

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta



Petr Kolban

**DISPOZICE S NEMOVITOSTMI  
V POROVNÁNÍ ČESKÉHO A FINSKÉHO  
PRÁVNÍHO ŘÁDU**

**Diplomová práce**

Vedoucí diplomové práce: doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce: 9. květen 2013

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně za použití pramenů a literatury v ní uvedených a řádně citovaných a práci jsem nevyužil k získání jiného nebo stejného titulu.

V Českých Budějovicích dne 9. května 2013

.....

**Petr Kolban**

## **Poděkování**

Děkuji panu doc. JUDr. Josefu Salačovi, Ph.D., vedoucímu mé diplomové práce, za cenné připomínky a účinnou pomoc při zpracování diplomové práce.

Poděkování patří též panu profesoru Janne Kristovi, členovi katedry vlastnického práva Právnické fakulty Helsinské University, za cenné připomínky a účinnou pomoc při zpracování těch částí diplomové práce, které souvisí s právním řádem Finské republiky. Bez jeho pomoci by napsání diplomové práce v těchto pasážích nebylo možné.

Na závěr bych rád upřímně poděkoval mým rodičům za podporu v osobním i studentském životě. Jim je věnována tato diplomová práce.

V Českých Budějovicích dne 9. května 2013

.....

Petr Kolban

*„Cuius est solum eius est usque ad coelum et ad inferos“*

# Obsah

Obsah .....	4
1. Úvod.....	7
2. Právní historie Finské republiky .....	10
2.1. Úvod do obecné právní historie Finské republiky .....	10
2.2. Historie finské legislativy týkající se nemovitostí.....	11
3. Vymezení nemovitosti jako předmětu vlastnického práva .....	16
3.1. Res – věc v právním smyslu .....	16
3.2. Pozemek.....	22
3.3. Stavba a budova – stejné pojmy?.....	26
3.4. Byt a nebytový prostor.....	30
3.5. Součást věci vs. příslušenství věci.....	33
3.6. Podzemní stavby před a po 1. 1. 2014 .....	37
3.7. Právo jako věc nemovitá.....	39
4. Vlastnické právo – právní institut.....	45
4.1. Obecný úvod .....	45
4.2. Obsah vlastnického práva a jeho výkon .....	47
4.2.1. Ius possidendi .....	49
4.2.2. Ius utendi.....	51
4.2.3. Ius disponendi .....	54
4.2.4. Podílové spoluvlastnictví ve světle ius disponendi a ius utendi .....	56
4.2.4. Ius fruendi .....	59
4.2.5. Ius abutendi.....	61
4.3. Vlastnické právo ve světle Evropské úmluvy.....	62
4.3.1. Teorie tří pravidel .....	64
4.3.2. Podmínky pro zásah do práva v působnosti čl. 1 Protokolu.....	65

5. Převod vlastnického práva k nemovitosti kupní smlouvou .....	69
5. 1. Charakter kupní smlouvy a její právní režim.....	69
5. 2. Podstatné náležitosti, jejich určení a následky.....	71
5. 3. Následky odstoupení od kupní smlouvy .....	73
5. 4. Nabývání od nevlastníka/neoprávněného .....	75
5. 5. Dvojitý převod téže nemovitosti .....	77
6. Závěr .....	79
Seznam zkratek .....	83
Použitá literatura .....	84
Abstract .....	95

# 1. Úvod

Téma diplomové práce (Dispozice s nemovitostmi v porovnání českého a finského právního řádu) jsem si zvolil s ohledem na svůj roční studijní pobyt ve Finské republice, v zemi, kde celkový počet staveb dosahoval v roce 2002 počtu 1,3 miliónu (z nichž 86% je určeno k obytným účelům).<sup>1</sup> Nemovitost je jako věc schopna uspokojit mj. zájmy sociální (zejména potřeby bytového charakteru) a z takového důvodu je předmětem regulace nejen soukromoprávní, ale taktéž veřejnoprávní. Nicméně tato diplomová práce se zaměřuje, až na občasné výjimky, výhradně na aspekty soukromoprávní. Proto se úmyslně nezaměřuji např. na výklad o katastru nemovitostí či, obecněji řečeno, na publicitu právních vztahů k nemovitostem, jelikož tuto problematiku chápu spíše za veřejnoprávní aspekt dispozice s nemovitostmi.

Cílem diplomové práce je v určitých směrech porovnat dva z části odlišné právní řády, jež mají celou řadu specifíků. U právního řádu České republiky se jedná zejména o problematiku rekodifikace soukromého práva v podobě platného zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který v oblasti nemovitostí zavádí, či znovuzavádí, celou řadu nových právních institutů (např. zásadu *supercifies solo cedit*) a poskytuje daleko širší a detailnější úpravu věci, vlastnického práva či sousedských vztahů. Naproti tomu finský právní řád je typický segmentací jednotlivé soukromoprávní problematiky do dílčích právních předpisů a také definováním jednotlivých právních pojmů vždy pro účely konkrétního zákona. Navíc se v některých oblastech liší od české právní úpravy – např. při splnění podmínek rozebraných v jedné z následujících kapitol lze chápat stavbu jako věc movitou, jako zboží. V obecnější rovině lze konstatovat, že finský zákonodárce často výslovně zákonem upravuje ty právní instituty, které v českém právu pracně dovozovala judikatura (např. postavení a povinnosti správce věci v podílovém spoluvlastnictví).

Struktura kvalifikační práce, která se dělí do celkem šesti kapitol, zohledňuje ne příliš obecné podvědomí o finském právním řádu (v porovnání např. s německým právním řádem), již zmíněnou rekodifikaci českého soukromého práva a je taktéž

---

<sup>1</sup> VIITANEN, K., PALMU, J., KASSO, M., HAKKARAINEN, E., FALKENBACH, H. *Real estate in Finland*. str. 21, [online]. [cit. 2013-03-12]. Dostupné z: [http://maa.aalto.fi/fi/reg/viitanenym\\_julkaisub107.pdf](http://maa.aalto.fi/fi/reg/viitanenym_julkaisub107.pdf)

postavena na chápání pojmu „dispozice“ *largo sensu*. Navíc její struktura logicky odráží nutnost prvotně rozebrat, co je věcí (nemovitostí), tedy co lze vlastnit, poté se zaměřuje na vlastnické právo samotné (tedy na věcněprávní vztah subjektu k věci) a v následné návaznosti řeší převod a nakládání s oprávněním k věci působící *erga omnes* mezi určitými smluvními stranami (v souvislosti s výkladem kupní smlouvy).

Ze zmíněných důvodů se tedy v druhé kapitole věnuji úvodu do právní historie Finské republiky týkající se nemovitostí a věcných práv. Tento vývoj je však úzce propojen s obecnými právními dějinami, které jsou přiblíženy přednostně.

Následná kapitola pojednává o jednotlivých věcech, předmětech občanskoprávních vztahů, které lze za nemovitosti označit. Přitom stanovení, zdali se o nemovitost jedná, či ne, nebo zdali vůbec něco (např. část pozemku) lze označit za *res iuris* je často klíčové pro samotné určení platnosti právního vztahu. Výklad třetí kapitoly taktéž zohledňuje jak účinnou, tak v budoucnu účinnou právní úpravu; z daného důvodu zařazuji pod tuto kapitolu nejen pojednání o stavbě (která v budoucnu nebude za nemovitost, při splnění jistých podmínek, považována) ale i o právech, která za nemovitost od 1. 1. 2014 zákon sám prohlásí (např. právo stavby).

Ve čtvrté kapitole popisují jednotlivá dílčí oprávnění vlastníka, která v souhrnu tvoří vlastnické právo. V této souvislosti se jedná o výklad týkající se termínu dispozice (viz odstavec níže), do níž lze zařadit i posesorní ochranu, vzájemné vztahy mezi spoluvlastníky, vzdání se (derelikci) věci, nakládání s věcí ztracenou a další témata. Evropská ochrana vlastnického práva nemohla být taktéž ponechána, spolu s bohatou judikaturou Evropského soudu pro lidská práva, bez povšimnutí.

V předposlední kapitole se věnuji smluvnímu nakládání s nemovitým majetkem, jelikož takovéto právní úkony lze považovat za dispozici v užším slova smyslu. Kupní smlouva jest druhem kontraktu, který jsem si úmyslně zvolil, protože se jedná o smluvní typ s dlouholetou tradicí sahající až ke kořenům římského práva, který má za následek převod vlastnického práva. Jedná se též o jeden z nejdůležitějších smluvních typů v tržním hospodářství. Z pohledu finského právního řádu je pak kupní smlouva zajímavá zejména díky právní úpravě, která staví na mnohasetleté právní tradici ještě z dob švédské nadvlády. V páté kapitole taktéž zmíním problematiku nabytí od



nevlastníka a problematiku dvojího zcizení nemovitosti (a to i přes skutečnost, že tato témata mají spíše blíže k obecnému výkladu o vlastnickém právu) z toho důvodu, že k jejich výskytu bude obvykle docházet právě při smluvních dispozicích s nemovitostmi.

V závěrečné, v pořadí šesté kapitole, stručně shrnu poznatky, k nimž jsem dospěl.

Pro úplnost je nutno dodat, že pojem „dispozice“ nelze chápat izolovaně, tedy pouze ve smyslu *ius disponendi*, jelikož někteří akademici<sup>2</sup> podřazují pod dispozici nejen oprávnění vlastníka činit právní úkony, jejichž předmětem je věc, ale též ostatní oprávnění vlastníka (např. věc zničit, brát z ní plody atd.). Proto chápu pojem dispozice, jak již bylo výše uvedeno, v širším slova smyslu jako možnost vlastníka zejména, v mezích právního řádu, věc užívat, držet, brát z ní plody, zničit a disponovat s ní.

Text diplomové práce je ukončen k datu 9. května 2013.

---

<sup>2</sup> Srovnej HURDÍK, J. *Občanské právo hmotné: Obecná část. Absolutní majetková práva*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, str. 205

## 2. Právní historie Finské republiky

### 2.1. Úvod do obecné právní historie Finské republiky

Z historického pohledu lze hovořit o Finské republice jako o samostatném státu od 6. prosince 1917. Do okamžiku získání nezávislosti podléhala příslušnost tohoto území k právní kultuře mocenskopolitické situaci v oblasti Baltického moře. Zprvu bylo území Finska řídko osídleno. V průběhu 12. století dochází zásluhou misionářů k postupnému šíření náboženství na tomto území, což vede k pevnější organizaci společenského života – to vše pod švédskou nadvládou, která trvala po celých následujících 700 let.<sup>3</sup>

Po roce 1809 došlo k oddělení tohoto území od Švédského království a k jeho následnému připojení k carskému Rusku, v rámci něhož mělo Finsko postavení autonomní oblasti s názvem Finské velkoknížectví, mělo nárok na vlastní parlament<sup>4</sup> a na četné legislativní pravomoci upravovat své vnitřní záležitosti. Díky zmíněným oprávněním byla finská politická reprezentace schopna ještě před vyhlášením nezávislosti vypracovat ústavní základy a tím udržet kontinuitu ústavněprávního vývoje mezi 19. a 20. stoletím. Je velmi zajímavé, a díky v té době převládajícímu nacionalismu taktéž pochopitelné, že i v období ruské nadvlády zachovala místní samospráva legislativu přijatou v období před rokem 1809, tj. ještě za doby švédské supremace v této oblasti,<sup>5</sup> a směřovala legislativní aktivitu zejména do oblasti ústavního a trestního práva. V daném období navíc došlo k upevnění spolupráce se zeměmi střední a západní Evropy (zejména s Francií a zeměmi, které později vytvořily jednotný Německý stát), stejně jako s ostatními skandinávskými zeměmi, hlavně pak se Švédskem.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> Finland - Historical background, Ministry of Justice [online].[cit. 2013-20-3]. Dostupné z:<http://www.om.fi/en/index/theministry/historiaa.html>

<sup>4</sup> 29. března 1809 byl svolán Finský sněm, který nahrazoval původní švédský Riksdag (Sněm) čtyř stavů. V 60. letech 19. století došlo opět k obnovení Sněmu čtyř stavů. Původním záměrem Ruska bylo prostřednictvím Sněmu zajistit vliv ruského cara v této oblasti. Tento plán se nezdařil.

<sup>5</sup> Šlo zejména o právní předpisy z období tzv. „Velké kodifikace“ roku 1734 – viz následující podkapitola.

<sup>6</sup> SELTENREICH, R. a kol.: *Dějiny evropského kontinentálního práva*. 3. vydání. Praha: Leges, 2010, str. 475

V moderních právních dějinách pokračuje, i přes absenci Norska v Evropské unii, trend úzké spolupráce skandinávských zemí započatý v první polovině 19. století<sup>7</sup>, který je doplněn o přebírání mnoha prvků common law<sup>8</sup> a o vliv legislativy Evropské unie.

Lze uzavřít, že právní řády skandinávských zemí, a tedy i finské právo, představují díky vlivu kontinentálního práva (způsobeného římskoprávní tradicí šířenou na sever z německých univerzit) na straně jedné, a v poslední době silícímu vlivu common law (zejména v oblasti významu soudních precedentů) na straně druhé, právní systém vlastního druhu, který nelze jednoznačně zařadit do žádné ze dvou shora zmíněných právních kultur. Stejný názor zastává i finská akademická obec a odborná veřejnost.<sup>9</sup>

## 2.2. Historie finské legislativy týkající se nemovitostí

Počátky právní regulace nemovitostí na finském území sahají do období raného středověku. Partikulární zákonodárství upravovalo např. povinnost vlastníka obdělávat půdu či vytvořilo institut tzv. ódalů (tj. nedělitelné půdy děditelné v rodě).<sup>10</sup>

Legislativní rozdrobenost byla překonána až tzv. Velkou kodifikací, která se lišila od západoevropských kodifikací té doby značnou kazuistikou. Roku 1734 došlo k dovršení kodifikačních snah vydáním *Sveriges rikes lag*.<sup>11</sup> Tento výhradní kodex soukromého práva se dělil do celkem devíti knih, zahrnoval normy hmotného i procesního práva a tím poskytl komplexní úpravu soukromého práva.<sup>12</sup> Dvě knihy

---

<sup>7</sup> Jedná se zejména o oblasti práva rodinného, obchodního a tzv. gender law (rovnoprávnost pohlaví).

<sup>8</sup> Např. v oblasti práva obchodních společností či v regulaci kapitálových trhů je patrná inspirace americkým právem.

<sup>9</sup> Viz RAITIO, J. *Introduction to Finnish Legal System*. The International Federation of Library Associations and Institutions (IFLA) [online]. [cit. 2012-09-1]. Dostupné z: [http://www.ifla.org/files/law-libraries/IFLA%202012%20Finnish%20Legal%20System%20-%20Juha%20Raitio\\_1.ppt](http://www.ifla.org/files/law-libraries/IFLA%202012%20Finnish%20Legal%20System%20-%20Juha%20Raitio_1.ppt)

<sup>10</sup> SELTENREICH, R. a kol.: *Dějiny evropského kontinentálního práva*. 3. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 468

<sup>11</sup> V překladu Švédský zákoník. Někdy ale samotní Švédové užívají jiný pojem, a to, do češtiny přeloženo, Zákon z roku 1734.

<sup>12</sup> MCRAE, J. *The legal code in Sweden: Nordic notes* [online]. [cit. 2012-09-22]. Dostupné z: <http://diemperdidi.info/nordicnotes/vol03/articles/mcrae2.html>

zákoníku -Pozemkový zákon (*Maakaari*)<sup>13</sup> a Stavební zákon (*Rakennuslaki*) - představovaly v době vydání kodexu hlavní soukromoprávní úpravu nakládání s nemovitostmi. V období ruské supremace došlo pouze jednou k novelizaci *Maakaari*, a to roku 1860.

Kořeny veřejné evidence nemovitostí a věcných práv k nim sahají do roku 1524, kdy byl pro daňové účely vytvořen *Registr staveb*.<sup>14</sup> Zachycoval převody jednotlivých nemovitostí mezi subjekty práva, které byly povinny se dostavit k soudu, pokud měl mít takový převod účinky vůči třetím osobám.<sup>15</sup> Někdy byla dokonce vyžadována přítomnost až dvanácti svědků. Zajímavostí bylo, že soud neosvědčoval samotný převod vlastnického práva, ale pouze potvrdil oprávněnost držby (*lainhuuto*) a formální náležitosti právního titulu – to vše *ex post*. Proto jakákoliv certifikace soudem byla v praxi vždy deklaratorní. Původní *Maakaari* později vyžadoval, aby převod byl vykonán písemnou formou za přítomnosti dvou svědků s tím, že soud osvědčoval titul hned třikrát. Takováto administrativně náročná praxe byla zachována až do roku 1930, kdy Registrační zákon (*Rekisteröintilaki*)<sup>16</sup> odstranil povinnost svědků při převodu a soud potvrzoval nabývací titul *ex tunc* pouze jednou.

Nevýhodou shora uvedené evidence byl fakt, že Registr domů obsahoval seznam jmen jednotlivých věcně oprávněných osob a poskytoval výčet nemovitostí, které vlastní, popř. ke kterým mají jiné věcné právo. Cílem legislativních snah na počátku 18. století bylo změnit systém evidence tak, aby byla vytvořena evidence nemovitostí, nikoliv evidence věcně oprávněných subjektů. Tím došlo k regionálním vznikům katastrů nemovitostí (*Kiinteistörekisteri*), které vytvořily roku 1895 jednotnou síť pokrývající komplexně celé území dnešního Finska.

---

<sup>13</sup> Tento pojem je z finštiny těžko přeložitelný. Finové ho do angličtiny překládají jako „*Land Code*“. Pro účely této diplomové práce jsem se rozhodl užít termín „Pozemkový zákon“ či budu užívat původního finského názvu *Maakaari*. Bude-li v následujících kapitolách užít jeden z těchto názvů, pak takovýmto předpisem rozumím zákon č. 540/ 1995, *Maakaari*, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>14</sup> RALLI, T., WECKSTRÖM, K. *Real Property Law and Procedure in the European Union*. European University Institute [online]. [cit. 2012-09-23]. Dostupné z: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Finland.PDF>

<sup>15</sup> RALLI, T., WECKSTRÖM, K. *Real Property Law and Procedure in the European Union*. European University Institute [online]. [cit. 2012-11-23]. Dostupné z: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Finland.PDF>, str. 2

<sup>16</sup> Finové překládají do angličtiny jako „*Act on Title Registration*“.

Evidence věcných práv k věci cizí sahá stejně jako Registr domů do období 16. století. Až v 17. století byl stanoven požadavek zanesení zápisu např. práva cesty přes cizí pozemek do veřejného registru jako nezbytná podmínka jeho vzniku. Ze stejného období pochází také řada soudních rozhodnutí, kterými byla uložena dlužníkovi povinnost převést vlastnické právo k určité věci na věřitele. Splnil-li dlužník svůj závazek řádně a včas, stala se předmětná věc opět součástí jeho majetku. V opačném případě byl věřitel oprávněn navrhnout soudu potvrzení převodu vlastnického práva, jako kdyby šlo o obvyklý převod realizovaný např. koupí věci, a to způsobem výše uvedeným.<sup>17</sup>

*Maakaari* z roku 1734 se dotýkal jak otázky věcných práv, tak i problematiky obligací. Na straně jedné upravoval formální požadavky pro zcizení vlastnického práva k nemovitosti (či zřízení jiných věcných práv k ní), stanovil zásadu časové přednosti u dvojího zcizení nemovitosti, či obsahoval ustanovení týkající se potvrzení nabytí vlastnického práva<sup>18</sup>. Na straně druhé se zaměřil na problematiku nájmu pozemku či stavby. V takovýchto případech neupravoval následky vad zmíněných právních úkonů, ani nestanovil následky nesplnění závazků plynoucích ze shora uvedených smluv. Neposkytoval tím ucelenou úpravu závazkových vztahů k nemovitostem.

Počátkem 20. století došlo ke změně koncepce úpravy nakládání s nemovitostmi. Novelou Pozemkového zákona byla vyňata veškerá ustanovení týkající se úpravy smluvního nakládání s nemovitostmi, s výjimkou zcizení kupní smlouvou, a takováto úprava byla řešena jednotlivými zákony,<sup>19</sup> které vůči *Maakaari* neměly postavení *lex specialis*.

Během hospodářské recese v 30. letech 20. století muselo Finsko řešit ne zcela výjimečnou praxi, kdy se prodávající, dlužník, často snažil krátit svého věřitele (3. osobu) tím, že spolu s kupujícím antidatovali kupní smlouvu k datu před vznikem závazku prodávajícího vůči 3. osobě. Proto byla od roku 1930 vyžadována přítomnost tzv. *julkinenkaupanvahvistaja* (v překladu osoby, která veřejně potvrzuje uzavření

---

<sup>17</sup> Takováto úprava byla obsažena v případě movitostí např. v zákoně č. 3/1734, o obchodech (*Code of Sales*), resp. v ustanovení § 10 odst. 6.

<sup>18</sup> K tomu poznámka pod čarou č. 7, viz výše.

<sup>19</sup> Zejména pak Zákon o nájmu pozemku (*Maanvuokrasopimuksenlaki*), později nahrazen Zákonem o nájmu (angl. *Tenancy Act*) z roku 1926.

obchodu), tedy notáře. Navíc k ochraně věřitelů přispěla i finská judikatura.<sup>20</sup> V dnešní době vykonávají funkci notářů např. realitní makléři nebo zaměstnanci bank, jsou-li potvrzení a evidováni místně příslušným okresním soudem. Potvrzení a evidence místně příslušným okresním soudem se nevyžaduje u vysoce postavených příslušníků policie, zeměměřičů katastru nemovitostí a veřejných notářů. Takovéto osoby jsou oprávněny k výkonu notariátu z titulu své funkce.

Od počátku druhé poloviny 20. století se ve Finsku hovořilo o nutnosti reformy pozemkového práva, jelikož byl stav do té doby účinné legislativy značně nevyhovující. Pozemkový zákon z roku 1734 „...přestával stačit potřebám moderní společnosti, stejně tak jako časová nesourodost vzniku jednotlivých předpisů v oblasti pozemkového práva nepřispívala k přehlednosti právního řádu.“<sup>21</sup> Roku 1983 došlo k utvoření komise, jejímž prvním cílem se stala revize a následná reforma katastru nemovitostí (*Maanmittauslaitos*)<sup>22</sup>. Stejná komise poté zahájila přípravu nového Pozemkového zákona jak ve finském, tak i v anglickém jazyce.<sup>23</sup> Příprava *Maakaari* byla navíc ovlivněna souběžnou přípravou Zákona o prodeji zboží (*Kauppalaki*) a Zákona o prodeji bytů (*Asuntokauppalaki*). „Pozemkový zákon byl přijat na jaře roku 1995 na základě všeobecného konsenzu v Parlamentu.“<sup>24</sup> Zákon jako takový vychází z *Maakaari* z roku 1734 a inspiruje se i švédským Pozemkovým zákonem z roku 1972. Skládá se z pěti částí – 1. Nabytí nemovitého majetku, 2. Proces registrace, 3. Registrace vlastnického práva a jiných věcných práv, 4. Zástavní právo k nemovitému majetku, 5. Závěrečná a odkazová ustanovení. Vstoupil v účinnost 1. ledna 1997 spolu se zákonem

---

<sup>20</sup> Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu Finska, spis.zn. 1939-I-35, považuje kupní smlouvu za absolutně neplatnou, pokud je smlouva podepsána za účasti notáře pouze prodávajícím bez přítomnosti kupujícího. Dle rozsudku Nejvyššího soudu Finska, spis.zn. 1945-II-251, musí být zas obě dvě smluvní strany přítomny při podpisu smlouvy současně. Tato praxe byla převzata i do ustanovení v dnešní době účinného *Maakaari*, když část první, hlava druhá, § 1 zákona vyžaduje přítomnost všech smluvních stran v okamžiku ověření smlouvy notářem.

<sup>21</sup> RALLI, T., WECKSTRÖM, K. *Real Property Law and Procedure in the European Union*. European University Institute [online]. [cit. 2012-11-23]. Dostupné z: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Finland.PDF>

<sup>22</sup> Fínové do anglického jazyka překládají jako „*National land survey of Finland*“, tj. Národní pozemková evidence Finska. Pro potřeby diplomové práce budu užívat pojmu „katastr nemovitostí“, jelikož tato instituce disponuje, jakožto orgán státní správy, stejnými pravomocemi jako Katastr nemovitostí ČR.

<sup>23</sup> Veškerá legislativa dostupná na FINLEX ® - Valtionsäädöstietopankki [online]. [cit. 2012-09-22]. Dostupné z: [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)

<sup>24</sup> K procesu přijímání např. RALLI, T., WECKSTRÖM, K. *Real Property Law and Procedure in the European Union*. European University Institute [online]. [cit. 2012-09-23]. Dostupné z: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Finland.PDF>.

č. 554/1995, o vzniku nemovitého majetku (*Kiinteistönmuodostamislaki*) a zákonem č. 931/1996, o dani z převodu (*Varainsiirtoverolaki*)<sup>25</sup>.

Na základě různých historických událostí lze konstatovat, že Alandské ostrovy, které mají zaručenou autonomii<sup>26</sup> a kde žije převážně švédsky mluvící obyvatelstvo, mají, co do právní úpravy nemovitostí, určitá oprávnění daná zákonem<sup>27</sup>. Atypická pozice Sámů, známých též jako Laponců, není v této práci reflektována, jelikož se oprávnění tohoto původního obyvatelstva nedotýkají oblasti nemovitostí.

Cílem této kapitoly bylo především nastínit obecné právní dějiny Finské republiky a odvodit od nich vývoj pozemkového práva. Navíc je zcela patrné, že finské soukromé právo nezná, jak tomu je například v české právní kultuře, obecný občanský zákoník, jako *lex generalis* soukromého práva. Původ této legislativní rozdrobenosti je možné vidět již v období Zákona z roku 1734. I samotná reforma druhé poloviny 20. století nasvědčuje tomu, že vývoj směřuje spíše k atomizaci jednotlivých právních předpisů dle kritéria předmětu úpravy, než k zobecnění jednotlivých ustanovení a jejich utřídění do jednoho kodexu.

---

<sup>25</sup> Dle § 1 tohoto zákona se daň vztahuje na hodnotu nemovitosti či cenného papíru, který je předmětem převodu.

<sup>26</sup> Zákon č. 1144/1991, o autonomii ostrovů Aland (*Ahvenanmaanitsehallintolaki*).

<sup>27</sup> Např. dle § 2 zákona č. 3/1975, o nabytí nemovitého majetku na ostrovech Aland (*Ahvenanmaanmaanhankintalaki*), musí místní samospráva udělit souhlas s nabytím majetku k nemovitosti u subjektu, který nemá domicil (trvalý pobyt či sídlo) na území ostrovů Aland.

### 3. Vymezení nemovitosti jako předmětu vlastnického práva

#### 3.1. Res – věc v právním smyslu

V rámci soukromého práva lze rozeznávat tři základní prvky občanskoprávního vztahu.<sup>28</sup> Jsou jím subjekty (vždy alespoň dva), které jsou nositeli vzájemných práv a povinností z takového vztahu plynoucí, objekt/y právního vztahu (hmotné předměty, jakož i práva a další hodnoty, kterým právo dle jejich povahy postavení předmětu závazkového vztahu přiznává) a nakonec obsah právního vztahu (tzn. určité právně relevantní jednání v podobě *dare/dát, facere/konat, omittere/zdržet se, pati/strpět*). Lze tedy dovést, že subjekt nemůže být zároveň objektem a naopak. Stejný závěr lze zaujmout např. interpretací ustanovení § 285 Obecného zákoníku občanského z roku 1811, který stanovil, že „*vše, co od osoby je rozdílné a slouží k užívání lidí, sluje věc v právním smyslu.*“<sup>29</sup> Proto lidské tělo ani části lidského těla nejsou věcí v právním smyslu; tím zásahy do lidského těla nejsou porušením věcných práv ale práv osobnostních. Věc navíc musí mít určitý přínos pro jednotlivce, což znamená sloužit k užívání lidí tak, aby bylo možné realizovat právní panství vlastníka nad věcí. Jinak řečeno, musí mít pro fyzickou osobu hospodářský přínos<sup>30</sup>. Navíc musí tvořit jednotku, tj. musí splňovat podmínku samostatné existence.

Takovéto ustanovení kromě odlišení subjektu od předmětu právního vztahu obsahuje vymezení pojmu věc (*res iuris*)<sup>31</sup>, a to v širším pojetí, tedy že za věc považuje jak věci hmotné, tak věci nehmotné. Druhé pojetí, převzaté např. v dnešní době účinným Občanským zákoníkem,<sup>32</sup> chápe věc jako *hmotný* předmět či přírodní síly, které

---

<sup>28</sup> FIALA, J. *Občanské právo hmotné*. 3. opr. a dopl. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2002, str. 69.

<sup>29</sup> Editor František Rouček, Jaromír Sedláček. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II.* Reprint původního vydání. Praha: ASPI publishing, 2002, str. 5.

<sup>30</sup> Tamtéž, str. 7.

<sup>31</sup> Věc v právním smyslu. Naproti tomu *res commercii* označuje věc v běžném smyslu.

<sup>32</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „OZ“).



jsou ovladatelné a slouží potřebě lidí.<sup>33</sup> To však znemožňuje zahrnutí např. pohledávky, patentu, investičního nástroje či jiného nehmotného statku pod věc v právním smyslu, a to z důvodu, že účinná právní úprava soukromého práva vychází z dogmatu, že vlastnit lze pouze věci hmotné.<sup>34</sup> Takovéto dogma ale bylo již dříve prolomeno celou řadou jiných právních předpisů.<sup>35</sup>

Od 1. 1. 2014, tj. od data účinnosti nového občanského zákoníku<sup>36</sup>, dojde k návratu k širšímu pojetí věci, a to ustanovením § 489 NOZ, které obsahově přebírá koncepci věci zavedenou Československým obecným občanským zákoníkem, když stanoví, že věcí v právním slova smyslu je vše, *co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí*. Termín „*potřeba*“ je nutné dle důvodové zprávy k NOZ vyložit extenzivně, na rozdíl od prvorepublikové úpravy, jelikož vedle hospodářského užitku může věc oprávněné osobě přinášet i jiný užitek (např. estetický). Navíc se slovem „*sloužit*“ akcentuje význam ovladatelnosti věci a její způsobilosti být podrobena. Naproti tomu lze hodnotit užití slova „*lidí*“ v citovaném ustanovení jako nešťastné, či zavádějící, a to z následujícího důvodu. NOZ v ustanovení § 18 rozeznává dva typy osob, fyzické (člověka) a právnické, které jsou nadány právní osobností a svéprávností (§15, odst. 1 a 2 NOZ). Slovo „*lidé*“<sup>37</sup> spíše navádí k závěru, že za věc v právním smyslu lze považovat pouze takové hmotné či nehmotné věci, které slouží potřebám fyzických osob, člověka. Nebudou-li sloužit fyzickým osobám, lidem, ale zato budou sloužit výhradně osobám právnickým, nebude se jednat o věc v právním smyslu. Takovýto závěr by mohl vyvolávat dojem, že zákonodárce v budoucnu účinném Občanském zákoníku vychází z teorie fikce, resp. personifikace právnických osob, když „*přenáší vlastnosti člověka jako fyzické osoby na sdružení osob či majetku*“,“<sup>38</sup> jelikož pouze to, co slouží potřebám člověka, je možné považovat za věc v právním smyslu, která může být předmětem vlastnického práva osoby právnické. Přitom by k odstranění této

---

<sup>33</sup> ŠVESTKA, J. DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné 1. 5.*, jubilejní aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, str. 238

<sup>34</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, str. 224

<sup>35</sup> Např. ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 441/2003 Sb., o ochranných známkách, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>36</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“)

<sup>37</sup> Jednotným číslem od „*lidé*“ je „*člověk*“. Viz blíže ČERVENÁ, V.: *Slovník spisovné češtiny pro školu a veřejnost*. Vyd. 2. Praha: Academia, 2001, str. 50 a 165

<sup>38</sup> HURDÍK J., KATOLICKÝ J. *K pojetí právnických osob*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 1992, str. 26

interpretační nejasnosti dostačovalo zaměnit v citovaném ustanovení výraz „*lidé*“ za výraz „*osob*“.

Nový občanský zákoník rozděluje v ustanovení § 496 věci na hmotné a nehmotné s tím, že za hmotnou věc považuje ovladatelnou část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu. Nehmotnou věcí se pak rozumí práva, jejichž povaha to připouští, a jiné věci bez hmotné podstaty. Energie a jiné ovladatelné přírodní síly jsou pak věci hmotnou, je-li s nimi obchodováno (§ 497 NOZ). Následuje dělení na věci movité a nemovité s tím, že se zákonodárce zaměřuje na pojmové vymezení věci nemovité (§ 498 NOZ). NOZ však vymezuje movité věci i v jiných ustanoveních. Tak např. v ustanovení § 112 se stanoví, že člověk může přenechat (jinými slovy může disponovat) část svého těla jinému za podmínek stanovených zvláštním právním předpisem (např. transplantačním zákonem)<sup>39</sup>. Lze dojít k závěru, s přihlédnutím k uvedenému speciálnímu právnímu předpisu, že nelze část těla prodat, zastavit či jakkoliv ji libovolným způsobem přenechat, nýbrž že je možné ji výhradně darovat, a to jako věc movitou za předpokladu, že se jedná o orgán<sup>40</sup>. Pod legální definici pojmu orgán však nelze zařadit vlasy. Ty nicméně NOZ také označuje za věci movité, pokud je lze bezbolestně odejmout a přirozenou cestou se samy obnovují; mohou být jako části lidského těla dokonce přenechány za úplatu. Zde se převodce nemusí omezovat na prosté darování jakožto lukrativní právní úkon.

Ustanovení § 119 odst. 1 OZ dělí věci na movité a nemovité. Nemovitostmi jsou dle odst. 2 zmíněného ustanovení pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem<sup>41</sup>. Takovéto pozitivní vymezení nemovitostí lze nalézt i v jiných právních řádech. Například ustanovení § 517 francouzského Code Civil stanoví, že majetek se dělí na věci movité a nemovité. Za nemovitý majetek se pak považuje majetek dle

---

<sup>39</sup> Zákon 285/2002 Sb., o darování, odběrech a transplantacích tkání a orgánů a o změně některých zákonů (transplantační zákon).

<sup>40</sup> Dle ustanovení § 2 písm. a) transplantačního zákona se za orgán považuje „*samostatná a životaschopná část lidského těla tvořená strukturovaným uspořádáním různých tkání, která má zachovanou svoji strukturu, cévní zásobení a schopnost vykonávat fyziologické funkce s významnou mírou autonomie.*“

<sup>41</sup> Na takovéto dělení navazuje např. ustanovení § 1 zákona č. 338/1192 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.

kritéria povahy, určení či účelu, ke kterému slouží. Následující ustanovení Code Civil představují příkladný výčet věcí, které je možné za nemovitosti považovat.<sup>42</sup>

NOZ pozitivně vymezuje věci nemovité; tzn., že co není věcí nemovitou, je věcí movitou. Dle ustanovení § 498 odst. 1 NOZ jsou nemovitostmi pozemky, podzemní stavby se samostatným účelovým určením a věcná práva k oběma zmíněným objektům práv. Dále jsou za věci nemovité považována taková práva, o kterých to výslovně stanoví zákon (např. právo stavby). Navíc dle ustanovení § 3055 odst. 1 bude i stavba věcí nemovitou za předpokladu odlišnosti vlastníka pozemku od vlastníka stavby ke dni nabytí účinnosti NOZ. Situování definice stavby jako věci nemovité, za splnění zmíněných podmínek, do přechodných ustanovení NOZ se jeví jako vhodné, jelikož zákonodárce předpokládá, že vlastníkem pozemku a stavby bude v budoucnu tatáž osoba. Naproti tomu za zcela nekonceptní je možné označit zákonodárcovo opomenutí jednotky jako věci nemovité ve výčtu ustanovení § 498 odst. 1 NOZ a její označení za nemovitost až v ustanovení § 1159 NOZ. K tomuto kroku není možné nalézt žádný racionální důvod a lze ho tedy označit za nekonceptní.

Od 1. 1. 2014 dochází v českém právním řádu ustanovením § 505 a násl. NOZ k obnově kontinuity s právním vývojem před 1. 1. 1951<sup>43</sup> v podobě znovuzavedení římskoprávní zásady *supercifies solo cedit*, která je obvyklá pro celou řadu evropských právních řádů.<sup>44</sup> Bez pochyby lze říci, že nový občanský zákoník je v oblasti vymezení věci a věcných práv revolučním. Navrácení shora uvedené římskoprávní zásady do českého právního řádu bude bezpochyby působit nemalé obtíže v právní praxi. Tento stav však nebude zapříčiněn nízkou kvalitou v budoucnu účinné právní úpravy nýbrž velmi nesystematickou, v určitých místech věcně nesprávnou a v dnešní době již nevyhovující účinnou právní úpravou<sup>45</sup>.

Návrat k zásadě *supercifies solo cedit* je dlouhodobým procesem, který sám o sobě nenastane dnem účinnosti NOZ. Ustanovení § 3054 až 3056 obsahují proces

---

<sup>42</sup> Např. větrné a vodní mlýny jsou nemovitostmi dle své povahy, pokud jsou pevně připevněny na sloupech a utváří-li stavbu (§ 519 Code Civil).

<sup>43</sup> Datum, kdy nabyl účinnosti zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

<sup>44</sup> K tomu blíže ELIÁŠ, K. a kol.: *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, str. 229-236.

<sup>45</sup> Blíže k tomuto tématu FRINTA, O., TĚGL, P. *O návrhu nového občanského zákoníku a jeho kritice (a taky o kontinuitě a diskontinuitě)*. Právní rozhledy: časopis pro všechna právní odvětví. Praha: C. H. Beck, 2009, roč. 17, č. 14, str. 495-501

unifikace objektu vlastnického práva; jinak řečeno upravují postup, jakým se stavba, která není součástí pozemku, stane po 1. 1. 2014 součástí pozemku, na němž se nachází. Má-li tatáž osoba vlastnické právo jak ke stavbě, tak k pozemku, na němž je zřízena, přestává být stavba dle ustanovení § 3054 samostatným objektem vlastnického práva a pro příště už s ní může vlastník disponovat pouze v rámci dispozice s pozemkem. Ostatně zákonodárce tento logický závěr explicitně vyjádřil i v ustanovení § 3058 odst. 1 NOZ. Zmíněný postup se neužije do doby, do kdy na stavbě či pozemku vázne věcné právo, jehož povaha by takovéto spojení pozemku a stavby vylučovala (§ 3060 NOZ).

Shora uvedený postup ale nemůže nastat v případě, kdy vlastník pozemku je odlišný od vlastníka stavby.<sup>46</sup> V takovém případě zůstává i přes dikci § 498 odst. 1 NOZ stavba i po dni účinnosti NOZ předmětem občanskoprávních vztahů<sup>47</sup> a vlastník pozemku má dle ustanovení § 3056 NOZ předkupní právo ke stavbě. Princip platí i obdobně, tedy vlastník stavby má předkupní právo k celému pozemku, ledaže by bylo možné, s přihlédnutím k užívání a požívání pozemku i stavby, oddělit část pozemku od jeho zbytku (§ 3056 odst. 2 NOZ).

Finský právní řád je v oblasti jakýchkoliv obecných definic velmi skoupý.<sup>48</sup> Odpovídá to i značné kazuistice finského právního řádu a neexistenci jednotného, výlučného civilního kodexu. Každý právní předpis poskytuje legální definici jednotlivých pojmů vždy pro účely v něm obsažené právní úpravy. I přes tento stav lze dojít k závěru, že zákon o prodeji zboží<sup>49</sup> obsahuje vodítko, co lze považovat za movitost a co nikoliv. V ustanovení § 1 odst. 1 zmíněného zákona se negativním způsobem vymezuje věc movitá, když se stanoví, že „*tento zákon se užíje na prodej jiných než nemovitých věcí*“, přičemž ustanovení odstavce 3 stejného paragrafu navíc dodává, že „*tento zákon se neužije na převod stavby nebo konstrukce, jenž je s pozemkem pevně spjata*.“ Zdálo by se tedy, že stavba či konstrukce jsou nemovitostmi, resp. věcmi v právním smyslu. Takovýto závěr je však dle finské právní

---

<sup>46</sup> V opačném případě by se jednalo o nepřípustný, ba dokonce protiústavní zásah do vlastnického práva vlastníka stavby či vlastníka pozemku, který by byl v rozporu s článkem 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. Nelze zde ani hovořit o veřejném zájmu; odst. 4 zmíněného článku Listiny tedy taktéž nepřipadá v úvahu.

<sup>47</sup> Per analogiam § 3055 odst. 1 NOZ.

<sup>48</sup> Prof. Janne Kaisto je takovéhoho názoru, že definice např. věci není v právním řádu třeba, jelikož si každý dokáže představit, co pod takový pojem lze zařadit.

<sup>49</sup> Zákon č. 335/1987, o prodeji zboží (*Kauppalaki*).

teorie ne vždy správný, jelikož na převod staveb se užijí alespoň zásady, na kterých zákon o prodeji zboží staví. Navíc při převodu stavby, bez jakéhokoliv zcizování pozemku, se jedná o zcizení věci movité (viz podkapitola 3.3.).

Definici nemovitosti obsahuje ustanovení § 2 odst. 1 zákona o vzniku nemovitého majetku,<sup>50</sup> které stanoví, že se za nemovitost považuje samostatná<sup>51</sup> část pozemku, která je podle zákona o katastru nemovitostí zapsána<sup>52</sup> v Katastru nemovitostí jako majetek nemovitý, a jiné samostatné jednotky zapsané do Katastru nemovitostí dle stejného zákona. Ustanovení § 2 odst. 1 zákona o katastru nemovitostí pak poskytuje taxativní výčet toho, co se do veřejného seznamu zapisuje (např. určitá registrovaná práva,<sup>53</sup> věcná práva k nemovitostem, pozemky, území zvláštní ochrany, vodní plochy atd.). Registraci podléhají i jiné druhy věcí (např. plavidla či letadla), ty se však za věci nemovité nepovažují, protože nejsou evidovány Katastrem nemovitostí.

Nemovitostmi jsou podle finského právního řádu i jezera. Vlastnictví k jezeru se nabývá v okamžiku, kdy věcně oprávněný nabude vlastnické právo k pozemku, který tvoří břeh s dotčeným jezerem. Pokud by existovalo více pozemků, které by břehem přiléhaly k tomuto jezeru, došlo by pouze ke vzniku spoluvlastnického podílu ve výši poměru délky břehu konkrétního pozemku, resp. jeho břehu, k celkovému obvodu jezera.

V nahlížení na *res iuris* je možné, dle názoru profesora Helsinské Univerzity Janne Kaista, uzavřít, že finská právní teorie spíše následuje německou koncepci, tzn. ustanovení § 90 německého občanského zákoníku<sup>54</sup>.

Pro úplnost je nutné porovnat, s přihlédnutím k finskému právnímu řádu, pojem opětovně zavedený NOZ – veřejný statek. Věc, která slouží obecnému užívání, jest veřejným statkem (§ 490 NOZ). Přitom Československý obecný zákoník občanský definoval veřejný statek ještě přesněji, když za něj považoval věci ponechané všem členům státu k užívání, nikoliv k přivlastnění. Tím odlišil věc volnou od veřejného

---

<sup>50</sup> Zákon č. 554/1995, o vzniku nemovitého majetku (*Kiinteistönmuodostamislaki*).

<sup>51</sup> Rozuměj tím oddělená.

<sup>52</sup> Zákon č. 395/1985, o katastru nemovitostí (*Kiinteistörekisterilaki*).

<sup>53</sup> Za to se považuje i právo nájmu, je-li do katastru nemovitostí zapsáno. Jedná se o obdobu českého práva stavby.

<sup>54</sup> Ustanovení § 90 BGB zní: „Pouze hmotné předměty jsou věcmi podle tohoto zákona,“ vlastní překlad z anglické verze BGB.

statku. Judikatura poté dovodila, že veřejný statek nemůže být předmětem vyvlastnění, vztahuje se k němu obecné užívání, a dokonce lze k veřejnému statku nabýt právo být na veřejném statku, nepřičít-li se to účelu veřejného statku (např. právo sekát led na veřejných vodách).<sup>55</sup> NOZ pak neodvozuje veřejný statek od povahy vlastníka nebo od povahy samotné věci, tedy faktického stavu. Je rozhodné, k čemu věc slouží či k čemu sloužit má. Je tedy možné prohlásit za veřejný statek i věc, která do té doby slouží k soukromému účelu. Rozhodný jest stav chtěný, nikoli faktický. Jedná se, z pohledu českého správního práva, o obdobu veřejného užívání.

Veřejný statek v právním řádu Finské republiky nabývá podobných znaků jako v budoucnu účinném NOZ. Některé druhy veřejných statků, které jsou ve vlastnictví veřejnoprávních subjektů, nemohou být volně převáděny a jsou *res extra commercium*.<sup>56</sup> O veřejné užívání se jedná i v případě, kdy určitý statek vlastní soukromoprávní subjekt, avšak jeho užívání je dostupné neomezenému okruhu osob (např. řeky, vodní kanály, silnice).

### 3.2. Pozemek

Jakýkoliv pozemek je nemovitostí, avšak jakákoliv nemovitost nemusí být nutně pozemkem. Občanský zákoník v § 119 odst. 2 vymezuje pozemek jako věc nemovitou bez toho, aby ji blíže specifikoval. To činí až katastrální zákon<sup>57</sup>, který v ustanovení § 27 písm. a) stanoví, že „*pro účely tohoto zákona se rozumí pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.*“

Naproti tomu dle dikce shora citovaného ustanovení § 27 písm. b) katastrálního zákona se parcelou rozumí takový pozemek, který je *geometricky a polohově určen,*

---

<sup>55</sup> Editor František Rouček, Jaromír Sedláček. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II.* Reprint původního vydání. Praha: ASPI publishing, 2002, str. 12-13

<sup>56</sup> VERBEKE, A. *Property and trust law. Supplement 8 Finland- written by prof. Erkki J. Hollo*, p. 26. Boston: Kluwer Law International, 2000-, str. 26

<sup>57</sup> Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

*zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.* Znamená to tedy, že pozemek je v katastrálním aparátu zachycen jako parcela, přičemž údaje vztahující se k jednotlivým parcelám jsou pro právní úkony jednotlivých subjektů závazné<sup>58</sup>. K takovýmto údajům nepatří údaj o druhu a velikosti pozemku, resp. výměra parcely. Proto případná nepřesnost či nesprávnost takovýchto údajů nemá vliv na určitost a platnost právního úkonu (s výjimkou případů uvedených v ustanovení § 29 odst. 3 katastrálního zákona, které stanoví, že zemědělské a lesní pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují a jsou sloučeny do větších půdních celků, se evidují do doby jejich zobrazení v katastrální mapě, nejpozději však do doby ukončení pozemkových úprav zjednodušeným způsobem s využitím bývalého pozemkového katastru, pozemkových knih a navazujících operátů přidělového a scelovacího řízení. Údaje zjednodušené evidence se považují za součást katastrálního operátu).<sup>59</sup>

Pozemky je možné podle druhu členit na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy<sup>60</sup>. Ostatními plochami je dle přílohy katastrální vyhlášky<sup>61</sup> vše, co nelze dle této přílohy podřadit pod jiný druhy půdy, to znamená, že se jedná o zbytkovou kategorii (např. dálnice).<sup>62</sup>

Z důvodu technického pokroku v oblasti zeměměřičství je nutné neustále obnovovat a zpřesňovat geometrické a polohové určení pozemků v katastrálním aparátu, odstraňovat chyby v něm objevené a reagovat na změny hranic pozemků; jak stanoví § 29 odst. 1 katastrální vyhlášky. Ke změně výměry parcely v katastrálním operátu však nedochází, není-li překročena mezní odchylka, kterou ve vzorcích stanoví katastrální vyhláška.<sup>63</sup> To neplatí v případě obnovy katastrálního operátu, jejímž výsledkem je digitální mapa. Takováto koncepce má však značný vliv na informovanost vlastníka o výměře parcely. Vlastník pozemku bude informován, s přihlédnutím k § 8 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona, o změně výměry parcely pouze v případě opravy chyby,

---

<sup>58</sup> Ustanovení § 20 katastrálního zákona.

<sup>59</sup> ŠVESTKA, J. DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I. 5.*, jubilejní aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, str. 426

<sup>60</sup> Ustanovení § 2 odst. 3 katastrálního zákona.

<sup>61</sup> Vyhláška č. 265/1992 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 (katastrální zákon), (katastrální vyhláška).

<sup>62</sup> K tomu blíže rozsudek NS ČR ze dne 27. 5. 2010, spis. zn. 22 Cdo 2682/2008.

<sup>63</sup> § 29 odst. 2 katastrální vyhlášky.

v důsledku níž došlo k nesprávné výměře. Katastrální úřad však není povinen informovat vlastníka dotčeného pozemku v případě zpřesnění výměry parcely v rámci mezní odchylky, ledaže by takovéto řízení bylo u katastrálního úřadu zahájeno na návrh věcně oprávněného.<sup>64</sup>

Vyvstává tedy otázka, zda změna výměry parcely v katastrálním operátu se dotkne vlastnického práva oprávněné osoby. Podle ustálené judikatury Nejvyššího soudu České republiky<sup>65</sup> (dále také jen jako „NS ČR“) nikoliv. Vymezení parcely v katastrálním aparátu je totiž pouze evidenční záležitostí, která nic nemění na vlastnickém právu k pozemku. Proto soud nemůže určit výměru parcely, jelikož stanovení takovéto výměry je v pravomoci katastrálního úřadu, jak vyplývá z ustanovení § 19a odst. 5 katastrálního zákona. Navíc se vlastnické právo k pozemku změnou vymezení či výměry parcely neodjímá, nýbrž se pouze upřesňuje pozemek, který je předmětem tohoto práva.

Jak se ale má kupující vyvarovat situaci, kdy koupí nabude pozemek, resp. parcelu, jejíž výměra bude následným upřesněním snížena? V tomto směru nelze souhlasit s názorem Pavla Kotrady, který je obsažen v citovaných článcích Právního rádce, že uvedení výměry parcely v kupní smlouvě je zbytečné či že by měl soud jinak postupovat v případě, kdy se účastníci dohodli na kupní ceně, aniž by uváděli jednotkovou cenu za metr čtvereční, a jinak v případě, kdy je ve smlouvě výslovně uvedeno, že kupní cena je dána součinem metrů čtverečních a dohodnutou cenou za jeden metr čtvereční. Jak bylo shora uvedeno, výměra parcely jakožto evidenční údaj není *essentialia negotii* kupní smlouvy, jelikož pro právní vztahy jsou závazné údaje uvedené v ustanovení § 20 katastrálního zákona (např. parcelní číslo), které dostatečným způsobem určují předmětnou nemovitost. Uvedou-li smluvní strany vedle kupní ceny, která je podstatnou náležitostí takového právního úkonu, i výměru v metrech čtverečních (bez ohledu na to, zda provedou či neprovedou součin metrů čtverečních s cenou za jeden metr čtvereční), dávají tím dostatečně najevo vztah závislosti mezi výměrou parcely a kupní cenou. Úkon by měl být vykládán nejen podle

---

<sup>64</sup> Viz blíže KOTRADY, P. *Výměra parcely*. Právní rádce. Praha: Economia a.s., 2009, č. 3, s. 43-46 nebo také KOTRADY, P. *Spor o hranice pozemku*. Právní rádce. Praha: Economia a.s., 2008, č. 7, s. 41-45.

<sup>65</sup> Srovnej rozsudek NS ČR ze dne 27. června 2007, spis. zn. 22Cdo 2271/2006 nebo rozsudek NS ze dne 2. července 2009, spis. zn. 30 Cdo 4504/2007.



jazykového vyjádření, ale též podle vůle toho, kdo takovýto právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem (§ 35 odst. 2 OZ). Kupní smlouva sleduje převod vlastnického práva k věci za úplat. <sup>66</sup> Smluvní strany sice převádí vlastnické právo k pozemku, jeho rozlohu však odvozují od výměry parcely, která je nejpřesnějším vymezením pozemku. <sup>67</sup> Pokud by nabyvatel pozemku neměl v soudním řízení po snížení výměry parcely úspěch s určovací žalobou ke zbylé části parcely <sup>68</sup> (tj. k té části pozemku, která se nekryje se zmenšenou parcelou), měl by být prodávající povinen vrátit poměrnou část kupní ceny. Závěrem je nutné podotknout, že názor Pavla Kotrady ve smyslu, že kupující může předejít takovémuto problému tím, že si pozemek nechá přeměřit k tomu oprávněnou osobou (míní tím tedy nejspíš pracovníka katastrálního úřadu), je nejen nelegitimní, jelikož by prodávající měl zaručit výměru parcely pozemku, který zcizuje, ale nemá ani oporu v zákoně, protože potencionální kupující nemá právo iniciovat řízení u katastru nemovitostí. <sup>69</sup> Judikatura ani takovou povinnost kupujícího nedovodila. <sup>70</sup> Navíc i sám NOZ v ustanovení § 2129 odst. 1 upravuje právo kupujícího na přiměřenou slevu z kupní ceny, nemá-li pozemek výměru určenou v kupní smlouvě.

Finský zákon o katastru nemovitostí vymezuje v ustanovení § 4 odst. 1 zásadu, že každá jednotka (rozumí se tím jakákoliv věc nemovitá) má přidělené okresní evidenční číslo s tím, že proces stanovení takového čísla je upraven podzákoným právním předpisem – vyhláškou. Samotné číslo k určitosti předmětu smlouvy (např. smlouvy kupní) nedostačuje. Ustanovení § 7 téhož zákona vymezuje další údaje, kterými je třeba nemovitost přesně určit, např. název územní samosprávy, jméno čtvrti (vyskytuje-li se), druh nemovitosti atd. U nemovitostí, které jsou předmětem spoluvlastnictví, je pak nutné uvést výši spoluvlastnického podílu k nemovitosti, který je převáděn.

---

<sup>66</sup> Srovnej usnesení NS ČR ze dne 21. 7. 2010, spis. zn. 29 Cdo 3376/2008.

<sup>67</sup> DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*. 3., aktualiz. a dopl. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2010, str. 9

<sup>68</sup> K této věci relevantní část odůvodnění usnesení NS ČR ze dne 2. 3. 2010, spis. zn. 22 Cdo 2028/2008 zní: „Vzniknou-li pochybnosti ohledně vlastnického práva ke zbývající části pozemku, jehož výměra nadále převyšuje výměru nově určené parcely, lze se poté, co za pomoci geometrického plánu bude zbývající část pozemku určena jako parcela, domáhat určení vlastnického práva k této parcele.“

<sup>69</sup> Srovnej ustanovení §7 odst. 1, § 8 odst. 1, § 10 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona.

<sup>70</sup> Část odůvodnění usnesení NS ČR ze dne 21. 8. 2012, spis. zn. 22 Cdo 4473/2010 stanoví, že „případ, kdy někdo kupuje pozemek, aniž by znal jeho výměru, je naprosto výjimečný,“ se týká spíše znalosti výměry uvedené v katastru než povinnosti si nechat parcelu přeměřit oprávněnou osobou.

### 3.3. Stavba a budova – stejné pojmy?

Nemovitostmi jsou, jak již bylo výše uvedeno, dle ustanovení § 119 odst. 2 občanského zákoníku, pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Občanský zákoník blíže nedefinuje pojem „stavba“. Pouze vyžaduje, aby byla se zemí spojena pevným základem. Pomocí judikatury a doktríny došlo k ustálení tohoto pojmu. V oblasti právní teorie pak hrají hlavní roli komentář vzešlý z práce kolektivu vedeného profesorem Karlem Eliášem<sup>71</sup> a komentář kolektivu vedeného profesorem Jiřím Švestkou<sup>72</sup>. Tato podkapitola vychází ze shora zmíněných komentářů z důvodu jejich rozsahu a obsahové komplexnosti.

Spojení stavby se zemí pevným základem je jediným stavebně-technickým kritériem, které občanský zákoník v citovaném ustanovení vyžaduje. Z pohledu veřejného práva se stavba vymezuje v ustanovení § 2 odst. 3 stavebního zákona<sup>73</sup> jako dílo, které vzniká stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jeho stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Nabízel by se tedy logický závěr, že definici stavby poskytuje stavební zákon. Jinak řečeno až ve chvíli, než určité dílo bude splňovat znaky stanovené stavebním zákonem, bude možné hovořit o vzniku stavby jako nemovitosti v občanskoprávním smyslu. Takovýto závěr je však dle prof. Švestky nesprávný, jelikož zákon vyžaduje pouze spojení stavby se zemí.<sup>74</sup> Od tohoto okamžiku již můžeme o stavbě hovořit jako o věci nemovité. Stejný závěr lze dovodit i interpretací ustanovení § 1 odst. 1 NOZ, kdy uplatňování práva soukromého je nezávislé na uplatňování práva veřejného.

Stavba je přitom spojena se zemí pevným základem v okamžiku, kdy ji nelze od země oddělit bez jejího následného znehodnocení.<sup>75</sup> Navíc je nutné, aby na základně objektivních znaků, tzn. stádia stavebních prací, byla stavba již v takové fázi, od níž

---

<sup>71</sup>ELIÁŠ, K. a kol. *Občanský zákoník: velký akademický komentář. Úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008.* 1. svazek. Praha: Linde, 2008, str. 488-491

<sup>72</sup>ŠVESTKA J., SPÁČIL J., ŠKÁRKOVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1-459: Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, str. 593-598

<sup>73</sup>Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>74</sup>ŠVESTKA J., SPÁČIL J., ŠKÁRKOVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1-459: Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, str. 59

<sup>75</sup>Nález Ústavního soudu ČR ze dne 6. 5. 2003, spis. zn. I. ÚS 483/01.

budou počínat všechny další stavební práce směřující k jejímu dokončení dle druhu a určen.<sup>76</sup> V tento okamžik je schopna být jako věc nemovitá samostatným předmětem občanskoprávních vztahů.<sup>77</sup> Profesor Švestka navíc zdůrazňuje, že stavba musí vykazovat svým charakterem věc v právním smyslu. Nejde-li o stavbu jako o samostatnou věc, nejde o věc v právním smyslu vůbec. Tedy nelze o stavbě uvažovat ani jako o věci movité. Naproti tomu profesor Eliáš stanoví kritérium trvalého spojení stavby se zemí – pevným základem – jako kritérium pro určení závěru, zdali se jedná o věc movitou, či nemovitou. Není-li stavba spojena se zemí pevným základem, není nemovitostí, lze však o ní uvažovat jako o věci movité.

Je také možné stavbu fyzicky rozdělit a tím vytvořit z jednoho předmětu více předmětů občanskoprávních vztahů. Taková situace může reálně nastat např. u velkých hospodářských stavení, kdy jednotlivé části stavby budou od sebe funkčně odděleny, a původní vlastník celé stavby bude zamýšlet převod těchto oddělených částí třetím osobám. Reálné rozdělení stavby je možné jen tehdy, jestliže na základě stavebních úprav učiněných podle stavebněprávních předpisů vzniknou samostatné věci. Přitom k reálnému rozdělení stavby na dvě nebo více samostatných věcí nestačí rozdělení stavební parcely geometrickým oddělovacím plánem. Stavbu pak lze reálně dělit jen vertikálně.<sup>78</sup> Pouze tak se docílí spojení stavby se zemí pevným základem.

Stavba není součástí pozemku (§ 120 odst. 2 občanského zákoníku). Ve vztahu ke stavbě nemovité jde o stanovení zásady *supercifites non solo cedit*, která nastolila situaci, kdy vlastník domu s pevnými základy a pozemku pod ním ležícím disponuje dvojím, tj. odděleným, vlastnictvím. Má vlastnické právo ke dvěma různým věcem. To je z pohledu právní teorie i v budoucnu účinné legislativy nežádoucí,<sup>79</sup> a proto se NOZ ustanovením § 506 odst. 1 navrácí k přesně opačné zásadě – *supercifites solo cedit*.

---

<sup>76</sup> Za takovouto fázi nelze považovat vyhloubení základů budoucí stavby či jejich zavezení kameny. Naopak položení základové desky již lze za stavbu – nemovitost – považovat. V této souvislosti srovnej rozsudek NS ČR ze dne 11. 11. 1992, spis. zn. 3 Cdo 111/1992 dostupné v BAREŠOVÁ, E. BAUDYŠ, P. *Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí*. 2., aktualizované a rozšířené vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, str. 466 - 468.

<sup>77</sup> Pro rozhodnutí, zdali stavba jako věc nemovitá je předmětem občanskoprávních vztahů, není rozhodné, jestli existuje stavební povolení (tzn., jestli se jedná, či nejedná o černou stavbu), jaký je její účel, které stavební postupy byly při stavbě zvoleny, z jakých materiálů je postavena či jestli bylo vydáno kolaudační rozhodnutí.

<sup>78</sup> Rozsudek NS ČR ze dne 25. 11. 2003, spis. zn. 22 Cdo 296/2002.

<sup>79</sup> ŠVESTKA, J. DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I*. 5., jubilejní aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, str. 243

Stavba se stane součástí pozemku, ledaže by šlo o stavbu dočasnou (§ 506 odst. 1 NOZ). Způsob přechodu od zásady *supercifies non solo cedit* k zásadě *supercifies solo cedit* byl již zmíněn výše.

Stavby lze dle účelu dělit na trvalé a dočasné. Takovéto dělení je významné i z pohledu NOZ, který v ustanovení § 506 stanoví, že dočasná stavba není součástí pozemku. Není ani nemovitostí, jelikož dle § 498 odst. 1 NOZ jsou nemovitostmi pozemky, podzemní stavby se samostatným určením a zákonem stanovená věčná práva. Lze tedy usoudit, že takové dočasné stavby (např. stavby zařízení stanoviště – zásobníky na beton zřízené na pozemku) jsou věcmi movitými – dle zbytkové klauzule obsažené v ustanovení § 491 odst. 2 NOZ.

Dle finské právní úpravy je stavba svou podstatou součástí pozemku. To však neznamená, že by nebylo možné zcizit stavbu bez převodu pozemku. Je-li zcizován pozemek bez zcizení stavby na něm ležící, je nutné, aby daná smlouva (např. darovací či kupní) výslovně stanovila, že stavba je z tohoto převodu vyňata – v opačném případě by i stavba byla při převodu pozemku předmětem takového převodu. Zamýšlí-li smluvní strany zcizit pouze stavbu, je nutné, aby se prodávající současně v téže smlouvě zavázal zřídit věcné právo k věci cizí k pozemku, např. v podobě práva cesty. Jinak by takováto smlouva byla neplatná a k převodu vlastnického práva ke stavbě by nedošlo. Dochází-li k převodu stavby, aniž by byl současně převáděn pozemek, postupuje se podle zákona o prodeji domů,<sup>80</sup> a na stavbu se hledí jako na věc *movitou*.<sup>81</sup> Do katastru nemovitostí by se převod stavby, nebyl-li by současně převáděn pozemek, zaznamenal k pozemku pod poznámkou „rozdělená nemovitá jednotka“ dle ustanovení § 22 odst. 1 zákona o vzniku nemovitého majetku. V případě převodu pozemku, na němž je stavba zřízena, by se právní vztah neřídil zákonem o prodeji domů ale právním předpisem zvaným *Maakaari*.

Z pohledu veřejného práva Finské republiky je pak tento pojem upraven ustanovením § 113 stavebního zákona,<sup>82</sup> podle kterého se stavbou myslí „...stavba,

---

<sup>80</sup> Zákon č. 843/1994, o prodeji domů (*Asuntokauppalaki*).

<sup>81</sup> VIITANEN, K., PALMU, J., KASSO, M., HAKKARAINEN, E., FALKENBACH, H. *Real estate in Finland*. str. 5, [online]. [cit. 2013-03-12]. Dostupné z: [http://maa.aalto.fi/fi/reg/viitanenym\\_julkaisub107.pdf](http://maa.aalto.fi/fi/reg/viitanenym_julkaisub107.pdf) či také Verbeke, A. *Property and trust law. Supplement 8 Finland* - written by prof. Erkki J. Hollo, p. 28. Boston: Kluwer Law International, str. 72

<sup>82</sup> Zákon č. 132/1999, stavební zákon a zákon o využití půdy (*Maankäyttö- ja rakennuslaki*).

*konstrukce či montáž, která je upevněna nebo jejímž smyslem či účelovým využitím je ponechání na jednom místě, která svým účelem slouží k bydlení, pracovním činnostem, skladování či jinému druhu užívání a která z takovýchto důvodů vyžaduje dohled veřejných autorit sledujících bezpečnost, ochranu krajinného rázu, životního prostředí či jiné hodnotové zájmy, na kterých stojí tento zákon“* (tzn. zejména, s přihlédnutím k ustanovení § 1 a § 5 stavebního zákona, výstavba a užívání pozemků, které jsou v souladu se zásadou sociálně, ekologicky, ekonomicky a kulturně udržitelného rozvoje). Definice se nicméně nevztahuje na nenáročné konstrukce nepatrných rozměrů či malé montáže, ledaže by měly významný dopad na využití pozemku či životní prostředí.

Od 1. 7. 1996, účinnosti zákona č. 89/1996 Sb., se do českého katastrálního zákona vsadila legální definice pojmu budova, kdy za takovýto druh stavby se dle ustanovení § 27 písm. k) zákona považuje, „...*nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.*“<sup>83</sup> Budovou se tedy myslí stavba mající alespoň jedno nadzemní podlaží,<sup>84</sup> jak ostatně lze usoudit z písmena l) stejného paragrafu, když se rozestavěnou budovou myslí budova v takovém stupni rozestavěnosti, kdy je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží.

Pojem budova je taktéž vymezen v ustanovení § 2 písm. a) a § 18 odst. 5 zákona o vlastnictví bytů<sup>85</sup>. Legální definice považuje budovu za stavbu, v níž jsou umístěny alespoň dva samostatné uzavřené prostory určené k užívání, nebo sekci stavby se samostatným vchodem, je-li tato sekce označena samostatným číslem popisným a dle svého uspořádání je schopna plnit funkci budovy. Zmíněné vymezení pojmu budova však slouží výlučně pro účely daného zákona.<sup>86</sup>

---

<sup>83</sup>ŠVESTKA, J. DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I. 5.*, jubilejní aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, str. 242

<sup>84</sup>BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P.: *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: právní předpisy, komentář, judikatura.* 4. dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck 2007. str.305

<sup>85</sup> 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.

<sup>86</sup>NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., EOHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů: komentář.* 4., dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck, 2011. str. 12

### 3.4. Byt a nebytový prostor

Dle zákona o vlastnictví bytů se bytem rozumí místnost či soubor místností určených k bydlení na základě rozhodnutí stavebního úřadu. Nebytovým prostorem je pak místnost či soubor místností, které jsou dle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytový prostor není nikdy příslušenstvím bytu, nebytového prostoru, ani společné části domu.

Byt i nebytový prostor lze považovat za jednotky dle ustanovení § 2 písm. h) zákona o vlastnictví bytů. Přitom byty a nebytové prostory, jejichž účel užívání je stanoven pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu, existují jako předmět občanskoprávních vztahů pouze ve formě jednotky – k tomuto závěru se přiklání judikatura.<sup>87</sup> Právní vztahy k takovýmto jednotkám se dle ustanovení § 3 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů řídí, nestanoví-li daný zákon jinak, občanským zákoníkem a je nutné na ně dle prof. Švestky a jiných akademiků<sup>88</sup> aplikovat ustanovení týkající se nemovitostí. Takovou argumentaci podporuje i skutečnost, že jsou jako jednotky evidovány katastrem nemovitostí (§ 2 odst. 1 písm. c) katastrálního zákona).

Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor<sup>89</sup> se v ustanovení § 1 věnuje vymezení pojmu nebytového prostoru pro účely daného zákona. Přebírá definici obsaženou v § 2 písm. c) zákona o vlastnictví bytů, kterou doplňuje příkladným výčtem prostorů, které jsou za nebytové považovány. Navíc rozšiřuje pojem nebytového prostoru o byt, tzn. o prostor určený k bydlení, za podmínky, že k jeho užívání k nebytovým účelům bude udělen souhlas (§ 1 písm. b) zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor). Zákon už ale nestanoví, čím souhlas se vyžaduje – zdali souhlas vlastníka, nebo stavebního úřadu. Nabízelo by se závěr, s přihlédnutím k ustanovení § 1 odst. 2, § 126 odst. 2 a 3 stavebního zákona a k ustanovení § 2 písm. c) zákona o

---

<sup>87</sup> Srovnej rozsudek NS ČR ze dne 23. 1. 2008, spis. zn. 26 Odo 1100/2006.

<sup>88</sup> Např. LIŠKA, P. *Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor: komentář*. 4., dopl. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010, str. 2

<sup>89</sup> Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů.

vlastnictví bytů, že zákonodárce má na mysli souhlas stavebního úřadu. S takovýmto závěrem však nelze, i přes ustálenou judikaturu soudů ČR, souhlasit.<sup>90</sup>

Pro platnost právního úkonu není rozhodné, jak již bylo obdobně konstatováno v případě stavby, zdali určitá věc splňuje náležitosti veřejného práva, či nikoliv, jelikož je z pohledu soukromého práva rozhodná vůle stran smlouvy. Žádný z předpisů soukromého práva výslovně nevyžaduje souhlas stavebního úřadu. Proto absence rozhodnutí orgánu veřejné moci nemá za následek neplatnost právního úkonu z důvodu rozporu se zákonem (§ 39 OZ). V případě, kdy předmět občanskoprávního vztahu nesplňuje náležitosti veřejného práva (např. byt není zkolaudován), se nejedná o absolutní neplatnost právního úkonu, nýbrž o relativní nemožnost plnění, která může být následně zhojena, tedy konvalidována. Obdobný vývoj lze předpokládat vzhledem k výkladu ustanovení § 1 odst. 1 věta druhá NOZ, jenž výslovně stanoví nezávislost aplikace soukromého práva na právu veřejném. Navíc je nutné přihlídnout k ustanovení § 2335 NOZ, které dle důvodové zprávy k NOZ chápe byt jako místnost nebo soubor místností sloužící k uspokojování bytových potřeb. Rozhodnutí stavebního úřadu v podobě kolaudačního rozhodnutí je toliko vodítkem, nikoli určujícím faktorem, jak lze ostatně dovodit z ustanovení § 2236 odst. 2 NOZ, kdy nelze přičítat k tíži nájemce (např. ho z bytu vystěhovat) skutečnost, že byt není určen k bydlení.

NOZ chápe v ustanovení § 1159 NOZ byt jako jednotku, nemovitost, která zahrnuje jednak prostorově oddělenou část domu, jednak také podíl na společných částech nemovité věci (tzn. pozemku, popř. stavby jako jeho součástí). Určení společné části nemovitosti je pak dispozitivní a závislé na povaze prostor; rozhodný je účel užívání a přístupnost takovéhoho prostoru (§ 1160 odst. 1 NOZ). Je proto nutné, aby z těchto prostor nemohl být žádný z vlastníků jednotky vyloučen, tedy aby prostory sloužily společně všem vlastníkům jednotek – nejednalo by se o společný prostor, kdyby např. užívání kolárny bylo omezeno ve prospěch jen určité skupiny vlastníků jednotek. Naopak ustanovení § 1160 odst. 2 se jeví jako zcela kogentní, a proto se vždy za společnou část považuje např. pozemek, na němž je dům zřízen, či další objekty ve zmíněném ustanovení vyjmenované; výslovně se vyjmenovává pouze právo stavby,

---

<sup>90</sup> Srovnej např. rozsudek NS ČR ze dne 21. 9. 2010, spis.zn. 26 Cdo 1336/2009 či rozsudek NS ČR ze dne 31. 1. 2006, spis. zn. 28 Cdo 1528/2005, usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 22. 11. 2011, spis. zn. II. ÚS 2412/11.

zařízení a stavebnětechnické prvky dle účelového určení (nevyjmenovávají se už ale samotné druhy zařízení či konstrukcí). Dochází též ke sjednocení právní úpravy bytových a nebytových prostor (§ 1158 odst. 2 NOZ).

Finský právní řád vymezuje pojem bytu v ustanovení § 1 zákona o nájmu bytu<sup>91</sup>. Působnost zákona se vztahuje na nájem stavby, ale taktéž na nájem kterékoliv její části stavby (tedy bytu), pokud je smlouva uzavřena za účelem bydlení. Zda je, či není předmět nájemní smlouvy bytem, a bude se tedy samotný smluvní vztah řídit zmíněným zákonem, záleží výhradně na projevu vůle smluvních stran (§ 1 zákona o nájmu bytu). Souhlas stavebního úřadu či katastru nemovitostí je v tomto směru absolutně irelevantní. Pronajímatel je odpovědný za to, že daný prostor bude jako byt způsobilý k užívání a že splňuje veškerá zákonná, tedy i veřejnoprávní, kritéria<sup>92</sup>(§ 16 zákona o nájmu bytu). V opačném případě má nájemce právo smlouvu vypovědět; veřejnoprávní odpovědnost pronajímatele tím není dotčena. Pro úplnost je třeba dodat, že spolu s nájemní smlouvou k bytu lze zřídit i nájem k pozemku okolo stavby.

Úprava a vytyčení nebytového prostoru ve finské právní úpravě, stejně tak jako nájemních vztahů k němu a k pozemku okolo stavby, je v působnosti zákona o nájmu nebytových prostor<sup>93</sup>, který v § 2 stanoví, že byt lze užít i k jinému účelu než k bydlení, nevylučuje-li to zákon výslovně. Omezení jsou stanovena např. u státem garantovaných půjček určených k rozvoji bydlení, kdy § 13 odst. 3 zákona o státní podpoře bydlení (tzv. ARAVA)<sup>94</sup> výslovně stanoví, že byty, na jejichž výstavbu byla poskytnuta půjčka z fondu rozvoje bydlení, nemohou být užity k jinému účelu než k bydlení. V ostatních případech je tedy zcela na vůli stran, resp. vlastníka bytu, aby určil, k jakému účelu bude jeho byt užíván. Dle § 15 a § 18 zákona o nájmu nebytových prostor je pronajímatel povinen umožnit nájemci držbu nebytového prostoru s tím, že odpovídá i za splnění stavebních a jiných technických parametrů dle speciálních předpisů, které se váží k provozování podnikatelské činnosti, jež bude v nebytovém prostoru uskutečňována.

---

<sup>91</sup> Zákon č. 481/1996, o nájmu bytu (*Lakiasuinhuoneistonvuokrauksesta*).

<sup>92</sup> Zejména kritéria stanovena § 50n vyhlášky Ministerstva životního prostředí vydané k provedení stavebního zákona.

<sup>93</sup> Zákon č. 482/1995, o nájmu nebytových prostor (*Lakiliikehuoneistonvuokrauksesta*).

<sup>94</sup> Zákon č. 1189/1993, o státem podporovaných půjčkách určených k bydlení (*Aravalaki*).



### 3.5. Součást věci vs. příslušenství věci

Problematika součásti a příslušenství věci v českém právním řádu není v dnešní době zcela jasná. Navíc od data účinnosti nového občanského zákoníku bude tato právní oblast pojímána značně rozdílně. Rozlišení součásti a příslušenství věci bylo známo již za dob římských. Carl Ludwig Arndts popisuje v Učební knize Pandekt příslušenství takto: „*Příslušenstvem neb pertinencemi slují ony věci, které k věcem jiným přísluší, a s nimiž nakládáme jako s částmi nějaké jiné věci, tak že právní dispozice o věci hlavní mlčky z pravidla také vztahuje se k věcem oněm. Povaha příslušenstva zakládá se ve spojení, do něhož nějaká věc s jinou svým určením vstoupí, jsouc ustanovena jako věc vedlejší stále sloužiti účelů oné hlavní věci a sloužíc také skutečně účelům oněm. V poměru tomto mohou býti jak nemovitě věci k jiným věcem nemovitým, tak i věci movité k jiným věcem movitým neb nemovitým; bezprostředního hmotného nebo mechanického spojení není k tomu ani všude potřebí, někdy ani nedostačí.*“<sup>95</sup>

Otakar Sommer v Učebnici soukromého práva římského<sup>96</sup> uvádí, že jen těleso, které tvoří jeden celek, je předmětem práv. Součást věci tedy není věcí ve smyslu právním. Naproti tomu příslušenství je věcí po právní stránce zcela samostatnou, avšak vlastník svým rozhodnutím určil, že právě takováto věc bude užívána trvale s věcí hlavní. Právě jejich hospodářská nesamostatnost svědčí o nutnosti, aby příslušenství v pochybnostech následovalo osud věci hlavní.

Obě definice akademiků vyjadřují dvojí rozdílný pohled na příslušenství. Sommer chápe příslušenství z hlediska subjektivního, jelikož vlastník svým rozhodnutím určí, že určitá věc má být s hlavní věcí užívána. Z tohoto pojetí vychází ustanovení § 121 odst. 1 občanského zákoníku. Naproti tomu Arndts pojímá vztah věci hlavní a věci vedlejší, příslušenství, jako objektivní, protože příslušenství přísluší k oné věci hlavní z důvodu své vlastní podstaty. Toto pojetí je obsaženo v ustanovení § 510 NOZ.

Účinná právní úprava chápe za součást věci vše, co k věci dle své povahy náleží a nemůže být od ní odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila (§ 120 odst. 1 OZ). Je

<sup>95</sup> ARNDTS, C. L. *Učební kniha Pandekt. I. díl.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010. str. 66

<sup>96</sup> SOMMER, O. SPÁČIL, J.: *Učebnice soukromého práva římského.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, 2. díl. str. 184

tedy patrné, že zákonodárce klade hlavní, větší, důraz na znehodnocení věci hlavní, spíše než na znehodnocení její oddělené části. Znehodnocením se rozumí, že věc hlavní není schopna plnit svůj hospodářský význam vůbec, popř. je schopna, ale pouze v omezeném rozsahu.<sup>97</sup> Součástí věci navíc nepředstavuje samostatný předmět občanskoprávních vztahů, ale je vždy závislá na právním osudu věci hlavní. Jinak řečeno, tvoří navenek s věcí hlavní jednotný celek.<sup>98</sup> Součástí pozemku tak mohou být například jezírka, dlažby, stromy, jeskyně či nevyhrazená ložiska nerostů.<sup>99</sup> Je-li součást věci oddělena, stává se věcí v právním slova smyslu. Ze shora uvedeného ustanovení existuje výjimka, která je obsažena v ustanovení § 120 odst. 2 občanského zákoníku – stavba není součástí pozemku.

Dle ustanovení § 121 odst. 1 občanského zákoníku se příslušenstvím rozumí samostatná věc, která dle rozhodnutí vlastníka náleží k věci hlavní, jež je jím taktéž vlastněna, a je určena k tomu, aby byla s věcí hlavní trvale užívána. Označení věci hlavní a vedlejší vyplývá z úmyslu vlastníka a taktéž z významu jednotlivých věcí.<sup>100</sup>

V právní praxi dlouho nepanovala shoda ohledně převodu tzv. vedlejších staveb (např. kůlen, plotů, septiků atd.)<sup>101</sup> v situaci, kdy smluvní strany výslovně ve smlouvě neuvedly, že s věcí hlavní převádí i tyto vedlejší stavby (tj. příslušenství), popřípadě kdy smlouva pouze odkazovala, že hlavní věc se převádí včetně příslušenství bez bližšího vymezení jednotlivých vedlejších staveb, které tímto příslušenstvím byly. Názorová rozkolísanost je patrná i z rozhodovací praxe NS ČR, a to zejména z rozsudku ze dne 18. 5. 2011, spis. zn. 31 Cdo 832/2008 . Zmíněné rozhodnutí nicméně nasvědčuje, že se v rozhodovací praxi soudu snad ustálil názor, že: *„Platné právo nemá ustanovení o tom, že by na nabyvatele věci hlavní přecházelo i příslušenství věci. K převodu příslušenství na nabyvatele věci hlavní je vždy třeba projevit zákonem předepsaným způsobem vůli převést i příslušenství; nebyla-li vůle převést i příslušenství věci hlavní právně významným způsobem projevena, příslušenství na nabyvatele věci*

---

<sup>97</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁRKOVÁ, M., HUMLÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1-459: Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, str. 599-600

<sup>98</sup> Srovnej rozsudek NS ČR ze dne 27. 4. 2000, spis. zn. 22 Cdo 2548/98.

<sup>99</sup> Srovnej rozsudek NS ČR ze dne 20. 5. 2003, spis. zn. 22 Cdo 1181/2002.

<sup>100</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁRKOVÁ, M., HUMLÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1-459: Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, str. 607

<sup>101</sup> K tomu srovnej např. rozsudek NS ČR ze dne 18. 8. 2001, spis. zn. 28 Cdo 133/2001 a rozsudek NS ČR ze dne 11. 9. 2003, spis. zn. 31 Cdo 2772/2000.

*hlavní nepřechází. Opačný názor nelze opřít o žádné ustanovení platného práva. Je-li ,příslušenstvím‘ nemovitosti jiná nemovitost, evidovaná v katastru nemovitostí, pak vůli je převést lze relevantně projevit jen ,zákonem předepsaným způsobem‘, tedy písemnou smlouvou splňující požadavky § 5 odst. 1 katastrálního zákona a podléhající vkladu do katastru nemovitostí.“ Na jiném místě pak uvedený rozsudek uvádí: „Jiný postup by i v dnešní době vedl k oslabení významu katastru nemovitostí, měl by za následek nárůst případů, kdy stav katastru by neodpovídal skutečnému právnímu stavu, v konkrétních případech by vedl k pochybnostem, co vlastně bylo smlouvami o převodu vlastnictví převedeno, a vedl by strany ke sporům o vlastnictví.“ Rozdíl ve specifikaci nemovitosti, která se zapisuje do katastru nemovitostí, a nemovitosti, která se do něj nezapisuje, v situaci, kdy taková nemovitost je vedlejší stavbou, zmiňuje NS ČR i v jiném rozhodnutí,<sup>102</sup> když uvádí: „K platnosti smlouvy o převodu nemovitosti je třeba přesná identifikace příslušenství v právním úkonu, bude-li jím nemovitost, která je předmětem evidence v katastru nemovitostí (zejména půjde o pozemky a garáže). Bude-li příslušenstvím nemovitost, která evidenci v katastru nepodléhá (různé vedlejší stavby jako kůlny, ploty apod.), postačí k jejich převodu vyjádření, že věc se převádí ,s příslušenstvím‘. Ovšem i tu je k převodu příslušenství třeba výslovný projev vůle, který musí být učiněn, jde-li o nemovitost, písemně.“*

Dle ustanovení § 120 odst. 2 občanského zákoníku jsou vedlejší místnosti a prostory určené k užívání bytu příslušenstvím takového bytu. Dané místnosti musí stejně jako byt sloužit k bydlení.<sup>103</sup> Jedná se tedy zejména o haly, komory, koupelny, spíže, prádelny atd. Prof. Švestka navíc uvádí, že u některých prostor (např. sklep) je třeba vycházet z konkrétních okolností případu, jelikož nelze vyloučit, že tyto prostory budou tvořit samostatné předměty občanskoprávních vztahů. Garáž však nikdy není vedlejším prostorem, jelikož není určena k bydlení, nýbrž k zaparkování osobního automobilu.

Není však vyloučeno, aby se jakékoliv příslušenství bytu stalo samostatným předmětem občanskoprávních vztahů, jak opět dovodila praxe NS ČR.<sup>104</sup> Lze však

---

<sup>102</sup> Rozsudek NS ČR ze dne 30. 8. 2005 spis. zn. 22 Cdo 1844/2004.

<sup>103</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁRKOVÁ, M., HUMLÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1-459: Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, str. 609

<sup>104</sup> Srovnej rozsudek NS ČR ze dne 19. 7. 2004, spis. zn. 28 Cdo 1419/2004.

důvodně pochybovat o tom, jestli pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu konstituuje příslušenství bytu jako samostatnou věc v právním smyslu. Zákon (§ 121 odst. 2 OZ) pouze stanoví, že příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory *určené* k užívání bytu. Takovéto funkční určení však pro soukromoprávní účely stanoví vlastník, nikoliv stavební úřad. Argumentaci by bylo možné opřít analogicky o již zmíněný názor prof. Eliáše, že předmětem občanskoprávních vztahů může být i rozhodnutím státního orgánu nepovolená, tzv. „černá“, stavba. Navíc ustanovení § 1 odst. 1 věta druhá NOZ jasně stanoví, že uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného.

V budoucnu účinná právní úprava je v oblasti součástí a příslušenství věci značně revoluční (má taktéž za cíl napravit chybnou rozhodovací praxi, kdy soudy považovaly např. dálkový ovladač k televizoru za součást věci<sup>105</sup>). U součástí věci je to do jisté míry dáno i obnovou zásady *supercifies solo cedit* (§ 506 odst. 1 NOZ). Nová úprava navíc umožňuje, aby vlastník nemovitosti svým prohlášením vyjmul stroje a jiná k nemovitosti upevňená zařízení (§ 508 odst. 2 NOZ). Prohlášení je vlastně výhradou vlastnického práva osoby odlišné od vlastníka nemovitosti. Takováto výhrada, je-li zapsána do veřejného seznamu, působí nikoliv *inter partes*, ale *erga omnes*.

U příslušenství (§510 až 513 NOZ) je pak revoluční prvek zákoníku ještě markantnější. Dochází k opouštění teorie, že určení věci za příslušenství se odvozuje od subjektivního rozhodnutí vlastníka věci hlavní; povaha příslušenství vyplývá z hospodářského určení věci. Přechodné odloučení příslušenství od věci hlavní nemá na povahu věci jako příslušenství žádný vliv. Při vzniku pochybností jsou rozhodné zvyklosti (§ 511 NOZ).

Jakmile dojde v konkrétních případech k odstranění dvojích objektů vlastnického práva (k pozemku a stavbě), budou vedlejší věci u stavby dle objektivních kritérií odvozených od hospodářského účelu příslušenstvím pozemku (§ 512 NOZ).

Pro všechny případy bude v budoucnu platit, že při převodu věci hlavní se převádí bez dalšího i příslušenství (§ 510 odst. 2 NOZ), jelikož věc vedlejší sleduje právní osud věci hlavní. Formulace „má se za to“ nasvědčuje tomu, že se strany

---

<sup>105</sup>ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1.vyd. Ostrava: Sagit, 2012, str. 235

projevem vůle mohou od tohoto pravidla odchýlit. Je však zřejmé, že se bude v takovém případě vyžadovat výslovný projev vůle smluvních stran.

### 3.6. Podzemní stavby před a po 1. 1. 2014

Úprava v NOZ je, jak již bylo ostatně zmíněno na mnoha místech této diplomové práce, v oblasti věcných práv a věcí značně revoluční. V jisté míře koriguje nedostatky dosavadní účinné právní úpravy a reguluje takové oblasti, ve kterých OZ mlčí; tak tomu je i v případě úpravy podzemních staveb. Přitom daná problematika má daleko širší záběr, než se na první pohled může zdát, protože zahrnuje v komplexním měřítku úpravu právních vztahů k prostoru nad i pod pozemkem.

Již od dob římského práva se všeobecné právní panství vlastníka pozemku vztahovalo též kolmo k prostoru nad i pod povrchem pozemku.<sup>106</sup> Tato zásada se samozřejmě nemůže uplatnit bezbřezě, jelikož vlastník pozemku nemá v první řadě vlastnické právo k prostoru nad pozemkem, neboť vzduch není věcí v právním smyslu. Týž závěr dovodila i prvorepubliková doktrína,<sup>107</sup> která zastávala názor, že vlastník má toliko oprávnění vyloučit kohokoliv ze vzduchového prostoru nad pozemkem, až na výjimky stanovené např. předpisy týkající se letectví.<sup>108</sup> Ve druhém směru, tedy do jádra zemského, pak dle citovaného prvorepublikového pramene nebylo možno bez vlastníkovou souhlasu zasahovat do prostor pod pozemkem, např. zde budovat tunely, objevovat jeskyně atd.

Účinná právní úprava nestanoví, jestli lze za stavbu považovat i stavbu pod povrchem zemským. Vyžaduje se pouze její sepetí s pozemkem pevným základem. OZ dle judikatury<sup>109</sup> v žádném ze svých ustanovení nezmiňuje, že by předmětem občanskoprávních vztahů mohla stavba být pouze nadzemní stavba. Jak zmiňuje profesor Švestka ve svém komentáři, podzemní stavba (např. metro, podzemní sklep)

---

<sup>106</sup> KINCL, J. URFUS, V., SKŘEJPEK, M.: *Římské právo*. 2. dopl. a přepracované vyd., 1. v nakl. C. H. Beck. Praha: C. H. Beck, 1995, str. 86

<sup>107</sup> Editor František Rouček, Jaromír Sedláček. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II*. Reprint původního vydání. Praha: ASPI publishing, 2002, str. 44

<sup>108</sup> Velmi podobný závěr lze dovodit z ustanovení § 1023 odst. 1 NOZ.

<sup>109</sup> Srovnej rozsudek NS ČR ze dne 24. 5. 2007, spis. zn. 22 Cdo 911/2005.

může být samostatnou věcí, je-li možné s ní samostatně disponovat. V opačném případě se bude jednat o příslušenství věci dle ustanovení § 120 odst. 1 občanského zákoníku, a to buď o příslušenství pozemku, nebo stavby (např. v případě sklepu rodinného domu). Navíc prof. Eliáš poukazuje ve svém akademickém komentáři<sup>110</sup> na limitaci dispozičního práva vlastníka v oblasti nacházející se pod povrchem zemským, jelikož i zde se musí uplatnit kritérium užitečnosti a ovladatelnosti – jinak by nebylo možné hovořit o věci v právním smyslu. Proto nelze vlastnit magma zemského jádra, jelikož se k němu nemá vlastník jak dostat.

Občanský zákoník účinný od 1. 1. 2014 explicitně stanoví, že podzemní stavba je nemovitostí, má-li samostatné účelové určení (např. vinný sklep), přičemž je nerozhodné, jestli zasahuje pod cizí pozemek, či nikoliv.<sup>111</sup> Kdyby podzemní stavba neměla samostatné účelové určení, jednalo by se dle § 506 odst. 2 NOZ o součást pozemku, nikoliv o příslušenství věci. Problém však může představovat situace, kdy na povrchu zemském je zřízen malý vstup do rozsáhlého podzemního (např. vinného) sklepa, přičemž takový „vstupní domeček“ by bez podzemního sklepa pozbyl jakéhokoliv funkčního významu. Je v takovémto případě podzemní sklep součástí pozemku, jelikož je stavebnětechnicky spojen se zmíněným „vstupním domečkem“, tedy stavbou, která je na pozemku jakožto jeho součást zřízená (§ 506 odst. 2 NOZ)? Nebo se jedná o podzemní stavbu, samostatný objekt vlastnického práva, a daný domeček by byl pouze nadzemní částí podzemní stavby a byl by tedy vlastně součástí podzemní stavby? Druhá varianta se zdá být přirozenější, jelikož NOZ v žádném ustanovení nezakazuje, aby podzemní stavba měla i nadzemní část; jediným kritériem pro stanovení zdali se (ne)jedná o podzemní stavbu, je kritérium účelnosti – viz ustanovení § 498 odst. 1 NOZ. „Vstupní domeček“ by poté mohl být toliko součástí podzemní stavby, protože podle své povahy k ní náleží (tvoří vstup do podzemních prostor) a nemůže být bez znehodnocení od ní (stavebnětechnicky a funkčně) oddělen; splňuje tedy hlavní znaky součásti věci definované v ustanovení § 505 NOZ. Navíc daný domeček nemůže být příslušenstvím pozemku (§ 512 NOZ), protože není jeho účelem, aby byl s pozemkem užíván. Konečně pak stavba, zmíněný „vstupní domeček“, je

---

<sup>110</sup> ELIÁŠ, K. *Občanský zákoník: velký akademický komentář. Úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008.* 1. svazek. Praha: Linde, 2008, str. 477

<sup>111</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem.* 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, str. 231

zřízena za účelem, aby byla užívána s podzemní stavbou, nikoliv obráceně, tedy podzemní prostory nejsou zřízeny, aby byly užívány spolu s nadzemní stavbou (jak by tomu bylo např. u sklepa rodinného domu). V tomto směru bude i přes účinnost NOZ vždy nutno zkoumat, tak jako tomu bylo doposud, poměry v každém konkrétním případě.<sup>112</sup>

S cílem předejít nesrovnanostem a sporům se zaměřuje ustanovení § 509 NOZ na rozvodné sítě či kanalizace, které jakožto nemovitosti nejsou součástí pozemku, a to včetně staveb a jiných technických zařízení, které svou povahou souvisí s provozem takovýchto sítí.

Finský právní řád nijak problematiku podzemních staveb neupravuje. Jak zmiňuje i prof. Erkki J. Hollo, finské právo rozeznává pouze „ploché“ nemovitosti.<sup>113</sup> Jinak řečeno, finský řád v žádném ze svých ustanovení nijak specificky nereguluje území nad/pod pozemkem. Stejný závěr lze dovodit interpretací ustanovení § 2 odst. 1 písm. 1 zákon o tvorbě nemovitého majetku,<sup>114</sup> který chápe pozemek jako ohraničené území (plochu). Situace, kdy by vlastník jednoho pozemku zasahoval výkonem práva do trojrozměrného prostoru nad sousedním pozemkem (zejména se jedná o případy staveb, např. přístavů či železnic, které zasahují svým rozsahem nad sousední pozemek), se obvykle řeší buď vyvlastněním, nebo zřízením věcného práva k věci cizí v podobě práva průchodu nebo práva užívacího dle *Maakaari* (část 3, kapitola 13, sekce 1, odst. 1, písm. 1), přičemž se katastrem nemovitostí aplikuje zásada subsidiarity – užije se nejméně invazivní zásah, který je schopen dosáhnout zamýšleného účelu. Jinak řečeno, služební pozemek nesmí být nepřiměřeně zatížen; to neplatí, mají-li se vynaložit jednorázově vysoké náklady (např. na výstavbu komunikace).

### 3.7. Právo jako věc nemovitá

Předmětem občanskoprávních vztahů jsou věci, a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty (§118 odst. 1 OZ). Zákonodárce má

---

<sup>112</sup>BÍLKOVÁ, J.: *K podzemní stavbě jako samostatné věci v právním smyslu*. Právní rozhledy 7/2012, s. 433.

<sup>113</sup>VERBEKE, A. *Property and trust law. Supplement 8 Finland - written by prof. Erkki J. Hollo*, p. 53. Boston: Kluwer Law International, 2000, str. 42.

<sup>114</sup> Již zmíněný zákon č. 554/1995, *Kiinteistöluovutuksesta*.

přítom na myslí subjektivní práva.<sup>115</sup> Česká právní doktrína tradičně dělí oprávnění na majetková, nemajetková (tj. osobní) a smíšená. Právní dispozici však lze spojit pouze s právy majetkovými (tj. s právy vyjádřitelných v penězích).<sup>116</sup> *A contrario*, nelze na jiného převést právo na soukromí či čest. Není však rozhodná pouze povaha práva samotného. Je nutné vzít v úvahu povahu právního vztahu (obligace, pohledávky) jako takového.<sup>117</sup> Stávající občanský zákoník však považuje právo za věc movitou, jelikož taxativní výčet obsažený v ustanovení § 119 odst. 2 OZ považuje za nemovitost pouze pozemek nebo stavbu spojenou se zemí pevným základem. Naproti tomu NOZ v ustanovení § 498 odst. 1 výslovně cílí i na absolutní majetková práva (tj. práva podléhající uzavřenému počtu a vyčtená v části třetí NOZ jako např. právo vlastnické či *iura in re aliena*), která se však musí vázat k nemovitostem (tzn. pozemkům a podzemním stavbám se samostatným účelovým určením) a na práva, která za nemovitosti výslovně prohlásí zákon (např. v ustanovení § 1242 NOZ v případě práva stavby). Tím dochází k rozšíření pojmu nemovité věci.<sup>118</sup>

Jak již bylo výše zmíněno, nemovitostí je ve finském právním řádu vše, co je zahrnuto v taxativním výčtu stanovení § 2 odst. 1 zákona o katastru nemovitostí, mj. věcná práva k nemovitostem. Přitom právě tato věcná práva jsou ve zmíněném ustanovení vyčtena hned na prvním místě (§ 2 odst. 1 písm. 1). Tím dává zákonodárce jasně najevo, že se jedná o věcná práva pouze k nemovitostem uvedeným ve výčtu daného paragrafu (např. pozemky, státem vlastněné lesy, národní přírodní rezervace, veřejné vody). Věcná práva, která jsou evidována katastrem nemovitostí, jsou poté vyčtena v *Maakaari* – ustanovení části 3, kapitoly 14, sekce 1, § 1 (např. právo stavby, právo těžit dřevo, právo užívací).

Do zmíněného výčtu spadá mj. i právo penze na nemovité věci. Českým ekvivalentem by mohl být právní termín výměnek (§2707 n. NOZ). Nicméně dle důvodové zprávy k NOZ je výměnek pojímán jako relativní majetkové právo, tedy

---

<sup>115</sup> ELIÁŠ, K. *Občanský zákoník: velký akademický komentář. Úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008.* 1. svazek. Praha: Linde, 2008, str. 470

<sup>116</sup> ŠVESTKA, J., ŠKÁRKOVÁ, M., HULMÍK, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1 – 459: Komentář.* 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, str. 642

<sup>117</sup> JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M. a kol. *Občanský zákoník: Komentář.* 7. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002, str. 330

<sup>118</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem.* 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, str. 231



obligace.<sup>119</sup> Zápis do veřejného seznamu se vyžaduje pouze v případě, kdy má být výměnek zřízen jako reálné břemeno (§ 1303 n. a § 2708 odst. 1 NOZ). V takovém případě by realizovaný převod zatížené nemovitosti neznamenal, i s přihlédnutím k ustanovení §980 odst. 1 NOZ, zánik výměnku, reálného břemene. Daný závěr lze opřít i o právní názor Roučka,<sup>120</sup> podle něhož reálné břemeno v sobě zahrnuje kromě osobního ručení i ručení věcné. Jinak řečeno, osoba zavázaná je určena vlastnictvím pozemku. Ve finském právním řádu se jedná vždy o právo absolutní, tedy věcné, které vzniká až okamžikem zápisu do katastru nemovitostí.

Zvláštní pozornost si zaslouží právo stavby, které se po skoro padesátileté odmlce vrací zpět do platného českého občanského práva díky v budoucnu účinnému občanskému zákoníku, který takovéto právo výslovně prohlašuje za nemovitost (§ 1242 NOZ). Lze tedy dovést, že např. stroje upevněné do stavby samotné budou, s přihlédnutím k ustanovení § 495 NOZ, ve jmění osoby oprávněné z práva stavby, ledaže by byla zapsána s jejím souhlasem výhrada do veřejného seznamu (§ 508 odst. 1 NOZ); obdobný závěr dovedl i Rouček.<sup>121</sup>

Právo stavby není služebností nýbrž zvláštním věcným právem; je to ostatně patrné již ze samotné struktury NOZ, který ho zařazuje v rámci věcných práv k věci cizí do samostatného oddílu (část třetí, díl 5, oddíl 1 NOZ) před služebností (oddíl 2 téhož dílu i části). Právo stavby, které bylo v historii označováno jako stavební právo, spočívá v zatížení cizího pozemku v tom, že osoba odlišná od vlastníka pozemku (stavebník), která v rozsahu práva stavby disponuje stejnými oprávněními jako vlastník (§ 1250 NOZ), má právo mít stavbu na cizím pozemku. To zejména znamená, že stavebník může na takto zatíženém pozemku zhotovit a mít stavbu přičemž vlastník pozemku je povinen zhotovení a udržování takovéto stavby strpět; stavebníkovi by ale také náležely případné plody ze stavby plynoucí, např. nájemné (§ 1066 NOZ).

---

<sup>119</sup> Tamtéž str. 961

<sup>120</sup> Editor František Rouček, Jaromír Sedláček. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II.* Reprint původního vydání. Praha: ASPI publishing, 2002, str. 927

<sup>121</sup> Editor František Rouček, Jaromír Sedláček. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II.* Reprint původního vydání. Praha: ASPI publishing, 2002, str. 44

Výkladem § 1240 odst. 1 NOZ lze dovodit, že právo stavby lze mít buďto k celému pozemku, k určité části pozemku, na níž je již existující stavba postavena (a tím např. zajistit její rekonstrukci), nebo dokonce k části pod povrchem zemským.<sup>122</sup> Existence práva stavby však není spojena se stavbou, a proto případná demolice či zřízení stavby nemá na trvání daného práva žádný vliv. Naopak zřízená budova jest, s přihlédnutím k § 510 NOZ a prvorepublikové doktríně<sup>123</sup>, *příslušenstvím* práva stavby nikoliv součástí pozemku, na němž byla zřízena. Situace se samozřejmě změní ve chvíli, kdy uplyne doba, na kterou bylo právo stavby zřízeno (viz níže); poté se stavba stane součástí pozemku.

Právo stavby, jak již bylo zmíněno, je absolutním právem. To s sebou nese i nemožnost ujednání rozvazovací podmínky. Její sjednání by způsobilo absolutní neplatnost takového ujednání (§ 1246 NOZ). Na druhou stranu se právo stavby liší od některých věcných práv tím, že je explicitně ze zákona časově omezené (*a contrario* např. k vlastnickému právu). Zákon v ustanovení § 1244 odst. 1 NOZ stanoví maximální dobu trvání na 99 let, přičemž daná délka, resp. poslední den trvání práva stavby, musí být patrný z veřejného seznamu; to ostatně nevylučuje možnost, při dohodě vlastníka a stavebníka, způsobit zánik práva stavby před původně stanovenou délkou (§ 1249 NOZ); zmíněná dohoda pak vyžaduje písemnou formu s projevy vůle na téže listině (§ 561 odst. 2 NOZ). Výkladem citovaného ustanovení § 1244 NOZ pak lze dovodit, že neujednají-li si strany výslovně omezenou délku trvání, bude právo stavby zřízeno na 99 let, tzn., užije se podpůrně zákonné ustanovení. Je možné ho též po uplynutí maximální doby znovu prodloužit na dobu nejvýše 99 let (§ 1245 ve spojení s § 1244 odst. 1).<sup>124</sup>

Právo stavby lze též jakožto věcné právo vydržet. V takovém případě se délka trvání omezí na 40 let, ledaže soud shledá důvody pro kratší případně delší dobu (1244 odst. 2 NOZ); přitom nesmí přesáhnout při stanovení délky doby trvání práva stavby již zmíněnou maximální dobu 99 let. Při zániku práva stavby pak vzniká povinnost vlastníka pozemku vyplatit polovinu hodnoty stavby stavebníkovi, ledaže si strany

---

<sup>122</sup> Tamtéž str. 51

<sup>123</sup> Tamtéž str. 722

<sup>124</sup> ELIÁŠ, K.: *Právo stavby*. Obchodněprávní revue: odborný recenzovaný časopis pro obchodní právo a právo finančních trhů, roč. 2012, č. 10, str. 274

ujednaly něco jiného (§ 1255 NOZ). V době trvání práva stavby pak mají stavebník (k pozemku) a vlastník pozemku (k právu stavby) předkupní právo vůči sobě navzájem (§ 1254 NOZ).

Pochybnosti o jiné možnosti zániku práva stavby však budí ustanovení § 1050 odst. 2 NOZ: „Nevykonává-li vlastník vlastnické právo k nemovité věci po dobu deseti let, má se za to, že ji opustil.“ Přistoupíme-li k předpokladu, že právo stavby je nemovitostí, ke které má stavebník vlastnické právo<sup>125</sup>, pak pokud stavebník (vlastník práva stavby – nemovitosti) takovému právu opustí s úmyslem nebýt vlastníkem, tedy ho nevykonává, pak by patrně nastala uplynutím deseti let právní domněnka opuštění věci. Je nepravděpodobné, že by takovouto věc mohl nějaký subjekt vydržet; přinejmenším by nebyl poctivým držitelem (§ 992 odst. 1 ve spojení s § 980 odst. 1 NOZ). Je tedy minimálně možné přemýšlet o možnosti, že by takovému právu stavby připadlo dle ustanovení § 1045 NOZ státu; to ovšem za předpokladu, že by opuštění trvalo alespoň deset let a zároveň by v této době neuplynula doba, na kterou bylo právo stavby zřízeno.

Právo stavby, které je ve finském právním řádu upraveno zákonem o nájmu pozemku<sup>126</sup> jakožto předpisu *lex generali*, vzniká stejně jako dle platného českého práva na smluvní bázi a následným zapsáním do katastru nemovitostí. Smlouva o zřízení práva stavby je ovládána principy, kteréžto spadají pod úpravu obsaženou v zákoně o smlouvách<sup>127</sup>; lze mezi ně zařadit zejména úpravu oferty a akceptace, klausuli *rebus sic stantibus* (či obecněji principy vztahující se k následnému vývoji na obsah smlouvy), nepřiměřené smluvní podmínky atd. Zákon o nájmu pozemku je obecným předpisem, který se vztahuje na nájem pozemku bez ohledu na to, jestli takovýto smluvní vztah následně zakládá obligaci nebo věcné právo. Některé speciální právní předpisy mohou navíc obsahovat zvláštní úpravu jednotlivých oprávnění věcněprávního charakteru. Tak např. ustanovení § 11 odst. 2 loveckého zákona<sup>128</sup> umožňuje vlastníkovu pozemku zřídit ke své nemovitosti nebo k její části právo lovu, které nabývá znaku věcněprávního; co se myslí lovem, je poté definováno v ustanovení § 2 téhož zákona jako činnost spočívající např. v lákání, vyhledávání, stopování či skolení zvěře.

---

<sup>125</sup> Tamtéž

<sup>126</sup> Zákon č. 258/1966, o nájmu pozemku (*Maanvuokralaki*).

<sup>127</sup> Zákon č. 228/1929, o smlouvách (*Lakivarallisuusoikeudellisistaoikeustoimista*).

<sup>128</sup> Zákon č. 615/1993, lovecký zákon (*Metsästyslaki*).

Naproti tomu vázne-li právo stavby na stavbě samotné, což samo o sobě předpokládá, aby stavba byla samostatným objektem práv jakožto věc movitá, pak se na jeho zřízení aplikuje zákon o nájmu staveb<sup>129</sup> (v této podkapitole níže pouze jako „zákon“). Ze zmíněného zákona je pak nejvíce patrný charakter práva stavby jako věcného práva – dle ustanovení § 40 zákona nezaniká právo stavby v případě, kdy vlastníkem pozemku a oprávněným z práva stavby je tatáž osoba. Na úvod je třeba doplnit, že zákon poskytuje úpravu pro „městské“ a „vesnické“ právo stavby. Níže popsaný charakter práva stavby je společný pro oba dva typy. Vesnické právo stavby je nicméně flexibilnější, jeho zřízení nevyžaduje splnění tolika formálních požadavků a minimální délka trvání tohoto práva není 30 let, jak je níže uvedeno, ale let 15.

Maximální doba trvání práva stavby je obecně 100 let, přičemž daná doba běží, dle ustanovení § 27 odst. 3 zákona, od okamžiku zapsání práva stavby do katastru nemovitostí. Pokud se však nájemce zaváže vystavit stavbu, je kogentně stanoveno, že minimální délka trvání daného věcného práva je 30 let. Stejná doba je stanovena i pro případy, kdy strany ve smlouvě žádnou dobu neurčí. Finský zákonodárce pak explicitně zakazuje ustanovením § 30 odst. 3 zákona řetězení práva stavby, což znamená, že je zakázáno oprávněnému z práva stavby, aby uzavřel s třetí osobou nájemní smlouvu, jejímž předmětem by bylo zřízení práva stavby ve prospěch třetí osoby. Taková smlouva by byla absolutně neplatná a katastr nemovitostí by návrh na vklad tohoto práva do katastru odmítl dle ustanovení § 15 odst. 3 zákona o vzniku nemovitého majetku. Lze tedy dovodit, že oprávněný z práva stavby může právo stavby pronajmout, tedy zapříčinit svým jednáním vznik obligace, nikoliv však dalšího, řetězeného, věcného práva.

Po uplynutí doby trvání práva stavby vzniká vlastníkovi („pronajímateli“) povinnost uhradit hodnotu stavby zřízené na jeho pozemku. Výše plnění se bude, dle kogentního ustanovení § 34 odst. 3 daného zákona, odvozovat od hodnoty vybudované stavby (v případě výstavby), popř. od míry zhodnocení stavby (v případě rekonstrukce). Právo stavby bude však z katastru nemovitostí vymazáno až v okamžiku, kdy vlastník pozemku prokáže, že uhradil výše zmíněné plnění; následně se stavba stane opět pouhou součástí pozemku.

---

<sup>129</sup> Zákon č. 481/1995, o nájmu staveb (*Lakiasuinhuoneistonvuokrauksesta*).

## 4. Vlastnické právo – právní institut

### 4.1. Obecný úvod

Práce s institutem vlastnického práva, a jeho pochopení jakožto práva *in rem*, je již od dob antických Římanů jednou z nejelementárnějších dovedností každého teoretika i praktika. Římané však pojmově vlastnické právo nevymezili, byť vlastníkoví vždy poskytli, skrze různé systémy žalob, právní ochranu.<sup>130</sup> Kdyby římský právník Ulpiniánus dostal otázku: „*Quid ergo est dominium?*“<sup>131</sup> pak by na ní nejspíš odpověděl: „*Respondere est ius de re corporali perfecte disponendi, nisi lex prohibeat.*“<sup>132</sup> Římané se správně nepokoušeli pozitivně definovat vlastnické právo. Taková definice nemá v právním předpise své místo (měla by být ponechána pouze právní teorii), jelikož vždy odráží v určité podobě společenské, ideologické či politické zájmy.<sup>133</sup> Nemá smysl definovat vlastnické právo či vlastnictví jako jeho synonymum,<sup>134</sup> protože se jedná o pojem, který je intuitivně zcela jasný. Sám Spáčil upozorňuje při citaci Digest<sup>135</sup> na nebezpečnost definic v občanském právu, poněvadž mohou být snadno vyvráceny. Vezmeme-li navíc v úvahu typickou zásadu soukromého práva (zásadu legální licence obsaženou v ustanovení čl. 2 odst. 3 Listiny<sup>136</sup>), podstatu vlastnického práva jakožto základního lidského práva a svobody, možnost jeho omezení jen z důvodů a způsoby, které zákon stanoví (čl. 4 odst. 2 Listiny) a charakter vlastnického práva (výlučného právního panství subjektu, vlastníka, nad konkrétní věcí, předmětem, jenž je typické svou elasticitou), pak lze bezpochyby dojít k závěru, že zákonodárce skrze zákon stanoví pouze limity vlastnického práva a tím ho *de facto* vymezuje negativně; stanoví, např. co předmětem vlastnického práva není, k čemu je vlastník za určitých podmínek povinen, jak se řeší kolize vlastnických práv dvou vlastníků atd. Jinými slovy, je-li vlastnické právo výlučným, tedy neomezeným,

<sup>130</sup> REBRO, K. BLAHO, P. *Římské právo*. 4. preprac. a dopl. vyd. Bratislava: Iura Edition, 2010, str. 251

<sup>131</sup> Co jest právem vlastnickým?

<sup>132</sup> Vlastnické právo je právo s hmotnou věcí nakládat, pokud zákon takovéto nakládání nezakazuje.

<sup>133</sup> SEDLÁČEK, J. *Vlastnické právo*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012, str. 22 nebo GRAY, K. GRAY, S. F.: *Elements of land law*. 5th ed. New York: Oxford University Press, 2009. str. 88

<sup>134</sup> ŠVESTKA, J. DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I. 5.*, jubilejní aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, str. 279

<sup>135</sup> ŠVESTKA, J., ŠKÁRKOVÁ, M., HULMÍK, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1 – 459: Komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, str. 680

<sup>136</sup> Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součástí ústavního pořádku České republiky, v platném znění; (dále jen jako „Listina“).

právním panstvím, pak jediným limitem takového práva je důvod stanovený zákonem nebo na základě zákona.<sup>137</sup>

NOZ vymezuje vlastnické právo jak objektivně (§ 1011 NOZ), a to přeformulováním ustanovení § 353 Obecného zákoníku občanského z roku 1811, tak i subjektivně, tzn. obsahově (§1012 NOZ), převzetím ustanovení § 354 výše zmíněného ABGB. Na první pohled zákonodárce zcela nepochopitelně v ustanovení § 1011 NOZ parafrázuje znění ustanovení § 495 NOZ, jelikož zaměňuje pojmy „majetek“ a „vlastnictví“. Přitom obsahově jsou tyto dva termíny na první pohled naprosto totožné – znamenají souhrn všeho, co osobě *patří*. Je tedy vlastnictví podmnožinou majetku, anebo je majetek podmnožinou vlastnictví? Odpověď na tuto otázku by mohla být do budoucna značně relevantní, zvláště když přihlédneme k tomu, že zákonodárce tyto termíny někdy užívá ve vzájemné spojitosti (např. svěřenecký fond se vytváří dle ustanovení § 1448 odst. 1 NOZ vyčleněním majetku z vlastnictví zakladatele); navíc majetek, jakožto souhrn aktiv, je součástí jmění, které je souhrnem jak aktiv, tak i pasiv, dluhů. Je však možné dovodit, že z hlediska smyslu ustanovení § 1011 NOZ vyplývá spíše vůle zákonodárce sdělit, co může být vlastněno, tedy co je objektem vlastnického práva. Objektem vlastnického práva může být i dluh (pasivum), který *patří*<sup>138</sup> dlužníkovi. V tomto směru lze teleologicky odlišit dikci ustanovení § 1011 NOZ od první věty ustanovení § 495 NOZ, kde je spíše smyslem konstruovat termín majetek jako termín označující aktiva, která stojí v protikladu k dluhům (souhrnu pasiv). Majetek pak spolu s dluhy vytváří v součtu jmění, které je objektem vlastnického práva, tedy vlastnictvím.

Ve finském právním řádu je možné v určitých situacích zaměnit dva termíny, které Finové překládají do anglického jazyka jako „*ownership*“ (vlastnické právo) a „*property*“ (vlastnické právo, za určitých okolností i jmění). Chápání vlastnického práva se příliš neliší od českého právního řádu – jedná se o svrchované absolutní majetkové právo subjektu, jehož omezení jsou stanoveny zákonem nebo na základě zákona. Termín označovaný jako „*property*“ musí být vykládán podle legislativního kontextu

---

<sup>137</sup> Srovnej RANDA, A. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém: Právo vlastnické v pořádku systematickém*. Editor Jiří Spáčil. Praha: ASPI, 2008, Klasická právníká díla, str. 4 (část zvaná Právo vlastnické v pořádku systematickém).

<sup>138</sup> Rozuměj „je vlastněn“.

v každé situaci odlišně. Někdy se jedná o souhrn věcí (předmětů právních vztahů), jindy zmíněný termín označuje právo k věci – vlastnictví. Nicméně i finská doktrína se přiklání k významovému pojetí termínu „*property*“ jako práva *in rem*, jelikož jakýkoliv právní úkon se nevztahuje přímo k hmotnému předmětu, nýbrž k právu jako takovému.<sup>139</sup>

## 4.2. Obsah vlastnického práva a jeho výkon

Code Civil chápe vlastnické právo jako právo věc užívat a nakládat s ní v rozsahu, který právo nezakazuje.<sup>140</sup> Obsahově podobnou formulaci lze nalézt i v první větě ustanovení § 903 BGB, který stanoví, že vlastník věci smí v rozsahu, který není ve střetu se zákonem či právy třetích osob, zacházet s věcí dle svého uvážení a vyloučit každého z působení na ni.<sup>141</sup>

Nyní účinný občanský zákoník upravuje pojem vlastnického práva v ustanovení § 123. Nejde však o definici vlastnického práva či taxativní výčet práv, která vlastníkovi předmětu občanskoprávních vztahů náleží, ale pouze o demonstrativní výčet oprávnění, které vlastník má a konstatování, že je možné tato práva vykonávat v mezích zákona.<sup>142</sup> S tímto závěrem, který je dovozen doktrínou, však nelze bezvýhradně souhlasit, protože zmíněné ustanovení neobsahuje žádný z termínů, které se pro stanovení demonstrativního výčtu používají (např. zejména, například, a podobně). Lze tedy pochybovat o smyslu takovéto formulace, která je spíše pozůstatkem totalitárního chápání vlastnického práva, přesněji řečeno osobního vlastnictví, kdy stát vyčte, co vlastník smí, namísto toho, aby pouze stanovil, co nesmí, a ve zbylém rozsahu, s přihlédnutím k zásadě legální licence, užívání vlastnického práva dovolil. Dokonce ani

---

<sup>139</sup>VERBEKE, A. *Property and trust law. Supplement 8 Finland - written by prof. Erkki J. Hollo*, p. 25. Boston: Kluwer Law International, str. 25

<sup>140</sup> Překlad ustanovení § 544 Code Civil, které v anglické verzi zní: „*Ownership is the right to enjoy and dispose of things in the most absolute manner, provided they are not used in away prohibited by statutes or regulations.*“

<sup>141</sup> Přeformulováno anglické znění § 903 BGB, které zní: „*The owner of a thing may, to the extent that a statute or third-party rights do not conflict with this, deal with the thing at his discretion and exclude others from every influence.*“

<sup>142</sup>ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁRKOVÁ, M., HUMLÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1-459: Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, str. 683

judikatura se výčtu práv nijak striktně nadržuje a rozšiřuje oprávnění vlastníka s ohledem na římskoprávní tradici.<sup>143</sup>

Znění ustanovení § 1012 NOZ lze rozdělit do dvou částí. První věta zmíněného ustanovení správně neuvádí výčet konkrétních práv vlastníka, ale omezuje se v ustanovení § 1012 na pouhé konstatování, že vlastník může se svým vlastnictvím v mezích právního řádu nakládat a vyloučit jiné osoby z působení na vlastnictví, tzn. na předmět vlastnického práva. Zákonodárce tudíž nesměšuje pojem vlastnictví a vlastnické právo, jelikož vlastnické právo je právní vztah k souhrnu majetkových kusů, k vlastnictví, který zahrnuje zejména, nezakazuje-li to zákon, oprávnění věc užívat, brát z ní plody a užitky, věc držet, nakládat s ní či ji také zničit, vzdát se jí (derelikvovat) atd. I kdyby některé z těchto či jiných oprávnění, které ve svém souhrnu tvoří vlastnické právo, v konkrétní situaci chyběly, neznamená to samo o sobě, z důvodu elasticity vlastnického práva, zánik takového práva. Jeho zánik nastane jen z některého zákonného důvodu; tím je dána trvalost takového věcného práva.

Druhá věta ustanovení § 1012 NOZ obsahuje negativní stránku vlastnického práva a tím ho stanoví jako protipól pozitivní stránce, která je rozebrána v předešlém odstavci. V účinném OZ je naopak pozitivní stránka obsažena v ustanovení § 123 zatímco negativní stránku upravuje § 124 či 128 OZ a tím docházelo k popření koncepce jednotnosti *dominia*. Tento stav byl dle tvůrce NOZ nesprávný.<sup>144</sup> Proto ustanovení § 1012 zároveň zakazuje, nad míru přiměřenou poměrům, závažně rušit práva jiných osob, stejně jako zakazuje šikanózní výkon práva; to z důvodu, že vlastnictví zavazuje a nesmí být užito na újmu práv druhých či v rozporu se zákonem (čl. 11 odst. 3 Listiny). V paragrafech 1013 až 1023 NOZ pak dochází k hlavní úpravě omezení a ke stanovení povinností vlastníka věci.

Výkon vlastnického práva může za jistých okolností způsobit vznik veřejnoprávní odpovědnosti za přešůpek dle ustanovení § 49 odst. 1 písm. c) zákona o přešůpcích.<sup>145</sup> Vznik takové odpovědnosti však nepřichází v úvahu, pokud projevy či důsledky výkonu vlastnického práva zůstanou omezeny na sféru vymezenou jeho

<sup>143</sup> Srovnej náleží Ústavního soudu ČR ze dne 16. 10. 2007, spis. zn. Pl. ÚS 78/06.

<sup>144</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, str. 439

<sup>145</sup> Zákon č. 200/1990 Sb., o přešůpcích, ve znění pozdějších přešůpů.



rozsahem a obsahem; odpovědnost za jiné veřejnoprávní delikty však nelze vyloučit.<sup>146</sup> Jinak řečeno, pokud vlastník (např. pozemku) samotným užíváním nevybočí ze sféry a obsahu vlastnického práva (např. nevysype zeminu na cizí pozemek), nelze jeho jednání považovat, z veřejnoprávního pohledu, za schválnost a následně naplnění skutkové podstaty přestupku proti občanskému soužití; odpovědnost za takovýto přestupek je tudíž vyloučena.

#### 4.2.1. *Ius possidendi*

Právo věc držet je ve výčtu § 123 OZ na prvním místě. Představuje faktickou (nikoli právní) moc nad věcí, která spočívá v úmyslu držitele mít věc u sebe a vykonávat právo k ní. Obvykle bývá držitel totožný s vlastníkem. Držba však může existovat i nezávisle, odděleně od vlastnického práva, přičemž pouhé pozbytí držby neznamena samo o sobě zánik vlastnického práva.<sup>147</sup> Připadají právě v úvahu i situace, kdy k určité věci budou mít právně relevantní vztah rozdílné osoby - předmět nájmu bude držet nájemce, který má faktickou moc nad věcí, i když pronajímatel má k tomuto předmětu vlastnické právo, tedy moc právní. Skutečnost, že se např. pozemek dostal do držby nájemce, nemá, z důvodu elasticity, vliv na existenci vlastnického práva pronajímatele k předmětu nájemního vztahu. I jiné právní předpisy reflektují autonomii držby a odlišují ji mlčky od vlastnického práva (např. dle Trestního zákoníku<sup>148</sup> se trestného činu krádeže dopustí, za splnění dalších podmínek, ten, kdo si přisvojí cizí věc, rozuměj věc vlastníka, tím, že se jí *zmocní*). V jiných případech zase soud dovodil, že určité povinnosti vznikají přímo držiteli, bez ohledu na to, jestli je vlastníkem, či nikoliv.<sup>149</sup> Proto OZ i NOZ upravují držbu samostatně od vlastnického práva.

Rozdíl mezi OZ a NOZ však spočívá v zařazení držby do systému zákona. Zatímco OZ nesprávně řadí držbu až za vlastnické právo (snad jako by nerespektoval nezávislost držby na vlastnickém právu), tak NOZ řadí úpravu držby před ustanovení

---

<sup>146</sup> K tomu blíže PODHRÁZKÝ, M. *Výkon vlastnického práva jako přestupek proti občanskému soužití*. Právní fórum: český právnícký měsíčník. Praha: ASPI Publishing, 2004-2012, roč. 2011, č. 1. str. 38-40

<sup>147</sup> ELIÁŠ, K. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008*. 1. svazek. Praha: Linde, 2008, str. 526

<sup>148</sup> Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>149</sup> Srovnej náleží Ústavního soudu ze dne 29. 5. 2003, spis. zn. IV. ÚS 285/02 nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 29. 1. 2009, spis. zn. 9 AS 19/2008.

týkající se vlastnického práva. Navíc dle ustanovení § 987 NOZ lze držet právo, nikoliv věc, jelikož držba věci je pouhou držbou práva vlastnického; držitel vykonává právo pro sebe (§ 987 NOZ) a ujal se věci, tzn. má ji u sebe, aby ji měl jako vlastní (§ 989 odst. 1 NOZ). Pro úplnost lze dodat, že držba práva je přirozenějším konceptem než držba věci, protože při splnění zákonných předpokladů vydrží držitel *bonae fidei* vlastnické právo k věci, kterou má v držbě, ale nevydrží věc samotnou.

Ochranu držby lze zajistit dle účinné právní úpravy několika prostředky. První možnost spočívá v ochraně pokojného stavu (§5 OZ), kterou poskytuje příslušný orgán státní správy, jenž lépe zná místní poměry a je schopen ve zkráceném řízení rychleji poskytnout ochranu dotčeným subjektům. Jedná se o ochranu předběžnou, která je podmíněna na první pohled rozpoznatelným zřejmým zásahem. V následném řízení pak soud, který rozhodne občanskoprávní spor definitivně, není vázán ani skutkovými ani právními zjištěními správního orgánu. NOZ počítá se soudní (nikoli správní) ochranou pokojného stavu a zavádí k ochraně držby prekluzivní subjektivní a objektivní lhůty (§ 1003 a § 1008 NOZ). Po uplynutí šesti týdnů, resp. jednoho roku, se bude muset držitel domáhat ochrany z jiného právního důvodu než z důvodu ochrany držby.

Dalším způsobem posesorní ochrany je ochrana svépomocí (§ 6 OZ). Jedná se však o krajní prostředek ochrany práva vlastními silami, který smí být užit pouze za splnění striktních podmínek (1. musí hrozit nelegální zásah do práva, 2. zásah hrozí bezprostředně, popř. nastal či trvá a ještě neskončil, 3. užití prostředky musí být proporcionální ve vztahu k intenzitě zásahu, 4. zásah smí učinit ten, kdo je ohrožen). Analogicky lze svépomoc přirovnat k institutu trestního práva - k nutné obraně. Na tu dokonce explicitně odkazuje NOZ v ustanovení § 1006.

Posledním, v pořadí třetím způsobem ochrany držby je soudní ochrana vlastnického práva prostřednictvím žaloby na vydání věci nebo zápůřčí žaloby. Ty budou směřovat proti tomu, kdo na věc neoprávněně *fakticky* působí. Ani jedna ze žalob však nebude úspěšná, pokud dojde před jejím podáním k vydržení vlastnického práva držitelem *bonae fidei*. U tzv. *actio reivindicatio*(§ 1040 NOZ)se bude v petitu domáhat vydání věci, resp. u nemovitosti jejího vyklizení, *in eventum*, náhrady škody ve výši

hodnoty ceny věci v době jejího neoprávněného zadržení (tzv. skutečná škoda); nelze vyloučit ani náhradu ušlého zisku.

U *action negatoria*(§1042 NOZ) nenastává zadržení věci neoprávněnou osobou, ale dochází k jinému rušení (např. imise). Už z latinského názvu negatorní (zápůřčí) žaloby vyplývá, že žalobce bude požadovat, aby se žalovaný zdržel konkrétního rušení (např. aby se zdržel neoprávněného užívání cesty či aby nesázel stromy v blízkosti společné hranice pozemků – § 1017 NOZ). Někdy může být v petitu naopak zahrnuta pozitivní povinnost (např. umožnit vstup na sousední pozemek – § 1020 NOZ).

Pro finský právní řád je držba konstituována jako držba práva. Za zmínku stojí snad jen institut tzv. prastaré držby,<sup>150</sup> který má kořeny v již zmíněném švédském zákonu (*Sveriges rikets lag*) z roku 1734. Ten se i v dnešní době aplikuje na případy, kdy držba započala před datem nabytí účinnosti *Maakaari*, tedy před 1. 1. 1997. Nicméně i profesor Erkki J. Hollo zdůrazňuje,<sup>151</sup> že prastará držba by v dnešní době mohla jen stěží konstituovat vznik vlastnického práva k nemovitosti. Takovýto druh držby má podle něj praktický význam zejména při výkonu práv rybolovu, honitby a podobných oprávnění.

#### 4.2.2. *Ius utendi*

Právo věc užívat představuje jedno z oprávnění vlastníka směřující k realizaci účelu a funkce věci – předmětu vlastnického práva. Právě takovéto oprávnění je často předmětem jak věcných práv k věci cizí, tak různých smluvních typů, zejména pak smlouvy nájemní či smlouvy o výpůjčce, které mají za následek ať již úplatné či bezúplatné omezení vlastnickova práva věc užívat, a to po dobu určitou nebo neurčitou. Vlastník je naproti tomu oprávněn i absentovat v užívání věci.

*Ius utendi* je nejčastěji omezeno právem třetích (konkrétních) osob nebo veřejným zájmem.<sup>152</sup> Za určitých podmínek, stanovených zvláštními právními

---

<sup>150</sup> Překlad z finštiny do angličtiny zní „immemorial possession“.

<sup>151</sup> VERBEKE, A. *Property and trust law. Supplement 8 Finland - written by prof. Erkki J. Hollo*.p. 33. Boston: Kluwer Law International, 2000-, str. 33

<sup>152</sup> HURDÍK, J. *Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, str. 206

předpisy,<sup>153</sup> může být dokonce vlastník věci povinen přenechat věc do užívání jiným osobám, a to za náhradu (stávající OZ takovou povinnost obecně upravuje v ustanovení § 128 odst. 1, NOZ v ustanovení § 1037). V budoucnu účinném občanském zákoníku navíc zákonodárce vyčítá různá omezení zatěžující vlastníka nemovitosti, která jsou obvykle vázána na žádost dotčené osoby. Jedná se např. o právo vlastníka pozemku žádat, aby se vlastník sousedního pozemku zdržel sázení stromů (§ 1017 NOZ) či zřízení stavby v těsné blízkosti společné hranice pozemků (§ 1020 NOZ). Taková ustanovení je možné, s přihlédnutím ke znovuzavedení zásady *supercifies solo cedit*, kvalifikovat jako omezení vlastnickova práva věc užívat, jelikož zřízení stavby, jenž není *res iuris*, je ve své podstatě realizací účelu a funkce věci (pozemku), tedy jejím užíváním.

Právo věc užívat může být, jak již bylo zmíněno výše, omezeno právem třetích osob. Typickým příkladem jsou sousedské vztahy a s nimi související problematika imisí (§ 127 OZ či § 1013 NOZ), kdy se vlastníkovu pozemku zakazuje rušit nad míru přiměřenou poměrům vlastníka jiného pozemku (tzn., že se nemusí jednat zrovna o souseda) např. hlukem, prachem, odpadem či vnikáním zvířat na cizí pozemek. V této souvislosti stojí za zmínku jeden z nálezů Ústavního soudu.<sup>154</sup> Ten řešil spor mezi vlastníky bytů nacházejících se podél magistrály v oblasti Michle a vlastníkem komunikace – hlavním městem Praha. Vlastníci bytů si stěžovali, že jsou nad míru přiměřenou poměrům obtěžováni hlukem a vibracemi způsobenými provozem na dané komunikaci, přičemž prokázali prostřednictvím mnoha akustických měření, že hluk přesahuje zákonné limity. NS ČR jako soud dovolací odkázal na svou ustálenou judikaturu a zmínil, že i obec je povinna respektovat omezení svého vlastnického práva v případě možnosti rušení vlastníků sousedních pozemků nad míru přiměřenou poměrům, stejně jako je oprávněna domáhat se ochrany proti rušení svého práva třetími osobami.

Ústavní soud se nicméně s tímto názorem neztotožnil a poukázal na povinnost hlavního města Prahy strpět užívání této komunikace (obecné užívání) bez možnosti regulovat provoz na komunikaci samotné; takovéto oprávnění náleží silničnímu

---

<sup>153</sup> Např. ustanovení § 5 a § 35 zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon).

<sup>154</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 11. 1. 2012, spis. zn. I. ÚS 451/11.

správnímu úřadu. Proto Ústavní soud dovodil, *inter alia*, že nelze uložit obci povinnost zdržet se rušení hlukem pocházejícím z provozu na pozemní komunikaci, pokud obec samotná nemůže vyvinout žádnou činnost, která by mohla ovlivnit provoz na konkrétní komunikaci a tím zmírnit hlukovou hladinu. Uložení takové povinnosti by naopak znamenalo protiústavní zásah do práva obce zaručeného čl. 11 odst. 1 Listiny. Ústavní soud navíc podotkl, že vlastnická práva majitelů bytů jsou možná hlukem poškozována, nicméně se tak *neděje v míře nepřiměřené dlouhodobě se formujícím poměrům v okolí dané komunikace*.

V minulosti řešil NS ČR též otázku, jestli za imise lze považovat pohled ze sousední stavby, popř. z jiných míst (např. z veřejného prostranství).<sup>155</sup> Zákon ve zmiňovaném ustanovení § 127 OZ obsahuje tzv. imateriální imise, které lze dovodit z dikce, že se vlastník věci musí zdržet všeho, čím by obtěžoval jiného. Lze tedy uznat závěr, že za imisi může být za určitých podmínek považováno i obtěžování pohledem. Právo však poskytuje ochranu pouze v takových situacích, kdy dochází k zvlášť závažnému a soustavnému narušování soukromí vlastníka nebo uživatele sousední nemovitosti, tedy např. v případě, kdy by samotné vlastnické právo bylo zneužíváno k nahlížení do sousední nemovitosti za účelem narušování soukromí sousedů (např. bulvární časopis by zakoupil stavbu sousedící se stavbou velmi známé osobnosti za účelem jejího soustavného sledování). V obecnější rovině nicméně nelze uložit povinnost těm, kteří mají faktickou možnost do cizích oken nahlížet, aby provedli taková opatření, kterými by tuto možnost vyloučili. V citovaném rozsudku tak NS ČR dovodil, že možnost návštěvníků restaurační předzahrádky nahlížet do oken sousední nemovitosti nepředstavuje obtěžování nad míru přiměřenou poměrům, jelikož jsou restaurační zahrádky v zastavěných oblastech zcela běžným jevem. Navíc si dotčený vlastník může chránit své soukromí jinými prostředky (např. záclonami, žaluziemi apod.). Opačný závěr by znamenal vznik povinnosti vlastníků sousedních pozemků zcela zakrýt své nemovitosti tak, aby z nich nebyl možný pohled do sousedních staveb, či obecněji, na sousední nemovitosti.

Dle v budoucnu účinné právní úpravy bude mít užívání věci v jistých případech za následek vznik práva. Konkrétně se jedná o ustanovení § 2238 NOZ, který si podle

---

<sup>155</sup> Rozsudek NS ČR ze dne 12. 12. 2000, spis. zn. 22 Cdo 1629/99.

důvodové zprávy klade za cíl chránit nájemce v situacích, kdy nájemní vztah buď vůbec nevznikl, nebo vznikl, avšak smlouva je jako taková z určitých důvodů stížena relativní či absolutní neplatností. Je však nutné podotknout, že takovéto ustanovení se týká toliko nájmu bytu, nikoli movitých věcí, nebytových prostorů (*a contrario* ustanovení § 1158 odst. 2 NOZ, které se vztahuje pouze na konkrétní oddíl) či nemovitostí sloužících k rekreačnímu účelu nebo krátkodobému užívání (§ 2235 NOZ). Rozhodné bude, aby nájemce užíval byt po dobu alespoň tří let a byl přitom v dobré víře, že nájemní vztah vznikl a trvá; zejména bude platit nájemné za užívání předmětu nájemní smlouvy. Zmíněné ustanovení je v případě, kdy nájemní smlouva nebude uzavřena písemně (tedy v rozporu s ustanovením § 2237 NOZ) pouze rozvedením obsahu ustanovení § 582 odst. 2 věta poslední NOZ. Samotná konstrukce takového vzniku nájemní smlouvy pak nabízí argument *per analogiam* s úpravou týkající se vydržení (přihlédneme-li k požadavku dobré víry či délce užívání věci). Pro úplnost dodejme, že v budoucnu účinná právní úprava je v protikladu se zavedenou judikaturou, která naopak dovodila, že nájemní právo nelze vydržet, jelikož se jedná o obligaci a nikoliv o právo věcné, které může být předmětem vydržení.<sup>156</sup>

#### 4.2.3. Ius disponendi

Právo vlastníka nakládat s věcí v mezích zákona je v neúplném výčtu § 123 OZ posledním oprávněním vlastníka, které zákon zmiňuje. Jeho realizace spočívá, s přihlédnutím k zásadě legální licence vyjádřené v ustanovení čl. 2 odst. 3 Listiny, v možnosti vlastníka činit právní úkony. Tím se odlišuje od ostatních oprávnění vlastníka.<sup>157</sup> Přitom samotná dispozice nemusí nutně znamenat, s přihlédnutím k elasticitě vlastnického práva, jeho převod. Záleží na kauze konkrétního právního úkonu. Zatímco u kupní smlouvy budou smluvní strany sledovat svým dvoustranným právním úkonem převod vlastnického práva, tak kauzou nájemní smlouvy bude toliko dočasné omezení vlastnického práva v podobě užívání věci nájemcem za úplatu.

---

<sup>156</sup>ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II. § 460-880: Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, str. 1718

<sup>157</sup>ŠVESTKA, J. DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné 1. 5.*, jubilejní aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, str. 299

Za dispozici s věcí, v podobě jednostranného právního úkonu, lze považovat též derelikci věci,<sup>158</sup> která dle účinné právní úpravy připadá obci, jelikož je nálezce povinen nález odevzdat (§ 135 odst. 1 OZ). Nelze však souhlasit s doktrinárním názorem, že se obec stává vlastníkem věci bez jakéhokoliv okupačního aktu,<sup>159</sup> protože zákon ve shora zmíněném ustanovení výslovně vyžaduje držbu trvajíc šest měsíců, která počíná plynout od doby, kdy je věc obci odevzdána (tedy kdy počíná okupovat nález). Uplynutím zmíněné lhůty dochází k přechodu vlastnického práva na obec, na jejímž území k nálezu došlo. Naproti tomu dle v budoucnu účinné právní úpravy už nebude nálezce povinen nález odevzdat, nýbrž postačí pouhé oznámení obci (§ 1052 odst. 2 NOZ). Po uplynutí tří let, s přihlédnutím k ustanovením § 1057 odst. 3 a § 1091 NOZ, nabude nálezce (popř. obec nebo jiná osoba) vlastnické právo vydržením.

Úprava vzdání se věci nepřipadá v úvahu, dle účinné právní úpravy, v případě nemovitostí, a to už z prostého důvodu, že nálezce nemůže nalezenou nemovitost obci odevzdat (nemůže s ní pohnout bez změny její podstaty). Nicméně Spáčil v komentáři<sup>160</sup> upozorňuje, že právě judikatura dovodila oprávnění vlastníka nemovitost opustit. V určitých případech může derelikce, je-li takovýto jednostranný projev vůle přijat subjektem, kterému byl adresován, tzn. státem, způsobit vznik darovací smlouvy.<sup>161</sup> V budoucnu účinný občanský zákoník upravuje právní domněnku opuštěné nemovitosti, kterou podmiňuje uplynutím nepřerušené desetileté doby, v níž vlastnické právo nebylo vykonáváno. Tato právní skutečnost má pak za následek vyloučení jiné právní domněnky obsažené v ustanovení § 1051 NOZ; po uplynutí desetileté doby se již bude mít za to, že nalezená nemovitost je opuštěná a že vlastník si nechce vlastnické právo k ní podržet. Opuštěná nemovitost by následně připadla do vlastnictví státu (§ 1045 odst. 2 NOZ). Nicméně zmíněná právní domněnka je konstruována jako domněnka vyvratitelná a její vyvrácení by nejspíše nastalo, s přihlédnutím k ustanovení § 986 odst. 1 NOZ, v soudním řízení v souvislosti se záznamem poznámky spornosti do veřejného seznamu. Takováto poznámka, byla-li uplatněna do jednoho měsíce od doby,

---

<sup>158</sup>ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁRKOVÁ, M., HUMLÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1-459: Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, str. 621

<sup>159</sup>ŠVESTKA, J., DVORÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I. 5., jubilejní aktualiz. vyd.* Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, str. 300

<sup>160</sup>ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁRKOVÁ, M., HUMLÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1-459: Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, str. 621

<sup>161</sup> Srovnej rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 15. 2. 1993, spis. zn. 15 Ca 37/93.

kdy se žadatel (dotčený vlastník) o provedeném zápisu dozvěděl, pak působí *erga omnes* (§ 986 odst. 2 NOZ).

Pro úplnost je podstatné dodat, že samotné opuštění věci nemá za následek zánik vlastnického práva. Je vždy nutné zkoumat, zdali projev vůle vlastníka, byť by byl konkludentní, směřuje k úmyslu věc opustit, resp. nebýt již dále jejím vlastníkem. Např. skutečnost, že se dědic neujme nemovitosti, které jsou předmětem pozůstalosti, sama o sobě neznamena projev vůle vzdát se vlastnického práva.<sup>162</sup>

#### 4.2.4. Podílové spoluvlastnictví ve světle *ius disponendi* a *ius utendi*

Nejméně sporné jsou případy, kdy je vlastníkem věci pouze jeden subjekt. Za trvání podílového spoluvlastnictví může naopak dojít k celé řadě konfliktů, které se mohou týkat mimo jiné i užívání věci a nakládání s ní. Problematika podílového spoluvlastnictví si zasluhuje pozornost hned z několika důvodů. Soudy ve své rozhodovací praxi směřují pojmy *ius utendi* a *ius disponendi* a tím narušují doktrinální rozdělení jednotlivých práv tvořících ve svém souhrnu právo vlastnické, ne vždy respektují rozhodnutí většiny spoluvlastníků a ne vždy považují užívání věci spoluvlastníkem nad rámec jeho spoluvlastnického podílu za bezdůvodné obohacení.

Podílové spoluvlastnictví spočívá v tom, že nerozdělená věc patří alespoň dvěma subjektům (spoluvlastníkům), kteří k ní mají věcněprávní vztah, přičemž spoluvlastnictví je chápáno OZ jako ideální, tzn., že každý ze spoluvlastníků má vlastnické právo k celé, nerozdělené věci (k celému pozemku, bytu, stavbě apod.) a nesmí ostatním spoluvlastníkům znemožnit hospodaření s ní.<sup>163</sup> Podíl pak vyjadřuje pouze míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci.<sup>164</sup> Při rozhodování o hospodaření se společnou věcí, které nepředstavuje zákonem stanovený formalizovaný postup,<sup>165</sup> je rozhodující většina. Menšinová spoluvlastníci musí rozhodnutí respektovat,<sup>166</sup> ba dokonce nemohou ani soudní cestou prostřednictvím žaloby prosadit důležité změny společné věci *proti* vůli

<sup>162</sup> Srovnej náleží Ústavního soudu ČR ze dne 26. 4. 2005, spis. zn. I. ÚS 696/02.

<sup>163</sup> Srovnej rozsudek NS ČR ze dne 25. 7. 2006, spis. zn. 22 Cdo 2058/2005.

<sup>164</sup> Srovnej rozsudek NS ČR ze dne 12. 1. 2011, spis. zn. 28 Cdo 3535/2010.

<sup>165</sup> Rozsudek NS ČR ze dne 29. 6. 2010, spis. zn. 22 Cdo 3038/2008.

<sup>166</sup> Rozsudek NS ČR ze dne 7. 12. 2010, spis. zn. 22 Cdo 4020/2010.



většiny.<sup>167</sup> Rozhodnutí většiny však nesmí být v rozporu s dobrými mravy, jak ostatně judikoval Ústavní soud, který zdůraznil, že princip majority nesmí být v extrémním nesouladu s principem spravedlnosti, nesmí porušovat základní práva menšinových spoluvlastníků a jeho výkon nesmí být využit jako pláštík zakrývající nemravnost.<sup>168</sup> Pro úplnost je nutné dodat, že při neshodě mezi spoluvlastníky (např. nedosažení dohody) rozhodne, dle ustanovení § 139 odst. 2 OZ, na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Takovéto řešení je však, jak již vyplývá ze samotného zákona, krajním a jednorázovým. Nelze tedy požadovat, aby soud svým rozhodnutím fakticky převzal správu společné věci, např. domu; není však vyloučeno, aby soud určil osobu pověřenou výkonem správy domu.<sup>169</sup>

Dle ustanovení § 139 odst. 2 OZ rozhodují, jak bylo již výše zmíněno, spoluvlastníci většinou hlasů o hospodaření se společnou věcí. Přitom judikatura chápe pojem „hospodaření“ značně široce. NS ČR konstantně judikuje, že pod tento pojem patří *ius utendi*- údržba či prosté užívání nemovitosti.<sup>170</sup> Na druhou stranu podřazuje pod zmíněný pojem i právní úkony<sup>171</sup> (ty však dle doktríny souvisí s *ius disponendi*).<sup>172</sup> Lze sem zařadit např. výběr nájemce (tj. smluvní strany), jednostranné zvýšení nájemného či negociace ohledně obsahu nájemní smlouvy.<sup>173</sup> Naopak zřízení zástavního práva ke spoluvlastnickému podílu k věci není považováno za hospodaření se společnou věcí.<sup>174</sup>

Riziko směšování pojmů může vyústit v možnost neplatnosti právního úkonu při hospodaření se společnou věcí (ve smyslu *ius disponendi*) v případě, kdy právní úkon je

---

<sup>167</sup> Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 5. 4. 2010, spis. zn. 15 Co 593/2010.

<sup>168</sup> Srovnej náleží Ústavního soudu ze dne 21. 10. 2008, spis. zn. IV. ÚS 1735/07, na který i ve své rozhodovací praxi navazuje rozsudek NS ČR ze dne 29. 6. 2010, spis. zn. 22 Cdo 3038/2008.

<sup>169</sup> Rozsudek NS ČR ze dne 10. 12. 2009, spis. zn. 22 Cdo 4347/2007.

<sup>170</sup> Srovnej rozsudek NS ČR ze dne 21. 5. 1998, spis. zn. 2 Cdon 374/97, popř. rozsudek NS ČR ze dne 31. 3. 2011, spis. zn. 22 Cdo 4455/2008, popř. rozsudek NS ČR ze dne 27. 3. 2003, spis. zn. 22 Cdo 1300/2001.

<sup>171</sup> Srovnej rozsudek NS ČR ze dne 15. 12. 2006, spis. zn. 33 Odo 1964/2005.

<sup>172</sup> Srovnej rozdělení kapitol a výklad k nim v učebnici občanského práva ŠVESTKA, J. DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I. 5.*, jubilejní aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009, str. 298-300.

<sup>173</sup> Srovnej rozsudek NS ČR ze dne 27. 3. 2007, spis. zn. 28 Cdo 1906/2006, popř. rozsudek NS ČR ze dne 27. 4. 2010, spis. zn. 22 Cdo 3052/2008, popř. rozsudek NS ČR ze dne 15. 12. 2006, spis. zn. 33 Odo 1694/2005.

<sup>174</sup> Srovnej rozsudek NS ČR ze dne 26. 1. 1999, spis. zn. 2 Cdon 339/97.

učiněn bez souhlasu spoluvlastníků, kteří mají většinový podíl.<sup>175</sup> Naproti tomu hospodaření se společnou věcí (ve smyslu *ius utendi*) jedním ze spoluvlastníků nad míru jeho podílu bez souhlasu ostatních zakládá toliko bezdůvodné obohacení (viz níže).

Je patrné, že každý ze spoluvlastníků je oprávněn užívat věc, která je předmětem spoluvlastnictví, jelikož k ní má věcněprávní vztah. Nicméně již zmíněný podíl představuje míru, v jaké tak může činit. Užívá-li spoluvlastník věc nad rozsah stanoveného podílu, bez souhlasu, byť konkludentního,<sup>176</sup> ostatních spoluvlastníků, vzniká zbylým spoluvlastníkům nárok na kompenzaci. Avšak judikatura je v této oblasti, tzn. v oblasti vypořádání spoluvlastníků při užívání společné věci jedním spoluvlastníkem nad rámec jeho podílu, značně *nekonsistentní*, zvláště co se týče judikatury NS ČR a Ústavního soudu. NS konstantně judikuje,<sup>177</sup> že ostatní spoluvlastníci mají v daném případě nárok na vydání bezdůvodného obohacení, protože spoluvlastník užívající společnou věc nad rámec svého podílu získal majetkový prospěch plněním bez právního důvodu a tím se bezdůvodně obohatil. Takovéto obohacení musí buď vydat, nebo nahradit v přiměřené výši penězi.<sup>178</sup> Naproti tomu Ústavní soud prosazuje, a za tímto cílem ruší rozsudky obecných soudů,<sup>179</sup> bezdůvodné obohacení jako institut subsidiární, který se užije pouze za předpokladu, kdy nárok nelze odvodit z jiného právního titulu.<sup>180</sup> Tím však vytváří situace značně nepředvídatelné, jelikož o bezdůvodné obohacení by mělo jít vždy, naplní-li se znaky stanovené zákonem (např. § 451 odst. 2 OZ).

Finský právní řád upravuje v zákoně o spoluvlastnictví<sup>181</sup> podílové spoluvlastnictví v mnoha směrech obdobně jako český právní řád, přičemž spoluvlastnictví mezi manžely se tímto zákonem řídí pouze podpůrně. Každý spoluvlastník může převádět svůj podíl bez omezení; finský právní řád, na rozdíl od českého (§ 140 OZ), nezná předkupní právo ostatních spoluvlastníků (§ 3 zákona o

---

<sup>175</sup> Srovnej rozsudek NS ČR ze dne 27. 4. 2010, spis. zn. 22 Cdo 3052/2008.

<sup>176</sup> Rozsudek NS ČR ze dne 30. 10. 2007, spis. zn. 33 Odo 772/2005 či rozsudek NS ČR ze dne 31. 5. 2011, spis. zn. 30 Cdo 2194/2009.

<sup>177</sup> Např. rozsudek NS ČR ze dne 7. 1. 2009, spis. zn. 28 Cdo 725/2008 nebo zmíněný rozsudek NS ČR ze dne 30. 10. 2007, spis. zn. 33 Odo 772/2005.

<sup>178</sup> Rozsudek NS ČR ze dne 14. 6. 2010, spis. zn. 28 Cdo 1986/2010 nebo rozsudek NS ze dne 17. 2. 2010, spis. zn. 28 Cdo 3316/2009.

<sup>179</sup> Např. náleží Ústavní soudu ze dne 10. 3. 2011, spis. zn. II. ÚS 2919/10-1.

<sup>180</sup> Srovnej náleží Ústavního soudu ze dne 22. 2. 2006, spis. zn. II. ÚS 471/05.

<sup>181</sup> Zákon č. 180/1958, zákon o spoluvlastnictví (*Lakieräistäyhteisomistussuhteista*).

spoluvlastnictví). Ostatní spoluvlastníci však mají právo vyjádřit se k danému převodu, bude-li mít takovýto převod významný dopad na ně samotné.

Spoluvlastníci si ve Finské republice volí většinou hlasů správce nemovitosti, jehož funkční období nesmí být delší než pět let. Následně musí být se správcem uzavřena smlouva, která upřesní jeho práva a povinnosti. Zmíněný zákon mu však dává právo žalovat jménem spoluvlastníků ve všech věcech týkajících se spravované věci, nestanoví-li smlouva jinak. Zmíněná smlouva musí být též podepsána všemi spoluvlastníky, jinak je neplatná. Přitom ustanovení § 6 odst. 2 zákona o spoluvlastnictví umožňuje nahrazení projevu vůle spoluvlastníka, který by obstrukcemi znemožňoval ustanovení správce a tím poskytuje ochranu zbylým spoluvlastníkům. Uzavřením smlouvy počíná běh zmíněného pětiletého funkčního období. Správcova činnost se řídí speciálními obchodněprávními předpisy.

#### 4.2.4. *Ius fruendi*

Právo věc požívat či právo na plody z věci se liší od jiných oprávnění vlastníka tím, že přichází v úvahu pouze u plodonosných věcí, které plodí buď plody přirozené (*fructus naturales*), např. užitky pocházející ze zvířete, nebo plody civilní (*fructus civiles*). Někteří akademici při dělení druhů plodů rozeznávají ještě ty, které poživatel nabyl vytěžením; tzv. *fructus industriales*.<sup>182</sup> Věc navíc musí mít schopnost plodit plody opakovaně při zachování své podstaty.<sup>183</sup> To znamená, že na rozdíl od mléka, které je přirozeným plodem krávy jako věci plodonosné, nelze za plod považovat např. kus vysokého roštěnce získaného porcováním poražené krávy, jelikož kus masa představuje toliko rozdělení věci a její spotřebování, které by souviselo s užitím věci, tzn. *ius utendi*.<sup>184</sup>

Plod se stává věcí v právním smyslu až v okamžiku, kdy je od mateřské věci oddělen (např. kdy je jablko utrženo ze stromu), popř. kdy vznikne zákonný nárok na

---

<sup>182</sup> ELIÁŠ, K. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008*. 1. svazek. Praha: Linde, 2008, str. 526

<sup>183</sup> SKŘEJPEK, M. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011, str. 101

<sup>184</sup> ELIÁŠ, K. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008*. 1. svazek. Praha: Linde, 2008, str. 526

daný civilní plod (např. věřiteli vznikne nárok na úroky z prodlení) – do té doby je pouze součástí věci, jak např. explicitně stanoví § 507 NOZ, a jeho rozmnožení (např. vyrůstání nových stromů z povrchu zemského – např. § 1067 NOZ) představuje pouhé rozšíření předmětu vlastnictví přírůstkem.<sup>185</sup> Po následném oddělení plodu od mateřské věci zůstává vlastník plodonosné věci i vlastníkem plodu samotného (§ 135a OZ). Zvláštní právní předpisy nicméně mohou vlastníkovu takovéto věci uložit povinnost plody odebírat<sup>186</sup>, stanovit podmínky pro jejich odběr<sup>187</sup> či chovat se takovým způsobem, aby v budoucnu případné nové plody z plodonosné věci vzešly.<sup>188</sup>

NOZ v porovnání s OZ rozšiřuje právní úpravu nabývání vlastnického práva k plodům pocházejícím z mateřské věci. Především výslovně stanoví (§ 996 odst. 2 NOZ), že poctivému držiteli, promítneme-li definici obsaženou v ustanovení § 123 OZ, náleží obdobné postavení jako vlastníkovu, tedy, že oprávněný držitel má, stejně jako vlastník, právo na všechny plody z plodonosné věci, a to od okamžiku oddělení. Na druhou stranu však NOZ prolamuje ustanovením § 1016 odst. 1, jenž je speciálním k ustanovení § 1014 odst. 1 NOZ, zásadu, že vlastníkem plodu je vlastník plodonosné věci. Pro příště se také stanoví, že plody spadlé z taxativně stanovených plodonosných věcí, tj. stromů a keřů, náleží vlastníkovu sousedního pozemku, ledaže by sousední pozemek byl veřejným statkem. Podmínkou však nadále zůstává, že takovéto plody musí být od stromu či keře odděleny přirozenou cestou – musí od stromu odpadnout. Vlastník sousedního pozemku proto nesmí součást plodonosné věci, tedy ještě nespadané plody vyskytující se na přesahujících větvích, očesat. Pro úplnost jen dodejme, že vlastník sousedního pozemku bude mít právo si ponechat, při splnění podmínek obsažených v ustanovení § 1016 odst. 2 NOZ, veškeré plody na ořezaných větvích, popř. i užitky ze samotných větví plynoucí (např. větve spálit).

Taxativní výčet druhů plodonosných věcí obsažený ustanovením § 1016 odst. 1 NOZ však zavádá důvod k polemice s textem důvodové zprávy vztahující se k danému ustanovení. Dle důvodové zprávy se pod pojmem keř a strom rozumí rostliny obecně. To by v praxi znamenalo, že plody spadlé z jiných rostlinných druhů, než jsou keře a

---

<sup>185</sup> Srovnej rozsudek NS ČR ze dne 29. 7. 2003, spis. zn. 22 Cdo 509/2003.

<sup>186</sup> Např. ustanovení § 7 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>187</sup> Stejný právní předpis, § 8 odst. 1.

<sup>188</sup> Např. ustanovení § 31 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů.

stromy, např. z chmele či konopí, by byly taktéž součástí vlastnictví vlastníka sousedního pozemku. S tímto závěrem se nelze ztotožnit, jelikož zákonodárce stanoví *taxativním* výčtem druhy rostlin, na které se rozebírané ustanovení vztahuje.

V souvislosti se vstupem NOZ v účinnost se stává opět aktuální potřebou odlišit právo užívací od práva požívacího. Zmíněná nutnost je předvídána i v komentáři, jenž se vztahuje k právní úpravě účinné v dnešní době.<sup>189</sup> Při užívání využívá vlastník samotné podstaty věci. Může ji tudíž i zužítkovat, spotřebovat. Přitom lze užívat jak věci plodonosné, tak neplodonosné. Naproti tomu v průběhu požívání věci vlastník bere plody a užitky výhradně z plodonosné věci či z věci poskytující určitý užitek. V praktické rovině bude mít smysl odlišovat *ius utendi* a *ius fruendi* v případě nájmu a pachtu. NOZ pojímá nájem (§ 2201 NOZ) jako smlouvu umožňující nájemci užívat předmět nájmu. Na druhou stranu pacht (§ 2332 odst. 1 NOZ) dává pachtýři nejen oprávnění věc užívat, ale též právo ji požívat. V účinné právní úpravě toto rozdělení neexistuje, neboť oba dva smluvní typy chápe OZ jako nájem.

#### 4.2.5. *Ius abutendi*

Oprávnění vlastníka zničit předmět vlastnického práva chybí v nesprávně formulované definici obsažené v ustanovení § 123 OZ. Naproti tomu NOZ ho zmiňuje výslovně v ustanovení § 996 odst. 1 NOZ v souvislosti s oprávněními poctivého držitele, respektive, s přihlédnutím k ustanovení § 992 odst. 3 NOZ, v souvislosti s držitelem řádným. V obecné rovině lze obsahově pod pojem slova „zničit“ subsumovat projev vůle vlastníka ukončit právní existenci věci. Věc přestane být *res iuris*. Nicméně prof. Eliáš se ne zcela jasně vyjadřuje k tomu, zdali pod význam *ius abutendi* lze zařadit i oprávnění věc *zužívat*. Ve svém komentáři<sup>190</sup> totiž obsahově zařazuje oprávnění vlastníka věc *zužívat* jak pod *ius abutendi*, tak i pod *ius utendi*. Přitom zmíněné oprávnění lze v určitých případech obsahově podřadit pod oba latinské termíny. Spotřebuje-li vlastník např. pohonné hmoty, přestávají být věci v právním slova smyslu *-ius abutendi*. Na situaci však lze nazírat i z takového pohledu, že vlastník

<sup>189</sup> ELIÁŠ, K. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008*. 1. svazek. Praha: Linde, 2008, str. 526

<sup>190</sup> ELIÁŠ, K. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008*. 1. svazek. Praha: Linde, 2008, str. 525 a 526

realizuje účel věci a tím využívá své *ius utendi*. Tato nejasnost v zařazení má však spíše význam teoretický bez zjevného praktického dopadu.

### 4.3. Vlastnické právo ve světle Evropské úmluvy

Vlastnické právo, tedy právo mít majetek, patří na evropském kontinentu do skupiny lidských práv s dlouhodobou tradicí. Prohlášení práv člověka a občana z roku 1789, jako jeden z prvních významných ucelených katalogů lidských práv, řadilo mezi nezadatelná, nezcizitelná, nepromlčitelná a nezrušitelná práva i právo vlastnické. Pokud však pohlédneme do 20. a 21. století, zjistíme, že nejvýznamnějším instrumentem ovlivňující i legislativu smluvních států, odhlédneme-li od snahy Evropské unie promítnuté v podobě Listiny základních práv EU (čl. 17), je Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod spolu se svými dodatkovými protokoly<sup>191</sup> (dále v této podkapitole jen jako „Úmluva“), přijatá Radou Evropy v roce 1950.

Její přelomový význam spočívá zejména v mechanismu ochrany vypočtených práv, jelikož Úmluva zakládá právo aktivně legitimovaným subjektům taxativně vyjmenovaným v čl. 34 Úmluvy (tj. jednotlivci, nevládní organizace, skupiny jednotlivců považující se za oběti), domáhat se ochrany Úmluvou zaručených práv před Evropským soudem pro lidská práva se sídlem ve francouzském Štrasburku (dále jen jako „Soud“), pokud stěžovatel vyčerpá všechny vnitrostátní prostředky k ochraně svého práva (čl. 35 odst. 1 Úmluvy). Na úvod je nutné dodat, že pasivně legitimovaným může být pouze stát, tzn., že stěžovatel se domáhá před Soudem ochrany proti jednání státu, které nabývá podob porušení buď negativních závazků (nezasahovat do Úmluvou zaručeného práva), nebo závazků pozitivních (tedy povinnosti přijmout patřičnou legislativu způsobilou k ochraně práva, popř. zahájit efektivní vyšetřování).<sup>192</sup> Soud tak rozhodnutím *Bramelid and Malmström v. Sweden*<sup>193</sup> deklaroval, že aplikace čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod (dále

---

<sup>191</sup> Sdělení federálního ministerstva zahraničních věcí publikované ve sbírce zákonů pod č. 209/1992 Sb., o sjednání Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod ve znění protokolů č. 3, 5 a 8 ve znění sdělení č. 41/1996 Sb., č. 243/1998 Sb., č. 114/2004 Sb.m.s. a č. 48/2010 Sb.m.s.

<sup>192</sup> Soud např. judikoval v rozsudku *Airey v. Ireland* (Application no 6289/73), že Úmluva nezaručuje práva, která nejsou teoretická a ilusorní nýbrž práva, která jsou efektivní a vynutitelná.

<sup>193</sup> Rozsudek *Bramelid and Malmström v. Sweden* (Application no. 8588/79).

jen jako „Protokol“) se vztahuje i na právní vztahy mezi jednotlivci navzájem, tedy nikoliv pouze mezi jednotlivcem a státem.

Vyvstává však otázka, zda nepostačí pro pochopení vlastnického práva zkoumat pouze čl. 11 Listiny (či v případě Finska velmi strohý čl. 15 Ústavy<sup>194</sup>). Odpověď by byla jednoznačně *negativní*. Čl. 112 Ústavy<sup>195</sup> se sice na první pohled jeví jako článek obsahující taxativní výčet, v němž mezinárodní smlouvy chybí. Nicméně Ústavní soud České republiky judikoval,<sup>196</sup> že právě ratifikované a vyhlášené mezinárodní smlouvy o lidských právech a základních svobodách jsou součástí ústavního pořádku, i s ohledem na čl. 1 odst. 2 Ústavy České republiky. Nelze tak pochopit Listinu a její jednotlivá ustanovení bez znalosti Úmluvy, která je vyvíjejícím se instrumentem, jenž musí být interpretován s ohledem na podstatu a vývoj konkrétního práva mezi civilizovanými národy.<sup>197</sup> Navíc právě Úmluva a Soud garantují nejvyšší míru ochrany vyčteným právům a poskytují pro konkrétní stěžovatele možnost mezinárodní ochrany. Soud v rozsudku *The Sunday Times v. Spojené království*<sup>198</sup> judikoval, že národní soudy představují řádný tribunál pro řešení jednotlivých sporů a zjištění konkrétních práv a povinností. Nicméně v rozsudcích *Perez*<sup>199</sup> či *García Ruiz*<sup>200</sup> podotkl, že Soud je zde jako poslední instance určená k ochraně práv obsažených v Úmluvě. Ze statistik zveřejněných Soudem<sup>201</sup> vyplývá, že celých 14% stížností se týká porušení čl. 1 Protokolu. V období let 1959 – 2011 pak Soud v celkem devíti rozsudcích shledal Českou republiku odpovědnou za porušení zmíněného článku.<sup>202</sup>

---

<sup>194</sup> Znění čl. 15 ústavního zákona č. 731/1999, *Suomenperustuslaki*, v překladu zní: „*Vlastnictví každého se zaručuje. Podmínky vyvlastnění, jež je konáno ve veřejném zájmu a za náhradu, jsou stanoveny zákonem.*“

<sup>195</sup> Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>196</sup> Nález Ústavního soudu České republiky publikovaný pod č. 403/2002 Sb., spis. zn.Pl. ÚS 36/01.

<sup>197</sup> Rozsudek *Demir and Baykara v. Turkey* (Application no. 34503/97).

<sup>198</sup> Rozsudek *The Sunday Times v. the United Kingdom* (Application no. 6538/74).

<sup>199</sup> Rozsudek *Perez v. France* (Application no. 47287/99).

<sup>200</sup> Rozsudek *García Ruiz v. Spain* (Application no. 30544/96).

<sup>201</sup> 50 YEARS OF ACTIVITY: The European Court of Human Rights Some Facts and Figures. European Court of Human Rights: official website [online]. [cit. 2013-03-14]. Dostupné z: [http://www.echr.coe.int/NR/rdonlyres/ACD46A0F-615A-48B9-89D6-8480AFCC29FD/0/FactsAndFigures\\_EN.pdf](http://www.echr.coe.int/NR/rdonlyres/ACD46A0F-615A-48B9-89D6-8480AFCC29FD/0/FactsAndFigures_EN.pdf), str. 6

<sup>202</sup> Violation by Article and by State 1959-2011. European Court of Human Rights: official website [online]. [cit. 2013-03-14]. Dostupné z: [http://www.echr.coe.int/NR/rdonlyres/2B783BFF-39C9-455C-B7C7-F821056BF32A/0/TABLEAU\\_VIOLATIONS\\_EN\\_2011.pdf](http://www.echr.coe.int/NR/rdonlyres/2B783BFF-39C9-455C-B7C7-F821056BF32A/0/TABLEAU_VIOLATIONS_EN_2011.pdf)

#### 4.3.1. Teorie tří pravidel

Čl. 1 Protokolu je interpretován velmi široce. Výklad zasahuje ekonomické zájmy zahrnující práva k nemovitým a movitým věcem, věcem hmotným i nehmotným, právo na výplatu sociálních dávek, popř. též právo na náhradu škody<sup>203</sup> atd. Způsob, jak probíhá zkoumání, zdali došlo k zásahu práva v rámci čl. 1 Protokolu, byl rozvinut v případě Sporrong a Lönnroth v. Švédsko, kde Soud stanovil *teorii tří pravidel* („rule of three rules“);<sup>204</sup> prokáže-li stěžovatel porušení alespoň jediného z nich, bude Soud posuzovat daný případ z perspektivy zmíněného článku.

Prvé pravidlo je zbytkovou kategorií, kam lze zařadit všechny zásahy, které nelze subsumovat pod zbylá dvě pravidla rozebrána níže. Sem je možné zařadit případ Stran Greek Refineries and Stratis Andreadis,<sup>205</sup> v němž stěžovatel neobdržel v arbitráži získanou částku z důvodu nesprávně nastavené legislativy.

Druhé pravidlo, tj. odnětí vlastnického práva (čl. 1 Protokolu, první odstavec, věta druhá) není cíleno pouze na skutečnost, zdali bylo vlastnické právo vyvlastněno po právu, či nikoliv, zahrnuje i zkoumání, jestli nedošlo k *de facto* odnětí věci. Pro soud tedy není podstatné, jestli došlo k převodu/přechodu vlastnického práva, ale naopak, zda vlastník nebyl natolik omezen v dispozici s ní, že ji nemohl fakticky užívat a tím nedošlo k faktickému vyvlastnění. Ilustrativním příkladem by mohl být případ Papamichalopoulos,<sup>206</sup> v němž byl stěžovatel vlastníkem pozemku s pláží, na níž postavil hotel. Námořnictvo vyvlastnilo danou pláž a započalo na ní stavět. Nicméně řecká vláda nikdy neposkytla žádnou náhradu. Soud dovodil, že k žádnému přechodu vlastnického práva nedošlo, jelikož podmínkou vyvlastnění je skutečnost, že bude poskytnuta náhrada jakožto protiplnění. Proto shledal tuto situaci jako vyvlastnění *de facto*.

V rámci třetího pravidla (druhý odstavec čl. 1 Protokolu) je posuzováno, jestli objekt zásahu státu nebo legislativního rámce je zaměřen na omezení užívání majetku a zajištění placení daní, poplatků a jiných pokut. Příklad omezení užívání majetku

<sup>203</sup> K tomu blíže rozsudek Pressos Compania Naviera SA v. Belgium (Application no. 17849/91).

<sup>204</sup> CARSS-FRISK, M. *The right to property: A guide to the implementation of Article 1 of Protocol No. 1 to the European Convention on Human Rights*. Directorate General of Human Rights Council of Europe: Strasbourg Cedex, 2003., str. 7

<sup>205</sup> Rozsudek Stran Greek Refineries and Stratis Andreadis v. Greece (Application no. 13427/87).

<sup>206</sup> Rozsudek Papamichalopoulos and others v. Greece (Application no. 14556/89).



představuje již jednou zmíněný případ *Sporrong and Lönnroth*, kde Soud shledal omezením užívání majetku situaci, kdy veřejné orgány města Stockholm po dobu 23 let prodlužovaly povolení k vyvlastnění a zákaz jakýchkoliv staveb na pozemku stěžovatele. Pod pojem „omezení užívání majetku“ navíc Soud subsumuje i případy, kdy např. pronajímatel není schopen se kvůli účinné legislativě domoci vystěhování nájemníka (případ *Scollo v. Itálie*<sup>207</sup>). Soud poté zkoumá, zdali smluvní stát neporušil z Úmluvy plynoucí pozitivní závazky.

#### 4.3.2. Podmínky pro zásah do práva v působnosti čl. 1 Protokolu

Vlastnické právo není, z lidsko-právního pohledu, právem absolutním. Jedná se o právo, které je omezitelné a do kterého lze, z pohledu Úmluvy, legálně zasáhnout. Takovéto intervence však musí vždy splňovat základní předpoklady, které jsou zčásti stanoveny Úmluvou a zčásti byly dovozeny judikaturou Soudu. Jedná se o požadavek veřejného (či také obecného) zájmu, přiměřenosti, nároku na náhradu při omezení či zbavení vlastnického práva a požadavek legality. Soud, jak již bylo výše zmíněno, zkoumá, jestli daný zásah spadá do působnosti čl. 1 Protokolu. V kladném případě následně hodnotí, jestli daný zásah dosahuje kvalit a sleduje cíle, které jsou vyžadovány Úmluvou a judikaturou Soudu. Pokud ne, žalovaný stát spor ztrácí.

Požadavek veřejného zájmu je výslovně stanoven Úmluvou. Přitom veřejný zájem neznamena zájem celé společnosti, ale může se dotýkat i určité komunity.<sup>208</sup> Určit, co je veřejným zájmem, náleží dle judikatury Soudu (např. již zmíněný rozsudek *Sporrong a Lönnroth* proti Švédsku) do pravomoci smluvních států. Národní zákonodárce je při hodnocení konkrétních potřeb společnosti vždy v lepší pozici než mezinárodní tribunál; Soud následně v pochybnostech pouze přezkoumá, zdali zde veřejný zájem je, či není. Smluvní státy tak mají v případě určení veřejného zájmu tzv. „*margin of appreciation*“<sup>209</sup>, který je v případě zásahu do vlastnického práva široký<sup>210</sup> a je ovlivněn převážně faktory politickými, sociálními a ekonomickými, které

<sup>207</sup> Rozsudek *Scollo v. Italy* (Application no. 19133/91).

<sup>208</sup> Rozsudek *James and Others v. United Kingdom* (Application no. 8793/79).

<sup>209</sup> Tento termín by bylo možné volně přeložit do českého jazyka jako „možnost uvážení“.

<sup>210</sup> Naproti tomu v případě zásahu do práva na svobodu a osobní bezpečnost (čl. 5 Úmluvy) je možnost uvážení úzká, u čl. 3 Úmluvy by dokonce možnost uvážení nepřipadala v úvahu vůbec.

jsou v každé demokratické společnosti odlišné. Široký „margin“ pak znamená, že smluvní stát není povinen přijmout krajní, co nejméně invazivní opatření (zásah). Pouze postačí, aby takovéto opatření bylo schopné dosáhnout cíle, který v daný moment převyšuje nad zájmem po uchování stávajícího stavu. Za cíl sledující veřejný zájem lze považovat, při splnění zbylých požadavků uvedených níže, např. bytovou problematiku spočívající ve státní regulaci nájemného či energetickou politiku státu (oboje viz níže).

Zásada přiměřenosti je dalším požadavkem na legální zásah do práva pokojně užívat majetek. Jedná se o vztah mezi prostředky, které byly užity k naplnění sledovaného cíle, a cílem samotným. Na případu AGOSI<sup>211</sup> je možné přiblížit chápání proporcionality Soudem. Společnost AGOSI obchodovala se zlatými mincemi z Jižní Afriky, které byly prodány pánům X a Y. K převodu vlastnického práva mělo dojít dle smlouvy okamžikem zaplacení kupní ceny. K platbě ale nikdy nedošlo, jelikož šek vystavený kupujícími nebyl nikdy vyplacen. Kupující však již drželi mince a snažili se je propašovat do Velké Británie, kde byl jejich dovoz zakázán. Při celní kontrole byly mince odhaleny a zabaveny státními orgány. Společnost AGOSI se jako vlastník neúspěšně domáhala vydání zabaveného předmětu kupní smlouvy. Soud v následném sporu i přes námitky stěžovatele uznal tento postup za konformní s Úmluvou, jelikož i ostatní smluvní státy volí konfiskaci pašovaného zboží jako způsob potírání trestné činnosti. V daném případě bylo přihlédnuto, jak je patrné, k zavedené praxi mezi smluvními státy a stížnost obchodní společnosti byla zamítnuta.

Přiměřenost však není vždy vykládána stejně, jelikož je nutné vzít v úvahu všechny aspekty. Velmi kontroverzní je téma státní regulace nájemného. Jak již bylo zmíněno, bytová politika představuje veřejný zájem. Stát musí nicméně volit, jak bylo judikováno v rozsudku Hutten-Czapska proti Polsku,<sup>212</sup> i přes široký *margin of appreciation* takový způsob, který nebude nepřiměřeně zatěžovat pronajímatele. Ti totiž nemohou být jedinou finančně zatíženou sociální skupinou, která ponese zátěž v podobě zákonem stanoveného nízkého nájemného nepostačujícího ani na nejnútnejší opravy. Obdobně bylo rozhodnuto i v případě Lindheim,<sup>213</sup> v němž byla možnost neomezeného prodlužování nájemní smlouvy u přesně stanovených druhů nemovitostí ze strany

---

<sup>211</sup> Rozsudek AGOSI v. the United Kingdom (Application no. 9118/80).

<sup>212</sup> Rozsudek Hutten-Czapska v. Poland (Application no. 35014/97).

<sup>213</sup> Rozsudek Lindheim and Others v. Norway (Application no. 13221/08).

nájemce, spolu se zvyšováním nájemného pouze o úroveň inflace, shledána jako porušení čl. 1 Protokolu, a to i přes sociální politiku státu sledující veřejný zájem.

*Jakýkoliv* zásah musí být vyvážen kompenzací za způsobenou zákonnou újmu. Pouze v takovém případě bude právo vlastnit majetek právem efektivním a praktickým a ne pouze teoretickým a ilusorním.<sup>214</sup> Úmluva však nezaručuje právo na kompenzaci v plném rozsahu, tj. ve výši tržní hodnoty.<sup>215</sup> Nicméně náhrada, jejíž výše se liší v závislosti na místě, času či povaze věci, musí být, až na výjimečné případy<sup>216</sup>, vždy poskytnuta, a to v adekvátní výši.<sup>217</sup> Pokud je tedy vlastník pozemku nucen dle národní legislativy převést např. právo honitby na za tímto účelem zřízenou obchodní společnost, v níž následně získá podíl, jedná se o protiprávní zásah státu do práva garantovaného čl. 1 Protokolu, jelikož vlastník není schopen volně nakládat se svým majetkem.<sup>218</sup> Navíc vzniklý podíl v obchodní společnosti nelze považovat za náhradu ve smyslu Úmluvy.

V případě *Köktepe*<sup>219</sup> shledal Soud porušení práva soukromého subjektu, které označil pod termínem „omezení vlastnického práva *de facto*“. Stěžovatel koupil pozemek, jenž byl v okamžiku zápisu titulu do katastru nemovitostí označen jako zemědělská plocha. Mezitím byl však pozemek označen státní komisí jako veřejný les. Toto rozhodnutí nicméně nebylo poznamenáno do veřejného seznamu a žádná náhrada nebyla stěžovateli poskytnuta. Soud shledal takovýto zásah v rozporu s Úmluvou, neboť stěžovatel nabyl v dobré víře pozemek jako zemědělskou plochu, prostou jakýchkoliv zákonných omezení. Z důvodu rozhodnutí zmíněného státního orgánu pak stěžovatel nemohl obdělávat danou plochu a nemohl sklízet plody na ní vzrostlé. Klasifikaci pozemku jako veřejného lesa, tedy stanovení omezení ve využívání předmětného pozemku, spolu s neposkytnutím přiměřené náhrady za toto omezení, shledal Soud v rozporu s Úmluvou.

Zásada zákonnosti, či jinak řečeno právní určitosti, je posledním požadavkem, který je výslovně předvídan Úmluvou a který se vztahuje jak k omezení či vyvlastnění

---

<sup>214</sup> Srovnej již zmíněný rozsudek *James and Others v. United Kingdom*.

<sup>215</sup> Rozsudek *Lithgow and Others v. the United Kingdom* (Application no. 9006/80).

<sup>216</sup> Rozsudek *James and Others v. United Kingdom*.

<sup>217</sup> Tamtéž.

<sup>218</sup> Rozsudek *Chassagnou v and Others. France* (Applications nos. 25088/94, 28331/95 and 28443/95).

<sup>219</sup> Rozsudek *Köktepe v. Turkey* (Application no. 35785/03).

vlastnického práva, tak i ke stanovení restriktivních opatření vztahujících se k užívání majetku, popř. ke stanovení výše daní, poplatků a pokut. Slovní obraty „za podmíněk, které stanoví zákon“ (čl. 1 Protokolu, odstavec první, věta druhá) a „právo státu přijímat zákony“ (odstavec druhý stejného článku) musí být chápány jako odkaz na národní legislativu, která musí být v souladu s Úmluvou a jejími principy. Účinný právní řád musí být vždy předvídatelný, což znamená, že právní normy musí být formulovány jasně, srozumitelně, nesmí poskytovat žádný prostor pro svévoli ze strany smluvního státu a musí zcela jasně regulovat samotný průběh řízení před státními orgány.<sup>220</sup> Opačná situace by odporovala zásadám právního státu.<sup>221</sup>

Zásada zákonnosti a její naplnění byly jedním z podpůrných argumentů pro odmítnutí stížnosti v případě Fägerskiöld.<sup>222</sup> Případ původně souvisel s údajným porušením čl. 8 Úmluvy (právo na respektování rodinného a soukromého života). Stěžovatel tvrdil, že turbína, umístěná 400 metrů od jeho domu, znečišťuje okolí hlukem a imisemi, a napadal tak postup státních orgánů. Soud odmítl stížnost jako nepřijatelnou mj. i z důvodu zákonnosti postupu státních autorit. Zmínil, že míra hluku generovaného turbínou, jež byla postavena v souladu se stavebním povolením, nepřesahuje zákonem stanovené limity a že státní orgány postupovaly v souladu s národním právem i mezinárodními standardy doporučenými např. Světovou zdravotnickou organizací (WHO). Navíc podotknul, že samotné povolení ke stavbě turbíny, vydané státními orgány, je proporční, jelikož přínosy plynoucí z obnovitelného zdroje energie pro životní prostředí a společnost převyšují svým významem zájem jednotlivce.

---

<sup>220</sup> Rozsudek *S. and Marper v. the United Kingdom* (Application no. 30562/04 and 30566/04).

<sup>221</sup> Rozsudek *Winterwerp v. the Netherlands* (Application no. 6301/73).

<sup>222</sup> Rozsudek *Fägerskiöld v. Sweden* (Application no. 37664/04).

## 5. Převod vlastnického práva k nemovitosti kupní smlouvou

### 5. 1. Charakter kupní smlouvy a její právní režim

Vlastnictví k věci nemovité lze nabýt mj. písemnou kupní smlouvou (§ 46 odst. 1 a § 132 OZ), smluvním typem, jímž se kupující zavazuje dle OZ předat předmět koupě kupujícímu a kupující se zavazuje zaplatit dohodnutou kupní cenu a předmět kupní smlouvy převzít (§ 588 OZ). Občanský zákoník však mlčí o tom, zdali prodávající je též povinen převést na kupujícího vlastnické právo (jak to ostatně vyžaduje obchodní zákoník<sup>223</sup> v ustanovení § 409 odst. 1). Důvod je prostý – prodávající v okamžiku uzavření kupní smlouvy nemusí být vlastníkem dané věci,<sup>224</sup> rozhodné je, jestli bude vlastníkem v době, kdy vlastnické právo bude převedeno na kupujícího.<sup>225</sup> NOZ z části přebírá obchodněprávní konstrukci kupní smlouvy, když v ustanovení § 2079 odst. 1 stanoví závazek prodávajícího umožnit kupujícímu nabýt vlastnické právo k věci (bere se tím i věc nemovitá, jelikož obecná ustanovení o koupi se vztahují jak na věci movité, tak nemovité).

Ve finském právním řádu je úprava koncentrována do právního předpisu *Maakaari*, který upravuje smluvní typy (u všech se vyžaduje písemná forma), jimiž lze převést věcné právo k nemovitému majetku (*Maakaari*, část 1, kapitola 1, § 1). Přitom zmíněné ustanovení výslovně hovoří o převodu věcného práva. Z daného důvodu lze dovodit závazek prodávajícího převést na kupujícího vlastnické právo.

Okamžik nabytí vlastnického práva kupujícím závisí na skutečnosti, jestli je převáděná nemovitost předmětem evidence katastru nemovitostí, či nikoli. Pokud by byla, nabývá kupující vlastnické právo tím, že mu je vlastnické právo vloženo do katastru nemovitostí (v opačném případě, např. u drobných staveb,<sup>226</sup> ho nabude okamžikem, kdy smlouva nabude účinnosti). Samotné právní účinky vkladu pak vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu, a to se zpětnou

---

<sup>223</sup> Zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „Obch.z.“).

<sup>224</sup> Srovnej rozsudek NS ČR ze dne 11. 12. 2002, spis. zn. 22 Cdo 981/2001.

<sup>225</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II. § 460-880: Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, str. 1556

<sup>226</sup> Srovnej ustanovení § 2 odst. 2 katastrálního zákona.

účinností ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.<sup>227</sup> Soud přitom nemůže úřadu uložit, aby zápis do katastru provedl.<sup>228</sup> Naproti tomu rozhodování ve sporných záležitostech týkajících se nabytí vlastnictví soudu přísluší, ledaže zákon stanoví jinak.<sup>229</sup> NOZ přebírá dosavadní právní úpravu a tím odmítá zavedení konsenzuálního systému, který byl v bývalém Československu zaveden v roce 1950 tehdejším občanským zákoníkem (zákon č. 141/1950 Sb.). Výhoda registračního systému spočívá zejména v právní jistotě a evidenci věcných práv k nemovitostem. I přes dikci ustanovení § 1105, které by snad mohlo budit dojem, že se vlastnické právo k věci zapsané do veřejného seznamu nabude až zápisem do veřejného seznamu, bude dle důvodové zprávy ponechán stávající stav. Účinky nabytí práva i jeho ochrana nastanou tentýž okamžik, tedy vkladem, resp. zpětně ke dni podání návrhu na vklad. Ochranu nabyvatele před různými riziky (např. prodávající se ocitne v úpadku) poskytují ustanovení zavádějící materiální publicitu zápisu věcných práv ve veřejných seznamech.

Ve finském právním řádu dochází při zcizení nemovitosti smlouvou (tzn. i smlouvou kupní) k převodu vlastnického práva okamžikem podepsání samotného kontraktu oběma smluvními stranami za přítomnosti notáře, jehož přítomnost nabývá též svědečného významu (*Maakaari*, část 1, kapitola 2, § 1). Pouze v případě vyvlastnění dochází k převodu vlastnického práva, i v reakci na judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, až okamžikem poskytnutí náhrady (§ 47 zákona o vyvlastnění nemovitého majetku).<sup>230</sup> Notář je následně povinen neprodleně, nejpozději však do tří dnů od podpisu smlouvy, zaslat smlouvu katastru nemovitostí, který provede zápis (ten má pouze deklaratorní povahu). Nicméně v budoucnu se připravuje novela zmíněného ustanovení *Maakaari*, která umožní uzavírat smlouvy o převodu nemovitosti v elektronické podobě. Tato změna bude záviset na přijetí zákona, který bude právně upravovat činnost konkrétního digitálního systému, jenž bude převody realizovat.

---

<sup>227</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁRKOVÁ, M., HUMLÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1-459: Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, str. 698

<sup>228</sup> Srovnej usnesení NS ČR ze dne 26. 3. 2001, spis. zn. 22 Cdo 2688/99.

<sup>229</sup> Tamtéž.

<sup>230</sup> Zákon č. 603/1977, o vyvlastnění nemovitého majetku (*Lakikiinteänomaisuudenjaerityistenoikeuksienlunastuksesta*).

Z důvodu dualismu českého soukromého práva zůstává do 31. 12. 2013otázkou, zdali se právní vztah založený kupní smlouvou mezi podnikateli může řídit, např. v oblasti obecné části závazkového práva, výhradně ustanoveními občanského zákoníku, nebo je nutné na něj aplikovat ustanovení zákoníku obchodního. JUDr. Luboš Chalupa<sup>231</sup> zastává názor, že vyloučí-li výslovně smluvní strany ve smlouvě aplikaci obchodního zákoníku, bude se celý právní vztah řídit výhradně OZ (s výjimkou kogentních ustanovení § 444, § 458 a § 459 Obch. z.). K totožnému názoru se kloní i Škárová<sup>232</sup>. JUDr. Petr Čech<sup>233</sup> nevyvrací, že smlouva úplatně převádějící nemovitost mezi podnikateli bude kupní smlouvou ve smyslu § 588 OZ, nicméně podotýká, že splňuje-li smlouva znaky relativního obchodu<sup>234</sup>, užijí se na ni, vedle ustanovení § 588 až § 610 OZ, výhradně ustanovení Obch. z., zejména ta z obecné části závazkového práva. K takovému názoru se lze, s přihlédnutím k ustanovením § 261 odst. 1 a § 263 odst. 1 Obch. z., spíše přiklonit. Argument spočívající v autonomii vůle smluvních stran bohužel nemůže, přes kogentnost ustanovení § 261 odst. 1 Obch. z., uspět. Pro úplnost je nutné dodat, že zmíněný spor JUDr. Čecha a JUDr. Chalupy se netýká situací, kdy jsou nemovitosti zcizovány v rámci prodeje podniku (§ 476 a násl. Obch. z.), jelikož zde se jedná o tzv. absolutní obchod (§ 261 odst. 3 písm. d) Obch. z.). Nicméně i v takovémto případě přechází vlastnické právo k nemovitostem až samotným vkladem do katastru nemovitostí (§ 483 odst. 3 Obch. z.).

## 5. 2. Podstatné náležitosti, jejich určení a následky

Převod nemovitosti je obvykle chápán jako výjimečná událost, při níž dochází k převodu vlastnického práva k věcem spíše vyšší hodnoty. Z daného důvodu zákonodárce vyžaduje u smluvních vztahů majících za následek převod takového věcného práva písemnou formu a úředně ověřené podpisy smluvních stran, které jsou na

---

<sup>231</sup> CHALUPA, L. *Obchodně- či občanskoprávní vztah mezi podnikateli*. Právní rádce. Praha: Economia, roč. 2009, č. 1, str. 50

<sup>232</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II. § 460-880: Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, str. 1558

<sup>233</sup> ČECH, P. *Znovu ke koupi nemovitosti mezi podnikateli*. Právní rádce. Praha: Economia, roč. 2009, č. 3, str. 60-62

<sup>234</sup> Jedná se tedy o závazkové vztahy mezi podnikateli, jestliže při jejich vzniku je zřejmé, s přihlédnutím ke všem okolnostem, že se týkají jejich podnikatelské činnosti (§ 261 odst. 1 Obch.z.). Naproti tomu absolutní obchody jsou takové závazkové právní vztahy, které se bez ohledu na povahu účastníků řídí Obch.z.

téže listině.<sup>235</sup> V opačném případě by byl právní úkon neplatný (§ 40 odst. 1 ve spojení s § 46 odst. 1 OZ). Takto písemně uzavřenou smlouvu lze měnit, tedy podrobit novaci, pouze písemně (§ 40 odst. 2 OZ), a to do okamžiku vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.<sup>236</sup>

Kupní smlouva byla již od dob římského práva chápána jako kontrakt konsensuální; vznikala tedy samotnou dohodou o podstatných náležitostech, díky níž se stávala perfektní. *Essentialia negotii* kupní smlouvy tvoří dohoda smluvních stran ohledně předmětu kupní smlouvy a kupní ceny vyjádřené v penězích (o směnnou smlouvu by šlo v případě, že by se kupující zavázal k poskytnutí věcného plnění – např. směna stavby za stavbu).

Kupní cenu je nutné sjednat, pod sankcí relativní neplatnosti, v souladu s obecně závaznými právními předpisy (§ 589 OZ). S přihlédnutím k ustanovení v budoucnu účinného NOZ (§ 2080), je cena sjednána určitě v okamžiku, kdy je patrný alespoň způsob jejího stanovení. Zmíněný způsob určení musí být definován takovým způsobem, kterým bude možno kupní cenu zcela nepochybně určit, a to již v době *uzavření smlouvy*, jelikož smlouva by nebyla platně uzavřena bez dohody ohledně jejích podstatných náležitostí.<sup>237</sup> Má-li být kupní cena stanovena znaleckým posudkem, dojde k uzavření kontraktu okamžikem vypracování samotného posudku, jenž musí být vypracován nejpozději ke dni podání návrhu na vklad.<sup>238</sup> V případě, kdy smluvní strany zamýšlí převést více nemovitostí, se jeví jako vhodné doporučit, aby u každé nemovitosti došlo ke stanovení kupní ceny jednotlivě, nevyplývá-li z podstaty nemovitostí, že jejich cena nemůže být stejná. V opačném případě existuje riziko, že je-li smlouva neplatná ohledně převodu jedné z nemovitostí, pak je neplatná v celém rozsahu, protože nelze dostatečně určitě kupní cenu zbylých nemovitostí.<sup>239</sup>

Nemovitosti jako předmět občanskoprávních vztahů jsou jedinečným způsobem evidovány a popsány v katastru nemovitostí. Tato skutečnost usnadňuje jejich označení v kupní smlouvě, které musí být provedeno takovým způsobem, aby nedošlo k záměně

---

<sup>235</sup> § 37 odst. 6 písm. a) katastrální vyhlášky.

<sup>236</sup> Srovnej rozsudek NS ČR ze dne 21. 8. 2000, spis. zn. 22 Cdo 871/2000.

<sup>237</sup> Srovnej rozsudek NS ČR ze dne 28. 1. 2003, spis. zn. 22 Cdo 1625/2002.

<sup>238</sup> Rozsudek NS ČR ze dne 26. 1. 2003, spis. zn. 22 Cdo 1625/2002 nebo rozsudek Vrchního soudu ze dne 22. 1. 2009, spis. zn. 11 Cmo 266/2008.

<sup>239</sup> K tomu srovnej rozsudek NS ČR ze dne 12. 9. 2002, spis. zn. 22 Cdo 2127/2000.



s jinými nemovitostmi. Není proto nutné identifikovat nemovitost všemi údaji. Lze-li nezaměnitelně určit nemovitost i za použití pouze některých údajů, je taková nemovitost v kupní smlouvě řádně určena.<sup>240</sup> Pro úplnost dodejme, že nezaměnitelného určení nemovitosti může být taktéž dosaženo skrze výklad všech ustanovení smlouvy v jejich vzájemné souvislosti (§ 35 odst. 2 OZ).<sup>241</sup>

Finský právní řád v jistém směru vychází z římskoprávní tradice. Proto se podstatné náležitosti kupní smlouvy na nemovitost nijak neliší od náležitostí vyžadovaných českým právním řádem. *Maakaari* výslovně v úvodních ustanoveních (část 1, kapitola 2, § 1 a 2) vyžaduje uzavření kupní smlouvy o převodu nemovitosti v písemné formě; takováto smlouva musí obsahovat potvrzení notáře. Musí též obsahovat, jako podstatné náležitosti smlouvy, označení smluvních stran, úmysl stran převést věcné právo k přesně označenému nemovitému majetku a též cenu nebo způsob jejího stanovení.

### **5. 3. Následky odstoupení od kupní smlouvy**

Od smlouvy lze odstoupit ze zákonných či smluvně stanovených důvodů (§ 48 odst. 1 OZ). Je vhodné se zaměřit, vzhledem k četnosti důvodů pro odstoupení od smlouvy, které si mohou smluvní strany ujednat, na zákonný důvod odstoupení a jeho následky.

Dlužník je povinen svůj závazek splnit řádně a včas (§ 559 odst. 2 OZ), jinak je v prodlení (§ 517 odst. 1 OZ). Věřitel musí dlužníkovi poskytnout přiměřenou dodatečnou lhůtu ke splnění závazku. Dodatečná lhůta musí být věžitelem výslovně poskytnuta, to znamená, že věřitel musí jednostranným úkonem výslovně dlužníkovi přesně určit dodatečnou lhůtu, v níž je povinen plnit; tím se akcentuje právní jistota dlužníka, že věřitel neodstoupí v takto dodatečně stanovené periodě od smlouvy.<sup>242</sup> Pokud si strany ve smlouvě výslovně neujednaly dobu splnění závazku (§

---

<sup>240</sup> Rozsudek NS ČR ze dne 23. 1. 2007, spis. zn. 30 Cdo 2105/2006.

<sup>241</sup> Srovnej náleží Ústavního soudu ze dne 13. 10. 2004, spis. zn. III. ÚS 447/03 nebo rozsudek NS ČR ze dne 9. 3. 2011, spis. zn. 21 Cdo 5171/2009.

<sup>242</sup> Srovnej rozsudek NS ČR ze dne 26. 3. 2001, spis. zn. 29 Cdo 2281/2000.

563 OZ), nelze považovat věřitelovu žádost o plnění dlužníka za poskytnutí dodatečné přiměřené lhůty, jelikož takovýto úkon věřitele přivodí toliko splatnost pohledávky.<sup>243</sup>

Jaké účinky tedy má odstoupení od kupní smlouvy týkající se převodu nemovitosti, když dochází tímto jednostranným právním úkonem ke zrušení závazku *ex tunc*, tedy od počátku (§ 48 odst. 2 OZ)? Pochybnosti nebude budit situace, kdy kupující po odstoupení prodávajícího od smlouvy nepřevodil předmětnou nemovitost na třetí osobu. V takovémto případě dojde okamžikem odstoupení od smlouvy k obnově vlastnického práva prodávajícího.<sup>244</sup> Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí má pouze *deklaratorní* účinky a je prováděn ve formě záznamu.<sup>245</sup>

Komplikovanější však bude řešení těžké situace ve chvíli, kdy prodávající odstoupí od smlouvy poté, co kupující převedl vlastnické právo k nemovitosti na třetí osobu. Ústavní soud ČR zastává právní názor, že je žádoucí chránit dobrou víru třetích osob<sup>246</sup> (ta je však dle názoru NS ČR principiálně vyloučena v situaci, kdy třetí straně bylo známo, že některá ze smluvních stran předešlého závazkového vztahu může od smlouvy odstoupit a že tyto důvody pro odstoupení již byly splněny)<sup>247</sup> a upozorňuje, že následky odstoupení od smlouvy se mohou projevit jen mezi smluvními stranami, jelikož smlouva zakládá účinky *inter partes*; nemohou mít dopad, v případě splnění požadavku dobré víry, na právní postavení třetích osob.

Naproti tomu NS ČR se v obecné rovině drží názoru, že odstoupením od smlouvy, na jejímž základě nabyl účastník smlouvy vlastnické právo, dochází k obnově původního stavu i v případě, kdy byla nemovitost dále převedena na třetí osobu.<sup>248</sup> V některých případech nezohledňuje NS ČR dokonce ani dobrou víru třetích osob s odkazem na účinky odstoupení od smlouvy, které mají dle jeho názoru nejen obligační, ale i věcněprávní účinky.<sup>249</sup>

---

<sup>243</sup> Srovnej rozsudek NS ČR ze dne 7. 3. 2001, spis. zn. 22 Cdo 989/99.

<sup>244</sup> Rozsudek NS ČR ze dne 11. 3. 1998, spis. zn. 1 Odon 26/97.

<sup>245</sup> Stanovisko NS ČR Cpjn 38/98, R 7/2000 pod č. Rc 44/2000 v opraveném znění, dostupné v BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P.: *Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí*. 2., aktualizované a rozšířené vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, str. 105.

<sup>246</sup> Nález pléna Ústavního soudu ČR ze dne 16. 10. 2007, spis. zn. Pl. ÚS 78/06.

<sup>247</sup> Srovnej rozsudek NS ČR ze dne 30. 1. 2008, spis. zn. 31 Cdo 3177/2005.

<sup>248</sup> Stanovisko NS ČR ze dne 19. 4. 2006, spis. zn. Cpjn 201/2005.

<sup>249</sup> K tomu srovnej rozsudek NS ČR ze dne 14. 6. 2006, spis. zn. 31 Cdo 2808/2004.

## 5. 4. Nabývání od nevlastníka/neoprávněného

Ulpianus dříve prohlásil: „*Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*,“ tedy že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má. Zmíněná zásada občanského práva stojí v určité míře v protikladu k zásadě ochrany dobré víry. Zákodárce, a zejména pak judikatura, musí nalézt vhodný kompromis mezi oběma principy, často s řešením ad hoc. Sám Ústavní soud spíše akcentuje význam ochrany dobré víry, nicméně nestanovuje zcela jasná a konkrétní kritéria.<sup>250</sup> Pouze se omezuje na konstatování, že: „Jelikož princip ochrany dobré víry nového nabyvatele působí proti principu ochrany vlastnického práva původního vlastníka, je nutno najít praktickou konkordanci mezi oběma protikladně působícími principy tak, aby zůstalo zachováno maximum z obou, a není-li to možné, pak tak, aby výsledek byl slučitelný s obecnou představou spravedlnosti.“<sup>251</sup> V citovaném nálezu navíc Ústavní soud akcentuje nejen význam dobré víry (v souvislosti s důvěrou určité osoby v jí prezentovaný skutkový stav, který je navíc potvrzen státem vedenou veřejnou evidencí), ale taktéž význam obecných soudů v oblasti ochrany vlastnického práva osob jednajících v dobré víře v situaci, kdy zákonodárce zůstává nečinný.

Rozhodovací praxe NS ČR je v oblasti nabývání od nevlastníka ustálená a je, v porovnání se shora zmíněnou judikaturou Ústavního soudu ČR, v otázce posuzování významu dobré víry značně opatrnější.<sup>252</sup> Je také rozhodné, aby se nabyvatelova dobrá víra vztahovala k platnosti smluvního převodu nemovitosti. Uplatnění zmíněného principu přichází v úvahu v situaci vyvolané odstoupením od smlouvy o převodu nemovitosti, která však *není* srovnatelná s nabytím věci od nevlastníka.<sup>253</sup> Přípuštění závěru, že k nabytí nemovitosti od nevlastníka postačuje pouze dobrá víra v zápis do katastru nemovitostí, která má být předmětem zkoumání, by totiž zcela vyloučilo institut vydržení a podmínky pro vydržení věci samotné. Skutečnost, že kupující nabude nemovitost v dobré víře v zápis do katastru nemovitostí, sama o sobě určuje pouze to, zdali lze na nabyvatele nazírat jako na držitele v dobré víře, či nikoli. Neznamená to, bez splnění ostatních podmínek pro vydržení, vznik vlastnického práva na straně

<sup>250</sup> Srovnej náleží Ústavního soudu ČR ze dne 25. 2. 2009, spis. zn. I. ÚS 143/07.

<sup>251</sup> Náleží Ústavního soudu ČR ze dne 11. 5. 2011, spis. zn. II. ÚS 165/11.

<sup>252</sup> VRCHA, P. *Ještě k nabytí nemovitosti od nevlastníka* [online]. 26. 10. 2012 [cit. 2013-04-02]. Dostupné z: <http://vrcha.webnode.cz/news/jeste-k-nabyti-nemovitosti-od-nevlastnika-/>

<sup>253</sup> Srovnej rozsudek NS ČR ze dne 23. 2. 2006, spis. zn. 29 Odo 1149/2003.

kupujícího, jelikož reálná skutečnost má vždy převahu nad zápisem v katastru nemovitostí.<sup>254</sup> Proti tomuto závěru pak stojí zmíněný náleží Ústavního soudu,<sup>255</sup> v němž bylo dovozeno, že ten, kdo nabývá z absolutně neplatného nabývacího titulu, ale přitom jedná v dobré víře v zápis ve veřejném seznamu, nabude vlastnické právo bez nutnosti ho vydržet.

Nicméně Ústavní soud nezmiňuje žádná nosná kritéria určující, zda nabyvatel je, či není v dobré víře. Navíc jeho judikatura je nekonsistentní a v určitém směru se naopak kloní k názoru NS ČR, který spíše akcentuje shora uvedenou zásadu Ulpianiana. Právě pro nesourodost rozhodovací praxe Ústavního soudu nemá NS ČR důvod měnit svou ustálenou judikaturu, a to i z důvodu, že judikatura nejvyšších soudů (tj. i Nejvyššího soudu jako vrcholné instance soudů obecných) musí být ustálená a musí sledovat princip předvídatelnosti soudního rozhodování (jak ji ostatně výslovně předvídá ustanovení § 13 NOZ).<sup>256</sup>

Bude-li mít kupující pochybnosti o tom, kdo je vlastníkem, např. v případě duplicitního zápisu vlastnictví (tento pojem však postrádá, jak bude zmíněno níže, logiku), lze mu pouze doporučit, aby vyčkal výsledku řízení, které bude zahájeno žalobou na určení vlastnického práva podanou jedním z duplicitně zapsaných vlastníků. Duplicitně zapsaný vlastník má vždy naléhavý právní zájem z důvodu, že samotný duplicitní zápis signalizuje nesoulad zápisů v katastru s právním stavem (právní realitou).<sup>257</sup> Přitom pozitivní určení vlastnického práva má vždy přednost před negativním určením, jelikož pouze z pozitivního určení vyplývá, kdo je skutečným vlastníkem sporné nemovitosti.<sup>258</sup>

Naproti tomu NOZ v ustanovení § 980 odst. 2 konstruuje vyvratitelnou právní domněnku spočívající v posílení významu záznamu ve veřejném seznamu (tzv. materiální publicita). Toto ustanovení sleduje zejména ochranu dobré víry nabyvatele. Jemu bude svědčit věcné právo v případě, že ho nabude od osoby zapsané ve veřejně přístupném seznamu, v dobré víře v tento zápis a za úplatu, přičemž dobrá víra se,

---

<sup>254</sup> Srovnej rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 11. 1998, spis. zn. 5 Cmo 646/1997.

<sup>255</sup> Viz poznámka pod čarou č. 251.

<sup>256</sup> VRCHA, P. *Ještě k nabytí nemovitosti od nevlastníka* [online]. 26. 10. 2012 [cit. 2013-04-02]. Dostupné z: <http://vrcha.webnode.cz/news/jeste-k-nabyti-nemovitosti-od-nevlastnika-/>

<sup>257</sup> Tamtéž.

<sup>258</sup> Rozsudek NS ČR ze dne 23. 4. 2003, spis. zn. 22 Cdo 1875/2002.

s přihlédnutím k ustanovení § 1105 NOZ, posuzuje ke dni podání návrhu na zápis takového práva do katastru nemovitostí (§ 984 odst. 1).

Ve finském právním řádu je striktně dodržována zásada publicity věcných práv ve veřejných registrech, jenž je akcentována zásadou důvěry v pravdivost zápisu v katastru nemovitostí. Zmíněná přítomnost notáře, úřední osoby, má zvýšit nejen pravděpodobnost, že smlouva bude obsahovat všechny podstatné náležitosti, a tudíž bude platná, ale taktéž má zaručit, že zcizitel je vlastníkem převáděné nemovitosti. Za tímto účelem musí předložit potvrzení od katastru nemovitostí (které mj. obsahuje identifikaci kupujícího prodávajícím), že je vlastníkem předmětné nemovitosti. Od vydání potvrzení má pak zcizitel třídní lhůtu na uzavření smlouvy převádějící vlastnické právo. Uplynutím zmíněné třídní lhůty pozbývá potvrzení katastru nemovitostí platnosti a notář převod nepotvrdí. Pokud údaje obsažené ve veřejném seznamu nekorespondují se skutečností a kupující by nabyl vlastnické právo od neoprávněného, odpovídá stát za způsobenou škodu (*Maakaari*, část 2, kapitola 13, § 6, odst. 1). Výplatu poskytuje státu ministerstvo spravedlnosti.

## 5. 5. Dvojitý převod téže nemovitosti

V praxi se lze občas setkat s případem, že prodávající zcizí tutéž nemovitost dvakrát, tedy dvěma rozdílným subjektům. Jak se tedy má řešit situace, kdy se prodávající zavazuje převést identický předmět kupní smlouvy na dva rozdílné kupující? Předně se musí poznamenat, že je absolutně vyloučeno, aby vlastnické právo k celé věci mělo více osob, ledaže by byly spoluvlastníky.<sup>259</sup> Nelze totiž nabýt vlastnické právo k již existující věci, aniž by současně nezaniklo vlastnické právo dosavadnímu vlastníku. Proto při konkurenci nabývacích titulů (tj. dvou kupních smluv) nabude vlastnické právo ten kupující, který jako první doručí příslušnému katastru nemovitostí návrh na vklad vlastnického práva do katastru.<sup>260</sup> Ona skutečnost, kdy prodávající pozbyl vlastnické právo k nemovitosti po uzavření kupní smlouvy (avšak před vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí), má za následek zánik práv a povinností

---

<sup>259</sup> Srovnej rozsudek NS ČR ze dne 21. 5. 2003, spis. zn. 22 Cdo 382/2002.

<sup>260</sup> Rozsudek NS ČR ze dne 25. 2. 1999, spis. zn. 2 Cdon 848/97.

z této smlouvy plynoucích pro nemožnost plnění.<sup>261</sup> V některých případech naproti tomu nelze vyloučit možnost, že v pořadí druhý převod bude neplatný pro rozpor s dobrými mravy,<sup>262</sup> a to i přes skutečnost, že došlo k podání návrhu na vklad vlastnického práva dříve než v případě v pořadí první převodní smlouvy. Ač tak či onak, ten, kdo byl dvojím zcizením nemovitosti poškozen (na koho vlastnické právo nepřešlo), má právo na náhradu škody.<sup>263</sup>

NOZ upravuje problematiku dvojího převodu téže nemovitosti v ustanovení § 1100 odst. 2; tím zavádí ustanovení, které v našem soukromém právu citelně chybí. Do budoucna bude výslovně platit, že se vlastníkem nemovitosti stává ten z nabyvatelů, který je v dobré víře a jehož vlastnické právo bylo do veřejného seznamu zapsáno jako první, a to bez ohledu na to, jestli vzniklo dříve nebo později.

Finský právní řád komplexně upravuje případ dvojího zcizení nemovitosti v *Maakaari* (část 3, kapitola 13, § 3, odst. 1 až 3). Platí zásada, že rozhoduje okamžik podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru. Pokud budou návrhy podány ve stejný den, katastr upřednostní smlouvu uzavřenou dříve. Tato situace by však vzhledem k výše popsané proceduře uzavírání smlouvy před notářem neměla nastat.

---

<sup>261</sup> Srovnej rozsudek NS ČR ze dne 12. 3. 2003, spis. zn. 25 Cdo 1232/2001.

<sup>262</sup> Srovnej usnesení NS ČR ze dne 17. 10. 2002, spis. zn. 22 Cdo 298/2001 dostupný v ŠARMAN, J. *Přehled judikatury z oblasti věcných práv*. Praha: ASPI Publishing, 2006, 2006, str. 160

<sup>263</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁRKOVÁ, M., HUMLÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1-459: Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, str. 699

## 6. Závěr

Cílem absolventské práce bylo nalézt hlavní rozdíly v oblasti nakládání s nemovitostmi v právních řádech, které se sice oba řadí do kontinentálního typu právní kultury, tedy vychází primárně z tradic římského práva, nicméně v důsledku dlouhodobého vlivu odlišných regionálních mocností (u Finska se jedná o Švédsko a nyní vliv zemí *common law*, u České republiky zejména o Německo a Rakousko) je právní úprava v určitých ohledech odlišná.

V českém soukromém právu se sice vyskytuje jeden obecný právní předpis soukromého práva (občanský zákoník, zákon č. 40/1964 Sb.). Jeho obecnost je však v mnoha ohledech relativní, jelikož se vedle něj vyskytuje celá řada jiných soukromoprávních předpisů např. rodinného či pracovního práva, které z jeho výlučnosti značně ubírají. Navíc dualismus českého soukromého práva způsobený obchodním zákoníkem (zákon č. 513/1991 Sb.) klade větší důraz na význam judikatury, která není vždy konsistentní, čímž dochází k menší předvídatelnosti a roztržitosti právního řádu. Naproti tomu finské soukromé právo je sice rozdrobeno do nesčetného počtu právních předpisů (viz počet užitých předpisů vyčtených v seznamu použité literatury), které poskytují obvykle komplexní právní úpravu určité problematiky; to znamená, že regulují např. právní osud ztracených věcí, nájem bytu, nájem prostor pro komerční účely, převody pozemků, vztahy mezi spoluvlastníky atd. K hodnocení, jaký ze dvou modelů, i s přihlédnutím k reformě českého soukromého práva, je praktičtější, nelze zaujmout jednoznačné stanovisko.

Nespornou výhodou finského právního řádu je jeho kontinuita, která např. v případě *Maakaari* sahá až do období 18. století. Naproti tomu české soukromé právo utrpělo přibližně čtyřicetiletým obdobím diskontinuity, v němž došlo k omezení a totalitizaci principů soukromého práva (např. smluvní autonomie stran), popř. k vyřazení právních institutů či zásad s dlouhodobou tradicí (např. právo stavby, pacht, zásada *supercifies solo cedit* a jiné), značný deficit ve vývoji. Problémy způsobené nabytím účinnosti nového občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.) k 1. 1. 2014 tedy nebudou způsobeny jeho špatnou koncepcí či principy, na kterých je postaven, ale spíše nutností poskytnout uživatelům práva dostatečný čas na seznámení s novou právní úpravou.

Chápání nemovitých věcí je ve zmíněných právních řádech rozdílné a podobné zároveň. Finský právní řád principiálně staví na zásadě *supercifies solo cedit* - stavba je součástí pozemku. Nicméně může dojít k „vynětí“ stavby z pozemku a vzniku její samostatné existence jako věci v právním smyslu; zde by zmíněná římskoprávní zásada byla potlačena. „Finská“ oddělená stavba pak bude vždy existovat jako věc *movitá* a dispozice s ní bude regulována podle právních norem upravující nakládání s domy. V českém právním řádu bude římskoprávní zásada snadno obnovena v případě, kdy vlastníkem pozemku i stavby na něm ležící bude stejná osoba, jež bude mít od nového roku vlastnické právo pouze k pozemku a stavba bude toliko jeho součástí. Naproti tomu při rozdílnosti vlastníků stavby a pozemku vznikne oběma věcně oprávněným předkupní právo vůči sobě navzájem. Je tedy patrné, že úplný návrat ke zmíněné zásadě je spíše „během na dlouhou trať“.

Za nemovitou věc lze též považovat např. právo stavby či jiná zvláštní práva stanovená *Maakaari* (např. právo požívací či právo honitby). Naproti tomu český právní řád zmíněný institut nezná. Tento nedostatek bude od 1. 1. 2014 odstraněn, resp. dojde k navázání na dřívější vývoj. Proto budou hrát značnou roli komentáře, učebnice a jiná díla z období prvorepublikového Československa.

V oblasti rekonstrukce vlastnického práva je v českém právním řádu nutné především vyzdvihnout koncepční změnu spočívající v předsazení právní úpravy držby před úpravu týkající se vlastnického práva a jeho omezení. Tuto změnu jsem se v textu práce snažil reflektovat. Navíc je úprava vlastnického práva a omezení vlastníka pozemku daleko detailnější a obsahuje taktéž témata, o kterých v dnešní době účinná právní úprava mlčí (např. úpravu vlastnického práva při spadání plodů na sousední pozemek, úpravu podzemních staveb či stanovení povinnosti vlastníka pozemku snášet užívání nad pozemkem i pod ním).

V oblasti výkladu vztahů mezi spoluvlastníky se jeví jako vhodné omezit se pouze na účinnou právní úpravu, která je v mnohých ohledech nedostatečná. Z daného důvodu vycházím z velmi bohaté judikatury, která je po obsahové stránce podobná finskému zákonu o spoluvlastnictví (*Lakieräistäyhteisomistussuhteista*), a z níž by mohly české obecné soudy v budoucí rozhodovací praxi čerpat.



Na vlastnické právo, resp. právo vlastnit majetek, je možné nahlížet i jako na jedno ze základních práv subjektu. Z daného důvodu byla věnována pozornost evropské ochraně práva užívat majetek, s přihlédnutím k interpretaci Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod. Zmíněné řešení je praktické i z důvodu existující přednosti práva mezinárodního před právem vnitrostátním v případě jejich vzájemného rozporu. Navíc popisovat ústavní zakotvení ochrany vlastnického práva v obou právních řádech se jevilo jako nevhodné. Proto byla vybrána výše uvedená Úmluva jako institut společný oběma právním řádům.

V oblasti nabývání vlastnického práva smlouvou tkví zajímavý rozdíl ve skutečnosti, kdy dochází k účinkům převodu. U českého právního řádu to je zpětně ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru; tento stav bude i podle důvodové zprávy k novému občanskému zákoníku v budoucnu zachován. Naproti tomu ve Finsku se vlastnické právo nabývá samotným podpisem smlouvy oběma smluvními stranami za přítomnosti notáře; změna vlastníka nemovitosti v katastru je již pouze deklaratorní povahy. Nicméně finský zákonodárce dbá zásady důvěry ve veřejné seznamy, tedy že na skutečnosti zapsané v katastru nemovitostí se hledí jako na pravdivé do doby, než je prokázán opak. Jinak řečeno, uzavře-li kupující kupní smlouvu s osobou, která je ve veřejném seznamu uvedena jako vlastník nemovitosti, avšak vlastnické právo na ni nepřejde (např. v následně vzniklém sporu se prokáže vlastnické právo třetí osoby a zmíněný kupující pozbude vlastnického práva k nemovitosti), bude stát odpovídat kupujícímu za škodu takto vzniklou. V budoucnu účinná česká právní úprava bude vycházet, stejně jako finská, ze zásady materiální publicity (tj. co je psáno, to je dáno), tedy při rozporu mezi stavem zapsaným a skutečným bude platit stav zapsaný v seznamu. Tím dojde k ochraně dobré víry a posílení významu zápisu v této státem vedené evidenci.

Lze shrnout, že finská právní úprava staví více na kazuistice, detailnější regulaci společenských vztahů (při zachování autonomie vůle a dispozitivnosti norem typických pro soukromé právo) a na kontinuitě právního řádu. U českého právního řádu je právní úprava nakládání s nemovitostmi velmi obecná, často dotvářená judikaturou, jež mnohdy nachází kogentnost v „povaze ustanovení“ (§ 2 odst. 3 zákona 40/1964 Sb.), u kterých není důvod. Zůstává otázkou, jaký bude přínos Občanského zákoníku účinného

od 1. 1. 2014? Věřme, že přinejmenším umožní každému, i skrze nabývání i zcizení nemovitostí, brát se o štěstí své i štěstí osob jemu blízkých.

## Seznam zkratk

**Ústava** – ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, v platném znění;

**Listina** – usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, v platném znění;

**Úmluva** - sdělení federálního ministerstva zahraničních věcí publikované ve sbírce zákonů pod č. 209/1992 Sb., o sjednání Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod, v platném znění;

**Protokol** - Dodatkový protokol k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, podepsaný v Římě 4. listopadu 1950;

**OZ** – zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění;

**NOZ** – zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění;

**Obch. z.** – zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění;

**Katastrální zákon** – zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, v platném znění;

**Katastrální vyhláška** – vyhláška č. 265/1992 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 (katastrální zákon), v platném znění;

**Maakaari** – zákon č. 540/ 1995 Sb., pozemkový zákon (Maakaari), v platném znění;

**BGB** - BürgerlichesGesetzbuch;

**Soud** – Evropský soud pro lidská práva se sídlem ve francouzském Štrasburku;

**NS ČR** – Nejvyšší soud České republiky;

## Použitá literatura

### Právní předpisy

#### Česká republika

- 1) **Ústavní zákon č. 1/1993 Sb.**, Ústava České republiky, v platném znění;
- 2) **Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb.**, o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součásti ústavního pořádku České republiky, v platném znění;
- 3) **Sdělení federálního ministerstva zahraničních věcí publikované ve sbírce zákonů pod č. 209/1992 Sb.**, o sjednání Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod ve znění protokolů č. 3, 5 a 8 ve znění sdělení č. 41/1996 Sb., č. 243/1998 Sb., č. 114/2004 Sb.m.s. a č. 48/2010 Sb.m.s.;
- 4) **zákon č. 40/1964 Sb.**, občanský zákoník, v platném znění;
- 5) **zákon č. 89/2012 Sb.**, občanský zákoník, v platném znění;
- 6) **zákon č. 513/1991 Sb.**, obchodní zákoník, v platném znění;
- 7) **zákon č. 344/1992 Sb.**, o katastru nemovitostí České republiky, v platném znění;
- 8) **zákon č. 183/2006 Sb.**, o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění;
- 9) **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, v platném znění;
- 10) **zákon č. 116/1990 Sb.**, o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění;
- 11) **zákon č. 200/1990 Sb.**, o přestupcích, v platném znění;
- 12) **zákon č. 40/2009 Sb.**, trestní zákoník, v platném znění;
- 13) **zákon č. 114/1992 Sb.**, o ochraně přírody a krajiny, v platném znění;
- 14) **zákon č. 289/1995 Sb.**, o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění;
- 15) **zákon 285/2002 Sb.**, o darování, odběrech a transplantacích tkání a orgánů a o změně některých zákonů, v platném znění;

- 16) **zákon č. 240/2000 Sb.**, o krizovém řízení a o změně některých zákonů, v platném znění;
- 17) **zákon č. 441/2003 Sb.**, o ochranných známkách, v platném znění;
- 18) **zákon č. 338/1192 Sb.**, o dani z nemovitostí, v platném znění;
- 19) **vyhláška č. 265/1992 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, v platném znění;

### **Finská republika**

Veškerá legislativa dostupná v databázi právních předpisů Finské republiky FINLEX ©  
- Valtionsäädöstietopankki [online]. [cit. 2013-04-08]. Dostupné z: [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)

- 1) **Ústavní zákon č. 731/1999**, Ústava Finské republiky (*Suomenperustuslaki*), v platném znění;
- 2) **zákon č. 540/1995**, pozemkový zákon (*Maakaari*), v platném znění;
- 3) **zákon č. 843/1994**, o prodeji domů (*Asuntokauppalaki*), v platném znění;
- 4) **zákon č. 335/1987**, o prodeji zboží (*Kauppalaki*), v platném znění;
- 5) **zákon č. 132/1999**, stavební zákon a zákon o využití půdy (*Maankäyttö-jarakennuslaki*), v platném znění;
- 6) **vyhláška ministerstva životního prostředí č. 132/1999**, kterou se provádí zákon č. 132/1999, stavební zákon a zákon o využití půdy (132/1999), v platném znění;
- 7) **zákon č. 228/1929**, zákon o smlouvách (*Lakivarallisuusoikeudellisista oikeustoimista*), v platném znění;
- 8) **zákon č. 258/1966**, o nájmu pozemku (*Maanvuokralaki*), v platném znění;
- 9) **zákon č. 481/1996**, o nájmu staveb (*Lakiasuinhuoneistonvuokrauksesta*), v platném znění;
- 10) **zákon č. 482/1995**, o nájmu nebytových prostor (*Lakiliikehuoneistonvuokrauksesta*), v platném znění;
- 11) **zákon č. 554/1995**, o vzniku nemovitého majetku (*Kiinteistönmuodostamislaki*), v platném znění;

- 12) **zákon č. 180/1958**, zákon o spoluvlastnictví (*Lakieräistäyhteisomistussuhteista*), v platném znění;
- 13) **zákon č. 395/1985**, o katastru nemovitostí (*Kiinteistörekisterilaki*), v platném znění;
- 14) **zákon č. 1189/1993**, o státem podporovaných půjčkách určených k bydlení (*Aravalaki*), v platném znění;
- 15) **zákon č. 615/1993**, lovecký zákon (*Metsästyslaki*), v platném znění;
- 16) **zákon č. 603/1977**, o vyvlastnění nemovitého majetku (*Lakikiinteänomaisuudenjaerityistenoikeuksienlunastuksesta*), v platném znění;
- 17) **zákon č. 1144/1991**, o autonomii ostrovů Aland (*Ahvenanmaanitsehallintolaki*), v platném znění;
- 18) **zákon č. 3/1975**, o nabývání nemovitého majetku na ostrovech Aland (*Ahvenanmaanmaanhankintalaki*), v platném znění;

## **Knížní publikace**

### **Česká republika**

- 1) ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁRKOVÁ, M., HUMLÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1-459: Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, xvi, 1221 s. ISBN 978-80-7400-004-1.
- 2) ŠVESTKA, J., ŠKÁRKOVÁ, M., HULMÍK, M. a kol. *Občanský zákoník I. § 1-459: Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, xxi, 1373 s. Velké komentáře. ISBN 978-807-4001-086.
- 3) ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník II. § 460-880: Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2008, xiv, s. 1223- 2293. ISBN 978-80-7400-004-1.
- 4) ELIÁŠ, K. *Občanský zákoník: velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008*. 1. svazek. Praha: Linde, 2008, 1391s. ISBN 978-80-7201-687-7.
- 5) ELIÁŠ, K. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2.

- 6) JEHLIČKA, O., ŠVESTKA, J., ŠKÁROVÁ, M. a kol. *Občanský zákoník: Komentář*. 7. vyd. Praha: Beck, 2002, XX, 1153 s. ISBN 80-7179-662-x.
- 7) BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P.: *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: právní předpisy, komentář, judikatura*. 4. dopl. a přeprac. vyd. Praha: Beck, 2007, XLIII, 736 s. ISBN 978-80-7179-594-0.
- 8) NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., EOHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů: Komentář*. 4., dopl. a přeprac. vyd. Praha: C.H. Beck, 2011, xxv, 575 s. ISBN 978-80-7400-363-9.
- 9) LIŠKA, P. *Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor: komentář*. 4. dopl. vyd. Praha: C.H. Beck, 2010, xxi, 336 s. ISBN 978-80-7400-370-7.
- 10) Editor František Rouček, Jaromír Sedláček. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II*. Reprint původního vydání. Praha: ASPI publishing, 2002, 1192 s. Komentáře velkých zákonů československých, Sv. 1. ISBN 80-859-6360-4.
- 11) ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné I*. 5. jubilejní aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009. ISBN 978-807-3574-680.
- 12) HURDÍK, J. *Občanské právo hmotné: obecná část, absolutní majetková práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013, 308 s. ISBN 978-80-7380-377-3.
- 13) FIALA, J. *Občanské právo hmotné*. 3. opr. a dopl. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2002, 433 s. ISBN 80-210-2793-2.
- 14) DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*. 3., aktualiz. a dopl. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2010, 199 s. ISBN 978-80-904209-8-4.
- 15) BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P.: *Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: WoltersKluwer ČR, 2011, 524 s. ISBN 978-80-7357-672-1.
- 16) ŠARMAN, J. *Přehled judikatury z oblasti věcných práv*. Praha: ASPI Publishing, 2006, 340 s. ISBN 80-7357-145-5.
- 17) SOMMER, O., SPÁČIL, J.: *Učebnice soukromého práva římského*. Praha: WoltersKluwer ČR, 2011, 2 sv. (xxii, 220, 356 s.). ISBN 978-80-7357-616-5.

- 18) ARNDTS, K. L., SPÁČIL, J.: *Učební kniha pandekt*. Praha: WoltersKluwer ČR, 2010, 3 sv. ISBN 978-80-7357-517-5.
- 19) SEDLÁČEK, J., SPÁČIL, J.: *Vlastnické právo*. Praha: WoltersKluwer ČR, 2012, xxiv, 426, iv, 58, 79 s. ISBN 978-80-7357-758-2.
- 20) RANDA, A. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém: Právo vlastnické v pořádku systematickém*. Editor Jiří Spáčil. Praha: ASPI, 2008, xxviii, 188, xx, 340 s. Klasická právnická díla. ISBN 978-807-3573-898.
- 21) URFUS, V., SKŘEJPEK, M., KINCL, J. *Římské právo*. 2. dopl. a přeprac. vyd., 1. v nakl. Beck. Praha: Beck, 1995, XXII, 386 s. ISBN 80-7179-031-1.
- 22) SKŘEJPEK, M. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011, 350 s. ISBN 978-80-7380-334-6.
- 23) KATOLICKÝ, J., HURDÍK, J. *K pojetí právnických osob*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 1992, 95 s. ISBN 80-210-0457-6.
- 24) SELTENREICH, R. a kol. *Dějiny evropského kontinentálního práva: vysokoškolská právnická učebnice*. 3. uprav. vyd. Praha: Leges, 2010, 808 s. ISBN 978-80-87212-54-7.
- 25) ČERVENÁ, V. *Slovník spisovné češtiny pro školu a veřejnost*. Vyd. 2. Praha: Academia, 2001, 647 s. ISBN 80-200-0493-9.

### **Finská republika a jiná zahraniční literatura**

- 1) VERBEKE, E. A. *Property and trust law*. The Hague [u.a.]: Kluwer Law Internat, 2000. ISBN 978-904-1107-596.
- 2) GRAY, K., GRAY, S. F.: *Elements of land law*. 5th ed. New York: Oxford University Press, 2009, cxxxvi, 1434 p. ISBN 01-992-1972-9.
- 3) REBRO, K., BLAHO, P. *Římske právo*. 4., preprac. a dopl. vyd. Bratislava: Iura Edition, 2010, 522 s. ISBN 9788080783525.



## Odborné články

### Česká republika

- 1) KOTRADY, P. *Spor o hranice pozemku*. Právní rádce. Praha: Economia, 2008, č. 7, strana 41-45
- 2) FRINTA, O., TĚGL, P. *O návrhu nového občanského zákoníku a jeho kritice (a taky o kontinuitě a diskontinuitě)*. Právní rozhledy: časopis pro všechna právní odvětví. Praha: C. H. Beck, 2009, roč. 17, č. 14, strana 495 - 501
- 3) KOTRADY, P. *Výměra parcely*. Právní rádce. Praha: Economia a.s., 2009, č. 3, strana 43 – 46
- 4) ČECH, P. *Znovu ke koupi nemovitosti mezi podnikateli*. Právní rádce. Praha: Economia, roč. 2009, č. 3, strana 60 - 62
- 5) CHALUPA, L. *Obchodně- či občanskoprávní vztah mezi podnikateli*. Právní rádce. Praha: Economia a.s., roč. 2009, č. 1, strana 50
- 6) BÍLKOVÁ, J. *K podzemní stavbě jako samostatné věci v právním smyslu*. Právní rozhledy: časopis pro všechna právní odvětví. Praha: C. H. Beck, 2012, roč. 7/2012, strana 433
- 7) ELIÁŠ, K.: *Právo stavby*. Obchodněprávní revue: odborný recenzovaný časopis pro obchodní právo a právo finančních trhů, roč. 2012, č. 10, strana 274
- 8) PODHRÁZKÝ, M., *Výkon vlastnického práva jako přestupek proti občanskému soužití*. Právní fórum: český právnícký měsíčník. Praha: ASPI Publishing, 2004 – 2012, roč. 2011, č. 1, strana 38 – 40

### Rada Evropy

- 1) CARSS-FRISK, M. *The right to property: A guide to the implementation of Article 1 of Protocol No. 1 to the European Convention on Human Rights*. Directorate General of Human Rights Council of Europe: Strasbourg Cedex, 2003

## **Judikatura**

### **Ústavní soud České republiky (Ústavní soud ČR)**

- 1) Nález Ústavního soudu ČR ze dne 6. 5. 2003, spis. zn. I. ÚS 483/01
- 2) Nález Ústavního soudu ze dne 29. 5. 2003, spis. zn. IV. ÚS 285/02
- 3) Nález Ústavního soudu ze dne 13. 10. 2004, spis. zn. III. ÚS 447/03
- 4) Nález Ústavního soudu ČR ze dne 26. 4. 2005, spis. zn. I. ÚS 696/02
- 5) Nález Ústavního soudu ze dne 22. 2. 2006, spis. zn. II. ÚS 471/05
- 6) Nález Ústavního soudu ČR ze dne 16. 10. 2007, spis. zn. Pl. ÚS 78/06
- 7) Nález Ústavního soudu ze dne 21. 10. 2008, spis. zn. IV. ÚS 1735/07
- 8) Nález Ústavního soudu ČR ze dne 25. 2. 2009, spis. zn. I. ÚS 143/07
- 9) Nález Ústavního soudu ze dne 10. 3. 2011, spis. zn. II. ÚS 2919/10-1
- 10) Nález Ústavního soudu ČR ze dne 11. 5. 2011, spis. zn. II. ÚS 165/11
- 11) Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 22. 11. 2011, spis. zn. II. ÚS 2412/11
- 12) Nález Ústavního soudu ze dne 11. 1. 2012, spis. zn. I. ÚS 451/11
- 13) Nález Ústavního soudu České republiky publikovaný pod č. 403/2002 Sb., spis. zn. Pl. ÚS 36/01

### **Nejvyšší soud České republiky (NS ČR)**

- 1) Rozsudek NS ČR ze dne 11. 11. 1992, spis. zn. 3 Cdo 111/1992
- 2) Rozsudek NS ČR ze dne 11. 3. 1998, spis. zn. 1 Odon 26/97
- 3) Rozsudek NS ČR ze dne 21. 5. 1998, spis. zn. 2 Cdon 374/97
- 4) Rozsudek NS ČR ze dne 26. 1. 1999, spis. zn. 2 Cdon 339/97
- 5) Rozsudek NS ČR ze dne 25. 2. 1999, spis. zn. 2 Cdon 848/97
- 6) Rozsudek NS ČR ze dne 27. 4. 2000, spis. zn. 22 Cdo 2548/98
- 7) Stanovisko NS ČR ze dne 28. 6. 2000, spis. zn. Cpjn 38/98
- 8) Rozsudek NS ČR ze dne 21. 8. 2000, spis. zn. 22 Cdo 871/2000
- 9) Rozsudek NS ČR ze dne 12. 12. 2000, spis. zn. 22 Cdo 1629/99
- 10) Rozsudek NS ČR ze dne 7. 3. 2001, spis. zn. 22 Cdo 989/99
- 11) Rozsudek NS ČR ze dne 26. 3. 2001, spis. zn. 29 Cdo 2281/2000
- 12) Usnesení NS ČR ze dne 26. 3. 2001, spis. zn. 22 Cdo 2688/99
- 13) Rozsudek NS ČR ze dne 18. 8. 2001, spis. zn. 28 Cdo 133/2001

- 14) Rozsudek NS ČR ze dne 12. 9. 2002, spis. zn. 22 Cdo 2127/2000
- 15) Usnesení NS ČR ze dne 17. 10. 2002, spis. zn. 22 Cdo 298/2001
- 16) Rozsudek NS ČR ze dne 11. 12. 2002, spis. zn. 22 Cdo 981/2001
- 17) Rozsudek NS ČR ze dne 26. 1. 2003, spis. zn. 22 Cdo 1625/2002
- 18) Rozsudek NS ČR ze dne 12. 3. 2003, spis. zn. 25 Cdo 1232/2001
- 19) Rozsudek NS ČR ze dne 27. 3. 2003, spis. zn. 22 Cdo 1300/2001
- 20) Rozsudek NS ČR ze dne 23. 4. 2003, spis. zn. 22 Cdo 1875/2002
- 21) Rozsudek NS ČR ze dne 20. 5. 2003, spis. zn. 22 Cdo 1181/2002
- 22) Rozsudek NS ČR ze dne 21. 5. 2003, spis. zn. 22 Cdo 382/2002
- 23) Rozsudek NS ČR ze dne 29. 7. 2003, spis. zn. 22 Cdo 509/2003
- 24) Rozsudek NS ČR ze dne 28. 1. 2003, spis. zn. 22 Cdo 1625/2002
- 25) Rozsudek NS ČR ze dne 11. 9. 2003, spis. zn. 31 Cdo 2772/2000
- 26) Rozsudek NS ČR ze dne 25. 11. 2003, spis. zn. 22 Cdo 296/2002
- 27) Rozsudek NS ČR ze dne 19. 7. 2004, spis. zn. 28 Cdo 1419/2004
- 28) Rozsudek NS ČR ze dne 30. 8. 2005, spis. zn. 22 Cdo 1844/2004
- 29) Rozsudek NS ČR ze dne 31. 1. 2006, spis. zn. 28 Cdo 1528/2005
- 30) Rozsudek NS ČR ze dne 23. 2. 2006, spis. zn. 29 Odo 1149/2003
- 31) Stanovisko NS ČR ze dne 19. 4. 2006, spis. zn. Cpjn 201/2005
- 32) Rozsudek NS ČR ze dne 14. 6. 2006, spis. zn. 31 Cdo 2808/2004
- 33) Rozsudek NS ČR ze dne 25. 7. 2006, spis. zn. 22 Cdo 2058/2005
- 34) Rozsudek NS ČR ze dne 15. 12. 2006, spis. zn. 33 Odo 1964/2005
- 35) Rozsudek NS ČR ze dne 23. 1. 2007, spis. zn. 30 Cdo 2105/2006
- 36) Rozsudek NS ČR ze dne 27. 3. 2007, spis. zn. 28 Cdo 1906/2006
- 37) Rozsudek NS ČR ze dne 24. 5. 2007, spis. zn. 22 Cdo 911/2005
- 38) Rozsudek NS ČR ze dne 27. 6. 2007, spis. zn. 22Cdo 2271/2006
- 39) Rozsudek NS ČR ze dne 30. 10. 2007, spis. zn. 33 Odo 772/2005
- 40) Rozsudek NS ČR ze dne 23. 1. 2008, spis. zn. 26 Odo 1100/2006
- 41) Rozsudek NS ČR ze dne 30. 1. 2008, spis. zn. 31 Cdo 3177/2005
- 42) Rozsudek NS ČR ze dne 7. 1. 2009, spis. zn. 28 Cdo 725/2008
- 43) Rozsudek NS ČR ze dne 2. 7. 2009, spis. zn. 30 Cdo 4504/2007
- 44) Rozsudek NS ČR ze dne 10. 12. 2009, spis. zn. 22 Cdo 4347/2007
- 45) Rozsudek NS ČR ze dne 17. 2. 2010, spis. zn. 28 Cdo 3316/2009

- 46) Usnesení NS ČR ze dne 2. 3. 2010, spis. zn. 22 Cdo 2028/2008
- 47) Rozsudek NS ČR ze dne 27. 4. 2010, spis. zn. 22 Cdo 3052/2008
- 48) Rozsudek NS ČR ze dne 27. 5. 2010, spis. zn.22 Cdo 2682/2008
- 49) Rozsudek NS ČR ze dne 14. 6. 2010, spis. zn. 28 Cdo 1986/2010
- 50) Rozsudek NS ČR ze dne 29. 6. 2010, spis. zn.22 Cdo 3038/2008
- 51) Usnesení NS ČR ze dne 21. 7. 2010, spis. zn.29 Cdo 3376/2008
- 52) Rozsudek NS ČR ze dne 21. 9. 2010, spis.zn. 26 Cdo 1336/2009
- 53) Rozsudek NS ČR ze dne 7. 12. 2010, spis. zn.22 Cdo 4020/2010
- 54) Rozsudek NS ČR ze dne 12. 1. 2011, spis. zn.28 Cdo 3535/2010
- 55) Rozsudek NS ČR ze dne 9. 3. 2011, spis. zn. 21 Cdo 5171/2009
- 56) Rozsudek NS ČR ze dne 31. 3. 2011, spis. zn. 22 Cdo 4455/2008
- 57) Rozsudek NS ČR ze dne 18. 5. 2011, spis. zn. 31 Cdo 832/2008
- 58) Rozsudek NS ČR ze dne 31. 5. 2011, spis. zn. 30 Cdo 2194/2009
- 59) Usnesení NS ČR ze dne 21. 8. 2012, spis. zn. 22 Cdo 4473/2010

#### **Nejvyšší správní soud České republiky a nižší instance obecných soudů ČR**

- 1) Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 29. 1. 2009, spis. zn. 9 AS 19/2008
- 2) Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 11. 1998, spis. zn. 5 Cmo 646/1997
- 3) Rozsudek Vrchního soudu ze dne 22. 1. 2009, spis. zn. 11 Cmo 266/2008
- 4) Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 15. 2. 1993, spis. zn. 15 Ca 37/93
- 5) Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 5. 4. 2010, spis. zn.15 Co 593/2010

#### **Nejvyšší soud Finské republiky**

- 1) Rozsudek Nejvyššího soud Finské republiky, spis. zn.1939-I-35
- 2) Rozsudek Nejvyššího soud Finské republiky, spis. zn. 1945-II-251

#### **Evropský soud pro lidská práva**

- 1) Rozsudek Winterwerp v. the Netherlands (Application no. 6301/73)

- 2) Rozsudek Airey v. Ireland (Application no 6289/73)
- 3) Rozsudek The Sunday Times v. the United Kingdom (Application no. 6538/74)
- 4) Rozsudek Bramelid and Malmström v. Sweden (Application no. 8588/79)
- 5) Rozsudek James and Others v. United Kingdom (Application no. 8793/79)
- 6) Rozsudek AGOSI v. the United Kingdom (Application no. 9118/80)
- 7) Rozsudek Lithgow and Others v. the United Kingdom (Application no. 9006/80)
- 8) Rozsudek Stran Greek Refineries and Stratis Andreadis v. Greece (Application no. 13427/87)
- 9) Rozsudek Papamichalopoulos and others v. Greece (Application no. 14556/89)
- 10) Rozsudek Scollo v. Italy (Application no. 19133/91)
- 11) Rozsudek Pressos Compania Naviera SA v. Belgium (Application no. 17849/91)
- 12) Rozsudek Chassagnou v and Others. France (Applications nos. 25088/94, 28331/95 and 28443/95)
- 13) Rozsudek García Ruiz v. Spain (Application no. 30544/96)
- 14) Rozsudek Demir and Baykara v. Turkey (Application no. 34503/97)
- 15) Rozsudek Hutten-Czapska v. Poland (Application no. 35014/97)
- 16) Rozsudek Perez v. France (Application no. 47287/99)
- 17) Rozsudek Köktepe v. Turkey (Application no. 35785/03)
- 18) Rozsudek S. and Marper v. the United Kingdom (Application no. 30562/04 and 30566/04)
- 19) Rozsudek Fägerskiöld v. Sweden (Application no. 37664/04)
- 20) Rozsudek Lindheim and Others v. Norway (Application no. 13221/08)

## **Internetové zdroje**

### **Česká republika**

- 1) VRCHA, P. *Ještě k nabytí nemovitosti od nevládníka* [online]. 26. 10. 2012 [cit. 2013-04-02]. Dostupné z: [http://vrcha.webnode.cz/news/jeste-k-nabyti-nemovitosti-od-nevlastnika-/](http://vrcha.webnode.cz/news/jeste-k-nabyti-nemovitosti-od-nevlastnika/)

## Finská republika

- 1) VIITANEN, K., PALMU, J., KASSO, M., HAKKARAINEN, E., FALKENBACH, H. *Real estate in Finland*. [online]. [cit. 2013-03-12]. Dostupné z: [http://maa.aalto.fi/fi/reg/viitanenym\\_jalkaisub107.pdf](http://maa.aalto.fi/fi/reg/viitanenym_jalkaisub107.pdf)
- 2) Ministry of Justice:Finland - Historical background, [online]. [cit. 2013-20-3]. Dostupné z: <http://www.om.fi/en/index/theministry/historiaa.html>
- 3) RAITIO, J. *Introduction to Finnish Legal System*. The International Federation of Library Associations and Institutions (IFLA) [online]. [cit. 2012-09-1]. Dostupné z: [http://www.ifla.org/files/law-libraries/IFLA%202012%20Finnish%20Legal%20System%20-%20Juha%20Raitio\\_1.ppt](http://www.ifla.org/files/law-libraries/IFLA%202012%20Finnish%20Legal%20System%20-%20Juha%20Raitio_1.ppt)
- 4) MCRAE, J. *The legal code in Sweden*. Nordic notes [online]. [cit. 2012-09-22]. Dostupné z: <http://diemperdidi.info/nordicnotes/vol03/articles/mcrae2.html>
- 5) RALLI, T., WECKSTRÖM, K. *Real Property Law and Procedure in the European Union*. European University Institute [online]. [cit. 2012-09-23]. Dostupné z: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Finland.PDF>

## Rada Evropy

- 1) Public Relations Unit of the Court, **Violation by Article and by State 1959-2011**. European Court of Human Rights: official website [online]. [cit. 2013-03-14]. Dostupné z: [http://www.echr.coe.int/NR/rdonlyres/2B783BFF-39C9-455C-B7C7-F821056BF32A/0/TABLEAU\\_VIOLATIONS\\_EN\\_2011.pdf](http://www.echr.coe.int/NR/rdonlyres/2B783BFF-39C9-455C-B7C7-F821056BF32A/0/TABLEAU_VIOLATIONS_EN_2011.pdf)
- 2) Public Relations Unit of the Court, **50 YEARS OF ACTIVITY: The European Court of Human Rights Some Facts and Figures**. European Court of Human Rights: official website [online]. [cit. 2013-03-14]. Dostupné z: [http://www.echr.coe.int/NR/rdonlyres/ACD46A0F-615A-48B9-89D6-8480AFCC29FD/0/FactsAndFigures\\_EN.pdf](http://www.echr.coe.int/NR/rdonlyres/ACD46A0F-615A-48B9-89D6-8480AFCC29FD/0/FactsAndFigures_EN.pdf)

## Abstract

Disposition with real estate falls within the scope of present diploma thesis.

The main goal of the thesis is the comparison of two legal orders which are, in many ways, similar; nevertheless, there might be found some differences which are described in textual matter. The thesis itself is divided into six chapters redundant, reflects a reform of Czech private law in progress and compares Czech doctrine with relevant case law. It is focused mainly on real estate disposition from the point of view of private law (however, some aspects of public law had to be taken into account) and lays emphasis on legal terms such as “thing”, “immovable”, “property”, “ownership”, “disposition” in their broader meaning, and “purchase agreement“ (and other topics related to them).

The introduction contains the outline of the structure, main goals of the thesis and a definition of the term “disposition”. Disposition is perceived, as mentioned above, in *largo sensu* meaning and includes not only the right to make a legal act concerning the thing but also the owner’s rights to use, possess, gain benefits and destroy the thing. Chapter two deals with the historical development of Finnish land law. General legal history is also taken into consideration.

The following chapter discusses various kinds of things which may be regarded as real estate (immovable) because an accurate definition of real estate is one of the elements necessary for validity of a contract. The exposition of this chapter reflects both Czech Civil Codes, the Code in effect and also the adopted one which will be in operation since January 1 2014.

Chapter four deals with the description of the aforementioned rights of the owner. It also studies, with respect to numerous case law, legal relations of co-owners, protection of possession, dereliction of property, disposition with lost thing and other topics. The European protection of the right to peaceful enjoyment of property, with a wide range of case law, is also covered.

Transfer of property to real estate by contract is one of the most common ways of succession of a title from one legal entity to another, which has a deep historical

tradition dating back to Roman law or, in case of Finnish legal order, to Swedish roots; therefore, this topic is located in the penultimate chapter. The contractual transfer of property also correlates with the meaning of disposition in its narrow sense and also other topics such as double sale of the same real estate or purchase from a seller who is not the owner of a contract's object.

Finally, in chapter six, there is a brief summary of the knowledge acquired.

Text of diploma thesis is revised and completed up to April 9th 2013.



## **Název práce v českém jazyce**

Dispozice s nemovitostmi v porovnání českého a finského právního řádu

## **Název práce v anglickém jazyce**

Disposition with real property in comparison with Czech and Finnish legal regulation

## **Klíčová slova v českém jazyce**

nemovitost, vlastnictví, dispozice

## **Klíčová slova v anglickém jazyce**

real property, ownership, disposition