťování.

I když není u nás precedenční systém práva, jsou v této práci rozebrána některá zásadní rozhodnutí českých soudů (stejně jako celá řada dalších doplňujících rozhodnutí), neboť mají zásadní dopad na nakládání s nemovitostmi.

Právní prověrky nemovitostí hodnotí právní vztahy k nemovitostem jak evidovaným v katastru nemovitostí, tak i těm, které evidenci v katastru nemovitostí nepodléhají. Vzhledem k evidenci převážného množství nemovitostí v katastru je zvláštní pozornost v práci věnována právě katastru nemovitostí. Základním posláním katastru nemovitostí je ochrana vlastnických

a jiných práv k nemovitostem. Právní jistota ohledně těchto práv však v důsledku existence problémů popisovaných v této práci není příliš vysoká. Do jisté míry je posilována institutem dobré víry v zápis v katastru, který je však aplikován až od zápisů učiněných od 1. ledna 1993 (viz kapitola 2.5.2). Ani tento institut však netvoří úplnou záruku souladu skutečného a v katastru zapsaného stavu. Dalším omezením je skutečnost, že princip intabulační je aplikován jen u zápisů, jež jsou realizovány vkladem. Ke vzniku práv k nemovitostem podléhajícím evidenci v katastru však dochází i jinak – dříve, než je proveden odpovídající zápis v katastru. Proto jsou v rámci práce popsány též typy zápisů do katastru a zásady ovládající vkladové řízení.

V práci je popsán historický vývoj katastru nemovitostí, neboť ten ovlivnil a má v mnoha aspektech konsekvence i na dnešní podobu katastru nemovitostí. Ani současný stav však nebrání vzniku pochybností ohledně právních vztahů k nemovitostem už vzhledem k omezené možnosti katastrálních úřadů (provádějících zápis do katastru nemovitostí) přezkoumávat platnost nabývacích titulů.

Pro právní prověrky nemovitostí má zásadní dopad množství informací, jež se dají o nemovitosti obstarat, a proto je obsah katastru nemovitostí popsán i v rámci této práce. Stejně tak jsou popsány i další informační zdroje, kterými jsou zejména pozemkové úřady či ostatní účastníci nemovitostní transakce.

Realizaci právní prověrky nemovitostí samotné je věnována v práci zvláštní pozornost. Jsou popsány typy právních prověrek, jejich rozsah a hloubka, stejně jako nejnvýznamnější část prověrky – analýza nabývacích titulů k nemovitosti.

Každá prověrka nemovitostí je unikátní, neboť odráží cíl transakce, jíž slouží jako podklad. Ke specifickým rysům jednotlivých případů se práce věnuje jednak z pohledu nabyvatelů, resp. převodců nemovitostí (např. obce a kraje, cizinci), jednak z pohledu zvláštních vlastností nemovitosti samotné (právní,

resp. technických vlastností – např. omezení vlastníka vyplývající ze zákonných věcných břemen).

Řadu problémů současného katastru nemovitostí v České republice je potenciálně schopen řešit NObčZ. Týká se to především důslednějšího uplatňování zásady materiální publicity zápisů v katastru nebo např. sjednocení právního režimu pozemků a staveb na nich (tedy návrat k zásadě *superficies solo cedit*).

NObčZ vymezuje nemovité věci nově jako "*pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon*" a dále "*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*" (viz § 491 odst. 1 NObčZ). Všechny tyto zmíněné věci by tak *de lege ferenda* měly být v podstatě předmětem evidence katastru nemovitostí (což vyplývá už z jeho podstaty a ostatně i názvu).

Nelze odhadnout, kolik nemovitostí v České republice je potenciálně dotčeno jakoukoliv právní vadou, jež patří mezi ty, které jsou odhalitelné realizací právní prověrky nemovitostí popisované v této práci. Řada nemovitostních transakcí, jež by právní prověrka označila jako tak či onak vadné, byla a bude realizována, aniž by vznikly zúčastněným stranám jakékoliv komplikace. To však automaticky neznamená, že by ke komplikacím nemohlo dojít v budoucnu (např. v souvislosti s další transakcí týkající se dané nemovitosti).

Vzhledem k uvedenému je proto k nemovitostním transakcím nutno přistupovat obezřetně, a pokud je to možné, využít možností, jež právní prověrka poskytuje. Ta konečně není jedinou možností, jak ochránit např. investici do nemovitosti. V souvislosti s riziky, jež mohou být v rámci právní prověrky nemovitostí odhalena, se poměrně nedávno objevil v nabídce českých pojišťoven produkt

nazývaný nejčastěji jako „*title insurance*“, neboli tedy pojištění vad vlastnického titulu k nemovitosti.

7 POUŽITÉ ZKRATKY

a. s.	akciová společnost
ABGB	Všeobecný občanský zákoník vyhlášený dne 1. června 1811 patentem císaře Františka I. č. 946 Sb. z. s.
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
DevizZ	zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů
HospZ	zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
ISKN	informační systém katastru nemovitostí
JEP	Jednotná evidence půdy (zřízená na základě usnesení vlády č. 192 z 25. ledna 1956)
NObčZ	návrh nového občanského zákoníku; citace odkazují na text návrhu nového občanského zákoníku schválený Poslaneckou sněmovnou Parlamentu České republiky dne 9. listopadu 2011
ObecZ	zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů
ObčZ	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
ObčZ 1950	zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
ObchZ	zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

PamZ	zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
PoskÚKat	vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 162/2001 Sb. o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů
PozemÚ	zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů
RÚIAN	Registr územní identifikace, adres a nemovitostí
SGI	soubor geodetických informací
SPI	soubor popisných informací
KatV	vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
KatZ	zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
KrajZ	zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů
ZáPrNe	zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

ZEN	zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
ZoHMP	zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	návrh zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích); citace odkazují na text návrhu zákona o obchodních korporacích schválený vládou České republiky ve znění změn přijatých Legislativní radou vlády v květnu 2011
ZoMČR	zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů
ZoMR	zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, ve znění pozdějších předpisů
ZoNPNP	zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů
ZoP	zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (zákon o půdě), ve znění pozdějších předpisů
ZoPK	zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
ZoPNV	zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů
ZoPV	zákon č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, ve

	znění pozdějších předpisů
ZoV	zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů
ZoVB	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), ve znění pozdějších předpisů
ZoVD	zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů
ZoZMK	zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, ve znění pozdějších předpisů
ZZemKatOrg	zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů

8 POUŽITÁ LITERATURA, PRÁVNÍ PŘEDPISY A JUDIKATURA

8.1 KNIHY, SBORNÍKY, ČASOPISY, ONLINE ZDROJE

- (1) Barešová, 2007

BAREŠOVÁ, Eva, BAUDYŠ, Petr. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem*. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha : C. H. Beck, 2007. 736 s. ISBN 978-80-7179-594-0.

- (2) Baudyš, 2010

BAUDYŠ, Petr. *Katastr a nemovitosti*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2010. 312 s. ISBN 978-80-7400-304-2.

- (3) Bradáč, 2009

BRADÁČ, Albert a kol. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualizované vydání. Praha : Linde, 2009. 368 s. ISBN 978-80-7201-761-4.

- (4) Bučková, 2002

BUČKOVÁ, Ariana, OEHM Petr. *Nemovitosti, byty a nebytové prostory*. Praha : C. H. Beck, 2002. 230 s. ISBN 80-7179-670-0.

- (5) Bureš, 2009

BUREŠ, Jaroslav, DRÁPAL, Ljubomír a kol. *Občanský soudní řád : Komentář*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2009. 2 sv., 3392 s. ISBN 978-80-7400-107-9.

- (6) Čech, 2011

ČECH, Petr. Znalecká činnost a vnitřní obchodování ve společnosti s ručením omezeným a v akciové společnosti. *Auditor*. 2011, 4, s. 25-29. ISSN 1210-9096.

(7) ČÚZK, 2011

Český úřad zeměměřický a katastrální [online]. Návrh věcného záměru zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon). 2011 [cit. 2012-01-09]. Dostupné z: <www.cuzk.cz/GenerujSoubor.ashx?NAZEV=10-NAVRH>.

(8) ČÚZK, 2012

Český úřad zeměměřický a katastrální [online]. Verze 1.8.7. 09.01.2012 [cit. 2012-01-09]. Stručná historie katastru nemovitostí. Dostupné z WWW: <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10017&AKCE=DOC:10-KATASTR_HISTORIE>.

(9) Dančišin, 2009

DANČIŠIN, Martin; LEHKÝ, Jan. Náprava neplatných převodů nemovitosti. *Realit* [online]. 2009, 02, [cit. 2011-05-23]. Dostupný z WWW: <<http://www.realit.cz/clanek/naprava-neplatnych-prevodu-nemovitosti>>.

(10) Dědič, 2002

DĚDIČ, Jan a kol. *Obchodní zákoník : Komentář*. III. díl. Praha : Polygon, 2002, s. 2401. ISBN 80-7273-071-1.

(11) Doležal, 2006

DOLEŽAL, Jiří a kol. *Nový stavební zákon v teorii a praxi*. Praha : Linde, 2006. 704 s. ISBN 80-7201-626-1.

(12) Eliáš, 2002

ELIÁŠ, Karel. *Některé zákonné konstrukce k ochraně majetku akciové společnosti*. XII. Karlovarské právnické dny. s. 114. Praha : Linde, 2002.

(13) Furek, 2010

FUREK, Adam. *Právní úprava dispozic obecním majetkem podle zákona o obcích: komentář právní úpravy podle publikované judikatury a výkladové praxe ministerstva vnitra*. Praha : Ministerstvo vnitra České republiky, 2010. 164 s.

(14) Hamplová, 2009

HAMPLOVÁ, Jana. Majetkoprávní dispozice s nemovitostmi obce /1. *Moderní obec* [online]. 5.2.2009, [cit. 2011-10-11]. Dostupné z : <<http://moderniobec.ihned.cz/c1-33857680-majetkopravni-dispozice-s-nemovitostmi-obce-1>>.

(15) Chalupa, 1999

CHALUPA, Luboš. K nabytí vlastnictví pravomocným rozhodnutím státního orgánu. *Právní rozhledy*. 1999, 8, s. 401.

(16) Chobola, 2005

CHOBOLA, Tomáš. K zákazu finanční asistence akciových společností. *Právní rozhledy*. 2005, 23, s. 867.

(17) Jansa, 2007

JANSA, Lukáš. *Ochrana obchodního tajemství, důvěrných informací a know-how v podnikání* [online]. 19.02.2007 [cit. 2012-01-09]. Dostupné z: <http://www.pravoit.cz/article/ochrana-obchodniho-tajemstvi-duvernych-informaci-a-know-how-v-podnikani>

(18) Kotrady, 2007

KOTRADY, Pavel; SEMELA, Marek. Geometrický plán postrachem právníků? *Právní rádce* [online]. 15.2.2007, [cit. 2011-12-11]. Dostupný z WWW: <<http://pravniradce.ihned.cz/c1-20434370-geometricky-plan-postrachem-pravniku>>.

(19) Králová, 2011

KRÁLOVÁ, Táňa. Revoluce v restitucích. *Euro*. 29. května 2011, č. 22, s. 36.

(20) Kuba, 2010

KUBA, Bohumil. Co platí v katastru nemovitostí. *Daňová a hospodářská kartotéka*. 1.4.2010, č. 7, str. 23.

(21) Koudelka, 2009

KOUDELKA, Zdeněk, ONDRUŠ, Radek, PRŮCHA, Petr. *Zákon o obcích (obecní zřízení) : Komentář*. 4. doplněné vydání podle stavu k 1.3.2009. Praha : Linde, 2009. 486 s. ISBN 978-80-7201-760-7.

(22) Liška, 2010

LIŠKA, Petr, LIŠKOVÁ, Věra. *Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor : Komentář*. 4. vyd. Praha : C. H. Beck, 2010. 338 s. ISBN 978-80-7400-370-7.

(23) Marečková, 2011

MAREČKOVÁ, Martina. Neříkejte, že jsme katastrofální úřad, říká ředitel Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního: Rozhovor. *IHNed* [online]. 16. 3. 2011 [cit. 2011-03-24]. Dostupné z: <http://byznys.ihned.cz/reality/c1-51186520-karel-vecere-nerikejte-ze-jsme-katastrofalni-urad>.

(24) Mazanec, 2008

MAZANEC, Michal, KŘENKOVÁ, Jitka. *Přehled judikatury z oblasti stavebního práva*. 1. vyd. Praha : ASPI, 2008. 1472 s. ISBN 978-80-7357-296-9.

(25) Novotný, 2011

NOVOTNÝ, Marek, FIALA, Josef a kol. *Zákon o vlastnictví bytů : Komentář*. 4. doplněné a přepracované vydání. Praha : C. H. Beck, 2011. 550 s. ISBN 978-80-7400-363-9.

(26) Pejšek, 2007

PEJŠEK, Vít. Součásti a příslušenství nemovitosti. *Právní rádce* [online]. 30.8.2007, [cit. 2011-12-04]. Dostupný z WWW: <<http://pravniradce.ihned.cz/c1-21912820-soucasti-a-prislusenstvi-nemovitosti>>.

(27) Petr, 2011

PETR, Bohuslav. *Nabývání vlastnictví originálním způsobem*. Praha : C. H. Beck, 2011. 197 s. ISBN 978-80-7400-332-5.

(28) Petrov, 2011

PETROV, Jan. Neplatnost právních jednání. *Bulletin advokacie*. 2011, 3, s. 36-43. ISSN 1210-6348.

(29) Slováček, 2009

SLOVÁČEK, David. Je pozemní komunikace součástí pozemku? *Moderní obec* [online]. 5.2.2009, [cit. 2011-12-11]. Dostupný z WWW: <<http://moderniobec.ihned.cz/c1-39297320-komunikace-jako-soucast-pozemku-konecne-jasna-odpoved>>.

(30) Spáčil, 2005

SPÁČIL, Jiří. *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2005. 265 s. ISBN 80-7179-385-X 04-07.

(31) Spáčil, 2006

SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. Praha : C. H. Beck, 2006. 103 s. ISBN 80-7179-524-0.

(32) Surgová, 2006

SURGOVÁ, Markéta. Právní následky porušení předkupního práva. *Právní rádce* [online]. 28.6.2006, [cit. 2011-12-04]. Dostupný z WWW: <http://pravmiradce.ihned.cz/2-18785880-F00000_d-23>.

(33) Šolc, 2010

ŠOLC, Martin. Kdo se bojí úpravy soukromého práva?: Zájmem podnikatelů by mělo být co nejrychlejší přijetí nových kodexů. *Euro*. 8. listopadu 2010, č. 45, s. 76-77.

(34) Štenglová, 2010

ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, TOMSA, Miloš a kol. *Obchodní zákoník : Komentář*. 13. vyd. Praha : C. H. Beck, 2010. 1469 s. ISBN 978-80-7400-354-7.

(35) Šustrová, 2011

ŠUSTROVÁ, Daniela. Co nového přinese novela zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. *Bulletin advokacie*. 2011, 11, s. 40-41. ISSN 1210-6348.

(36) Švestka, 2009

ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník I, II*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009. 2321 s. ISBN 978-80-7400-108-6.

(37) Večeře, 2010

VEČEŘE, Karel. Při určení hranice je zásadní shoda sousedů: Rozhovor. *Právo*. 16. listopadu 2010, s. 17.

(38) Vorlíčková, 2002

VORLÍČKOVÁ, Hana. Katastr nemovitostí neeviduje restituční nároky. *Právní rádce* [online]. 1. 11. 2002 [cit. 2011-05-11]. Dostupný z WWW: <<http://pravniradce.ihned.cz/c1-11767670>>.

(39) Zámyslický, 2011

ZÁMYSLICKÝ, Jakub. V přípravě jsou zásadní legislativní změny. *Realit.* 17.3.2011, 3, s. 83.

8.2 PRÁVNÍ PŘEDPISY

- (1) Všeobecný občanský zákoník vyhlášený 1. června 1811 patentem císaře Františka I. č. 946 Sb. z. s. (v textu práce označován jako ABGB)
- (2) zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (v textu práce označován jako ObčZ 1950)
- (3) zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (v textu práce označován jako ZEN)
- (4) zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (v textu práce označován jako ObčZ)
- (5) zákon č. 109/1964 Sb., hospodářský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (v textu práce označován jako HospZ)
- (6) zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (v textu práce označován jako PamZ)
- (7) zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů (v textu práce označován jako ZoNPNP)
- (8) zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, ve znění pozdějších předpisů (v textu práce označován jako ZoZMK)

- (9) zákon č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, ve znění pozdějších předpisů (v textu práce označován jako ZoPV)
- (10) zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, ve znění pozdějších předpisů (v textu práce označován jako ZoMR)
- (11) zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů (v textu práce označován jako ZoPNV)
- (12) zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (zákon o půdě), ve znění pozdějších předpisů (v textu práce označován jako ZoP)
- (13) zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů (v textu práce označován jako ZZemKatOrg)
- (14) zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (v textu práce označován jako ObchZ)
- (15) zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (v textu práce označován jako ZoPK)
- (16) zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů (v textu práce označován jako ZÁPřNe)
- (17) zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (v textu práce označován jako KatZ)
- (18) zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů

- (19) zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- (20) 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), ve znění pozdějších předpisů (v textu práce označován jako ZoVB)
- (21) zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů (v textu práce označován jako DevizZ)
- (22) zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- (23) zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem, ve znění pozdějších předpisů
- (24) zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů (v textu práce označován jako ZoVD)
- (25) zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (v textu práce označován jako ObecZ)
- (26) zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů (v textu práce označován jako KrajZ)
- (27) zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (v textu práce označován jako ZoHMP)
- (28) zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (v textu práce označován jako ZoMČR)
- (29) vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 162/2001 Sb. o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů (v textu práce označována jako PoskÚKat)

- (30) zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (v textu práce označován jako ZoV)
- (31) zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů
- (32) zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů (v textu práce označován jako PozemÚ)
- (33) vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (v textu práce označována jako KatV)
- (34) návrh zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích); citace odkazují na text návrhu zákona o obchodních korporacích schválený vládou České republiky ve znění změn přijatých Legislativní radou vlády v květnu 2011 (v textu práce označován jako ZOK)
- (35) návrh nového občanského zákoníku; citace odkazují na text návrhu nového občanského zákoníku schválený Poslaneckou sněmovnou Parlamentu České republiky dne 9. listopadu 2011 (v textu práce označován jako NObčZ)

8.3 JUDIKATURA

- (1) rozhodnutí Nejvyššího soudu publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod označením R 56/1977

- (2) rozhodnutí Nejvyššího soudu publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod označením R 7/1987
- (3) rozhodnutí Nejvyššího soudu publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod označením R 4/1992
- (4) rozhodnutí Krajského soudu v Ústí nad Labem sp. zn. 15 Ca 36/94 ze dne 12. dubna 1994
- (5) rozhodnutí Ústavního soudu publikované pod č. 131/1994 Sb. ze dne 24. května 1994
- (6) rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 98/94 ze dne 3. ledna 1996
- (7) rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 18 Co 277/96-49 ze dne 3. června 1996
- (8) rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 147/96 ze dne 7. dubna 1997
- (9) rozhodnutí Krajského soudu v Brně sp. zn. 35 Ca 78/97 ze dne 21. listopadu 1997
- (10) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdon 1395/96 ze dne 28. ledna 1998
- (11) rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 34/97 ze dne 27. května 1998
- (12) rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 258/98 ze dne 24. září 1998
- (13) rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 324/98 ze dne 14. ledna 1999
- (14) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 1414/1997 ze dne 26. října 1999
- (15) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1848/98 ze dne 9. března 2000
- (16) rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 30 Ca 162/99 ze dne 25. července 2000

- (17) rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 480/01 ze dne 3. října 2001
- (18) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1253/1999 ze dne 10. listopadu 2000
- (19) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 133/2001 ze dne 14. srpna 2001
- (20) rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 480/01 ze dne 11. září 2001
- (21) rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 480/01 ze dne 3. října 2001
- (22) rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 702/2000 ze dne 29. října 2001
- (23) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2534/2000 ze dne 5. února 2002
- (24) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 37/2000 ze dne 28. února 2002
- (25) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 203/2002 ze dne 16. května 2002
- (26) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 333/2002 ze dne 20. února 2003
- (27) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1167/2001 ze dne 25. února 2003
- (28) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 737/2002 ze dne 13. května 2003
- (29) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 718/2003 ze dne 25. června 2003
- (30) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 2772/2000 ze dne 11. září 2003

- (31) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 1895/2002 ze dne 20. ledna 2004
- (32) rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 104/04 ze dne 13. října 2004
- (33) rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 625/03 ze dne 14. dubna 2005
- (34) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Odo 1142/2004 ze dne 26. dubna 2005
- (35) rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 87/04 ze dne 11. května 2005
- (36) rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn.. Konf 90/2004 – 12 ze dne 15. června 2005
- (37) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 1756/2004 ze dne 31. srpna 2005
- (38) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1118/2005 ze dne 28. února 2006
- (39) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 850/2005 ze dne 27. dubna 2006
- (40) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2696/2005 ze dne 26. května 2006
- (41) rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 5 As 16/2005-88 ze dne 31. května 2006
- (42) rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 349/03 ze dne 1. srpna 2006
- (43) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 671/2005 ze dne 25. ledna 2007
- (44) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 2452/2006 ze dne 13. března 2007

- (45) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Odo 1082/2005 ze dne 24. dubna 2007
- (46) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Odo 1188/2005 ze dne 7. června 2007
- (47) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 2552/2006 ze dne 8. srpna 2007
- (48) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 508/2007 ze dne 14. listopadu 2007
- (49) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 118/2007 ze dne 27. listopadu 2007
- (50) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2687/2007 ze dne 26. února 2008
- (51) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 22/2006 ze dne 27. března 2008
- (52) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 2062/2007 ze dne 2. července 2008
- (53) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 3757/2007 ze dne 16. července 2008
- (54) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2915/2007 ze dne 17. září 2008
- (55) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2408/2007-427 ze dne 20. října 2008
- (56) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1303/2008 ze dne 20. listopadu 2008
- (57) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4144/2008 ze dne 27. listopadu 2008

- (58) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 4858/2008 ze dne 26. ledna 2009
- (59) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 3390/2008 ze dne 19. února 2009
- (60) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Cdo 3963/2008 ze dne 18. března 2009
- (61) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 407/2007 ze dne 31. března 2009
- (62) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 3297/2008 ze dne 8. dubna 2009
- (63) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 2008/2007 ze dne 23. června 2009
- (64) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 2064/2008 ze dne 24. června 2009
- (65) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 4504/2007 ze dne 2. července 2009
- (66) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4897/2007 ze dne 6. srpna 2009
- (67) rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 5 As 62/2008 – 59 ze dne 11. září 2009
- (68) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 3714/2008 ze dne 24. listopadu 2009
- (69) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Odo 1424/2006 ze dne 9. prosince 2009
- (70) rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 2873/09 ze dne 10. prosince 2009

- (71) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 957/2007 ze dne 27. ledna 2010
- (72) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 1485/2008 ze dne 25. února 2010
- (73) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 4051/2008 ze dne 15. dubna 2010
- (74) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1383/2010 ze dne 5. května 2010
- (75) rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 991/10 ze dne 26. května 2010
- (76) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 239/2009 ze dne 9. června 2010
- (77) rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 9/07 ze dne 1. července 2010
- (78) rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 1303/10 ze dne 20. července 2010
- (79) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 3694/2008 ze dne 19. srpna 2010
- (80) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 2730/2008 ze dne 24. srpna 2010
- (81) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 1250/2009 ze dne 27. září 2010
- (82) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 4575/2009 ze dne 13. ledna 2011
- (83) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 4133/2009 ze dne 25. ledna 2011
- (84) rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2166/10 ze dne 22. února 2011

- (85) rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 2326/07 ze dne 31. března 2011
- (86) rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 165/11 ze dne 11. května 2011
- (87) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 4280/2009 ze dne 1. června 2011
- (88) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1173/2009 ze dne 10. srpna 2011
- (89) rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 3766/2010 ze dne 8. září 2011

9 ABSTRAKT

Účastníci nemovitostních transakcí mají odůvodněný zájem na tom ověřit si, zda v rámci transakce nabydou platný titul k nemovitosti. K tomuto účelu souží právní prověrka nemovitosti, která takový předpoklad potvrdí (nebo dojde k závěru, že takový předpoklad není dán). Cílem právní prověrky nemovitostí je např. pro kupujícího potvrzení, že neexistuje žádné právní riziko spojené s vlastnictvím nemovitosti.

Vzhledem k tomu, že většina nemovitostí v České republice je evidována v katastru nemovitostí, je katastr hlavním informačním zdrojem prověrky. Katastr vede evidenci týkající se zákonem vymezených nemovitostí v České republice. Obecně je zápis o vlastnickém právu v katastru nemovitostí považován za důkaz ohledně vlastnického práva dané osoby k dané nemovitosti. Do roku 1992 však bylo možno účinně převést vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru bez nutnosti učinit příslušný zápis v katastru. Důsledkem je, že zápisy v katastru učiněné před rokem 1993 nemohou sloužit jako jediný důkaz vlastnického práva.

Práce proto popisuje katastr nemovitostí, jeho historický vývoj, současnou úpravu zápisů do něj, stejně jako jeho obsah. Vedle katastru tato práce popisuje další zdroje informací právní prověrky nemovitostí (pozemkové úřady a další subjekty).

Složitost nabývání vlastnického práva k nemovitostem a dopady práv třetích osob může být dána též povahou stran transakce (např. v případě územních samosprávných celků) nebo vyplývat z povahy nemovitosti (jako v případě např. umělých vodních toků). Některé další aspekty mohou mít své dopady také (jako historické nabývací tituly – např. směnné smlouvy). Nabyvatel by měl před nabytím nemovitosti také ověřit rozsah práv třetích osob k nemovitosti (věcná břemena, zástavní práva apod.).

Jádro práce spočívá v analýze realizace právní prověrky – revize nabývacích titulů, kontrola uplatnění restitučních nároků, zjišťování a důsledky vad nabývacích titulů atd. Práce se také zabývá specifikami spjatými se zvláštním právním režimem některých nemovitostí.

Klíčová slova: nemovitosti, katastr, právní prověrka

10 SUMMARY

The parties to the real estates transactions need to have sufficient warranties that they will obtain the valid ownership title to the real estates property. The legal due diligence (or title due diligence) is the way to confirm the existence of these warranties (or confirms that these warranties are not present). The objective of due diligence for example for the buyer is to confirm that there is no legal issue concerning the ownership title to the property.

Most of the real estates in the Czech Republic is registered with the Land Register. The Land Register maintains a database of plots of land, certain constructions (described by a law) and residential and non-residential units in the Czech Republic. The entry into the Land Register is, in practice, generally regarded as a proof of ownership title. Until 1993, it was possible to effectively transfer ownership title to real estate without recording the appropriate entry in the Land Register. As a result, register entries made prior to 1993 cannot be relied upon alone to demonstrate the proof of ownership.

This thesis therefore describes the Land Register, its historic development, contemporary way of registrations and the matter registered within the Land Register. Beside the Land Register, the thesis also describes other sources of information for real estates due diligence (land offices and other subjects).

Complexity in the field of real estates ownership acquisitions and third party rights may be caused also by the nature of the parties (e.g. municipalities) or by the nature of the property (e.g. artificial watercourses). Some other aspects may have its consequences as well (as the nature of historical acquisition titles – e.g. swap agreements). The acquirer should check also the extent of third parties rights (that the property is not encumbered with any ownership title restrictions, e.g. easements or liens).

The core of the thesis describes the realization of due diligence – review of acquisition titles, restitution check, consequences of defects in historical titles

etc. The thesis also deals with specific legal regimes of the property which may be discovered by due diligence.

Keywords: real estates, land register, due diligence