

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Mgr. Michaela Drábková

**VZNIK A ZÁNİK VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKŮM VE SVĚTLE
NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU**

Rigorózní práce

Katedra: Katedra práva životního prostředí

Konzultant: JUDr. Karolina Žáková, Ph.D.

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 2. 6. 2014

Čestné prohlášení

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

V Praze dne

Podpis

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala JUDr. Karolině Žákové, Ph.D. za její cenné připomínky a rady.

OBSAH

1.	ÚVOD	7
2.	VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ	10
2.1	Půda	10
2.2	Pozemek a právní povaha stavby na něm zřízené	10
2.3	Parcela	16
2.4	Vlastnické právo	18
2.4.1	Teoretické vymezení vlastnického práva.....	18
2.4.2	Zařazení vlastnického práva v systému občanského práva	20
2.4.3	Ústavní základy vlastnického práva	21
2.4.4	Vlastnické právo v pojetí občanského zákoníku z r. 1964	22
2.4.5	Vlastnické právo v pojetí nového občanského zákoníku.....	23
2.4.6	Předmět vlastnického práva.....	23
2.4.7	Obsah vlastnického práva.....	24
2.4.8	Subjekt vlastnického práva.....	25
2.4.9	Vznik a zánik vlastnického práva	25
3.	ZVLÁŠTNOSTI PŮDY A JEJICH VLIV NA VLASTNICKÉ PRÁVO K POZEMKU	28
3.1	Zvláštnosti půdy	28
3.2	Předmět vlastnického práva k pozemku	29
3.3	Obsah vlastnického práva k pozemku	29
3.4	Subjekty vlastnického práva k pozemku	31
3.5	Vznik a zánik vlastnického práva k pozemku	32
4.	VZNIK A ZÁNİK VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKU	34
4.1	Smlouva	34
4.1.1	Dvoufázovost smluvního převodu vlastnického práva k pozemku .	34

4.1.2	Náležitosti smlouvy	36
4.1.3	Obsah smlouvy	39
4.1.4	Forma smlouvy	40
4.1.5	Neplatnost smlouvy	40
4.1.6	Odporovatelnost, resp. relativní neúčinnost, smlouvy.....	41
4.1.7	Odstoupení od smlouvy	45
4.1.8	Kupní smlouva.....	48
4.1.9	Darovací smlouva.....	56
4.1.10	Jiné smlouvy	61
4.2	Dědění.....	65
4.2.1	Dědění ze zákona.....	70
4.2.2	Dědění ze závěti	71
4.2.3	Dědění z dědické smlouvy.....	75
4.3	Rozhodnutí státního orgánu.....	76
4.3.1	Rozhodnutí soudu.....	76
4.3.2	Rozhodnutí správního orgánu.....	87
4.4	Jiné právní skutečnosti.....	97
4.4.1	Vydržení	98
4.4.2	Veřejná dražba.....	116
4.4.3	Exekuce prodejem nemovitosti	119
4.4.4	Nabytí od nevlastníka	119
4.4.5	Přírůstek pozemku	123
4.4.6	Opuštění pozemku	125
4.5	Vznik ze zákona.....	129
5.	KATASTR NEMOVITOSTÍ A ZÁPISY V NĚM.....	131
5.1	Vklad	132

5.2	Záznam.....	133
5.3	Poznámka.....	134
6.	ZÁVĚR.....	137
7.	SEZNAM ZKRÁCENÝCH NÁZVŮ.....	144
8.	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	146
8.1	Monografie.....	146
8.2	Odborné články.....	147
8.3	Ostatní.....	149
9.	RESUMÉ	151
10.	ABSTRAKT/ABSTRACT.....	153

1. ÚVOD

Právo vlastnit majetek je v současné době považováno za jedno ze základních lidských práv a jako takové je chráněno usnesením předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, v platném znění („**Listina základních práv a svobod**“). Jakákoliv ochrana by však zcela postrádala smysl, pokud by právní řád nestanovil pravidla pro nabývání vlastnického práva k majetku. Tato pravidla mají v zásadě obecnou platnost, pro některý majetek však platí určitá specifika. Příkladem takového majetku jsou pozemky, u nichž tato specifika vyplývají z určitých charakteristických znaků, kterými se pozemky od ostatního majetku odlišují.

Cílem této práce je podat stručné shrnutí možných způsobů vzniku, resp. zániku, vlastnického práva k pozemkům. Pozornost je věnována nejen současné právní úpravě obsažené v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění („**nový občanský zákoník**“), který k 1. lednu 2014 přinesl do oblasti nabývání vlastnického práva četné podstatné změny, ale též právní úpravě předcházející (účinné do 31. prosince 2013), obsažené v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném k 31. prosinci 2013 („**občanský zákoník z r. 1964**“).

Tato práce je rozdělena do pěti základních celků. V úvodní části jsou definovány a vysvětleny základní pojmy, a to včetně vlastnického práva. Na tyto obecné výklady navazuje část pojednávající o zvláštích půdy a jejich projevech ve vztahu k vlastnickému právu. Následuje část věnovaná jednotlivým způsobům vzniku, resp. zániku, vlastnického práva k pozemkům. Tato část práce vychází s ohledem na dosud převládající podrobnější znalost dřívější právní úpravy ze systematiky § 132 odst. 1 občanského zákoníku z r. 1964, který rozlišoval nabytí vlastnického práva na základě smlouvy, dědění, rozhodnutí státního orgánu a jiných skutečností stanovených zákonem, přičemž na závěr této části je pojednáno též o nabytí vlastnického práva ze zákona. Výklad v částech věnovaných jednotlivým způsobům nabývání vlastnického práva k pozemkům je členěn tak, aby na pojednání o právní úpravě podle občanského zákoníku z r. 1964 bezprostředně navazoval výklad týkající se právní úpravy podle nového občanského zákoníku, aniž by byla

zařazována samostatná kapitola. V případě výkladu o vydržení se však toto pojetí vzhledem k podstatným odlišnostem obou právních úprav ukázalo být nevhodné, a proto je část věnovaná vydržení dále dělena na kapitoly pojednávající o vydržení podle občanského zákoníku z r. 1964 a podle nového občanského zákoníku.

Je třeba upozornit, že cílem této práce je podat pouze základní informace o tématech zde řešených a nikoliv výklad vyčerpávající. Větší pozornost je věnována těm způsobům vzniku vlastnického práva, které s nabytím účinnosti nového občanského zákoníku doznaly změn. Konečně je třeba zmínit, že tato práce nepojednává o restitucích ani privatizaci, které představují specifické způsoby nabývání vlastnického práva v devadesátých letech dvacátého století vyvolané předchozím politickým vývojem. S výjimkou restitucí bývalého církevního majetku již tyto způsoby nabývání vlastnického práva v zásadě nejsou aktuální.

Další část práce je věnována stručnému výkladu o katastru nemovitostí, který je s vlastnickým právem k pozemkům neoddělitelně spjat. I v tomto případě je výklad podle současné právní úpravy obsažené v zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění („**nový katastrální zákon**“), doplněn výkladem podle právní úpravy účinné do 31. prosince 2013, obsažené v zákoně č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění účinném k 31. prosinci 2013 („**katastrální zákon z r. 1992**“), a zákoně č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění účinném k 31. prosinci 2013 („**zákon o zápisech**“). S ohledem na skutečnost, že i v tomto případě je předchozí právní úprava v povědomí odborné i laické veřejnosti stále více „zakořeněna“, je pojednání o této právní úpravě zařazeno před pojednání o právní úpravě účinné v současné době¹.

Poslední část této práce obsahuje shrnutí závěrů obsažených v předcházejících částech práce.

Při zpracování této práce jsem vycházela z dostupné literatury v podobě monografií a článků. Z hlediska vědeckých metod je tato práce založena zejména na použití metody jazykového, logického a systematického výkladu. Odkazy na

¹ Toto členění výkladu je logické též vzhledem ke skutečnosti, že výklad naznačuje vývoj právní úpravy.

příslušná ustanovení obsažená v této práci se vztahují vždy k tomu právnímu předpisu, o kterém je v příslušné části práce pojednáváno.

2. VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

2.1 Půda

Půda představuje jednu ze základních složek životního prostředí. Ačkoliv je tento pojem používán v mnoha právních předpisech, žádný z těchto právních předpisů jej nijak nedefinuje. V závislosti na okolnostech je tento pojem užíván jednak pro označení zemského povrchu (hovoří-li se např. o vlastnickém právu), jednak pro označení hmotného substrátu Země (hovoří-li se např. o ochraně půdy jako svrchní vrstvy zemědělské půdy)². Pro účely této práce bude pojem půda používán ve smyslu označení zemského povrchu.

2.2 Pozemek a právní povaha stavby na něm zřízené

Pojem pozemku jako určité vymezené části půdy definoval již katastrální zákon z r. 1992; tento pojem je však vymezen i novým katastrálním zákonem.

Podle § 27 písm. a) katastrálního zákona z r. 1992 se pozemkem rozuměla „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“.

Nový katastrální zákon definuje pozemek v § 2 písm. a) jako „část zemského povrchu oddělenou od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19³, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů

² Srov. např. DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2010. s. 7; HENDRYCH, D. *Půda. Právní slovník* [online]. Praha: C. H. Beck, 2009 [vid. 2013-06-12]. dostupné na Internetu: <<http://www.beck-online.cz/bo>>.

³ § 19 nového katastrálního zákona: „Záznamem se do katastru zapisuje:

a) příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu,
b) právo hospodařit s majetkem státu,
c) správa nemovitostí ve vlastnictví státu,
d) majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy,
e) majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst,
f) majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití,
g) majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření.“

pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“. V zásadě tedy došlo k převzetí definice obsažené v katastrálním zákoně z r. 1992. Byla však vynechána hranice pozemku daná hranicí držby a nově se objevily hranice stanovená regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranice jiného práva podle § 19 a hranice rozsahu práva stavby⁴. Úprava hranic pozemků podle výše uvedených kritérií se může projevit např. při použití přechodných ustanovení nového občanského zákoníku týkajících se zásady *superficies solo cedit* (viz níže).

Katastrální zákon z r. 1992 sice výslovně stanovil, že definice v něm obsažené sloužily jen pro jeho účely⁵; bylo však na místě tyto definice užívat s obecným přesahem všude tam, kde právní předpisy tyto pojmy užívaly, avšak vlastní definice neobsahovaly⁶. Totéž se s ohledem na totožné znění nového katastrálního zákona (§ 2) uplatní i dnes.

Občanský zákoník z r. 1964 vycházel z pojetí, podle kterého byly všechny pozemky bez výjimky nemovitými věcmi (§ 119 odst. 2)⁷. Součástí pozemku byly porosty na něm vzrostlé a dále prostor nad a pod jeho povrchem, byť to občanský zákoník z r. 1964 výslovně nestanovil. Tento výklad však byl obecně přijímán teorií a potvrzen i judikaturou⁸.

Nový občanský zákoník zachoval pojetí pozemku jako věci nemovité (§ 498 odst. 1) a výslovně stanoví, že součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé (§ 507) a prostor nad povrchem a pod povrchem pozemku (§ 506 odst. 1). Součástí pozemku je však nově i stavba na něm zřízená a jiné zařízení, s výjimkou stavby

⁴ Ohledně hranice dané právem stavby důvodová zpráva uvádí, že „není dosud jasné, zda bude právo stavby zřizováno i k pozemku, s nímž stavba tvoří jeden funkční celek anebo jen k pozemku bezprostředně zastavěnému stavbou. Pro jistotu se do zákona proto vkládá i tato hranice.“ (Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí [online]. [vid. 2012-11-08]. dostupné na Internetu: <<http://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=6&t=778>>. s. 37.).

⁵ Ustanovení § 27 katastrálního zákona z r. 1992: „Pro účely tohoto zákona se rozumí (...)“.

⁶ Např. občanský zákoník z r. 1964, zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, zákon č. 167/2008 Sb., o předcházení ekologické újmě a o její nápravě a o změně některých zákonů, v platném znění, zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úradech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, v platném znění, zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, v platném znění.

⁷ Rozdělení věcí na věci movité a nemovité bylo důležité pro jejich právní režim – např. byly stanoveny odlišné požadavky pro nabytí vlastnického práva k věci movité a nemovité. Nemovité věci podléhaly též zvláštním požadavkům na jejich zápis v katastru nemovitostí. Totéž platí i po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku.

⁸ Např. rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 26 Co 519/2006-196 nebo Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1000/2010.

dočasné (§ 506 odst. 1). Nový občanský zákoník tedy do českého právního řádu znovu zavádí zásadu *superficies solo cedit*, což lze bezpochyby považovat za jednu z nejzásadnějších změn, kterou nový občanský zákoník přinesl. V případech, kde ke dni 1. ledna 2014 (okamžik nabytí účinnosti nového občanského zákoníku) byla vlastníkem pozemku a stavby na něm zřízené stejná osoba, se stavba stala součástí tohoto pozemku přímo ze zákona (§ 3054). Taková stavba tedy jako samostatná věc v právním smyslu zanikla.

Vzhledem k tomu, že zásada *superficies solo cedit* byla českým, resp. československým, právním řádem opuštěna s účinností k 1. lednu 1951 a od tohoto okamžiku mohly být pozemek a stavba na něm zřízená ve vlastnictví různých osob, k čemuž také nezřídka docházelo, vymezuje nový občanský zákoník v přechodných ustanoveních pravidla i pro tyto případy (§ 3055 a n.). Zde totiž nelze postupovat výše uvedeným způsobem (tj. automatickým sjednocením vlastnictví pozemku a stavby), jelikož by se v podstatě jednalo o vyvlastnění vlastníka stavby. Proto tedy stavba, která byla podle občanského zákoníku z r. 1964 samostatnou věcí v právním smyslu (tj. byla spojená se zemí pevným základem) a nebyla k 1. lednu 2014 ve vlastnictví vlastníka pozemku, na němž byla zřízena, zůstala samostatnou nemovitou věcí v právním smyslu (§ 3055 odst. 1). Samostatnou nemovitou věcí v právním smyslu zůstala též stavba, která byla k výše uvedenému dni v podílovém spoluvlastnictví a pouze některý z podílových spoluvlastníků byl vlastníkem pozemku nebo pouze někteří podíloví spoluvlastníci stavby byli podílovými spoluvlastníky pozemku (§ 3055 odst. 1). Otázkou, kterou nový občanský zákoník v přechodných ustanoveních neřeší, je situace, kdy byl k výše uvedenému datu pozemek i stavba v podílovém spoluvlastnictví stejných osob. Lze mít za to, že pokud byly podíly podílových spoluvlastníků na pozemku i stavbě na něm zřízené stejné, stala se stavba součástí pozemku, přičemž pozemek zůstal i nadále v podílovém spoluvlastnictví, resp. spoluvlastnictví⁹, dotčených osob (se stejným podílem). Problém ovšem nastal v případě, kdy byly podíly podílových spoluvlastníků na pozemku a stavbě rozdílné. Řešení bohužel nenabídl ani nový občanský zákoník, ani důvodová zpráva. Některých autoři v této souvislosti vyslovili myšlenku, že by se „*jako spravedlivé mohlo jevit poskytnutí odpovídající peněžitě*

⁹ Nový občanský zákoník zavedl místo pojmu „podílové spoluvlastnictví“ pojem „spoluvlastnictví“.

náhrady majoritnímu spoluvlastníku stavby většinovým spoluvlastníkem pozemku“¹⁰. Stejně tak by ovšem bylo možné, aby byla peněžitá náhrada poskytnuta většinovému spoluvlastníkovi pozemku ze strany většinového spoluvlastníka stavby. V obou případech by tato peněžitá náhrada většinovému spoluvlastníku kompenzovala zmenšení jeho podílu na stavbě, resp. pozemku. Je však otázkou, v jaké výši by tato náhrada měla být poskytnuta¹¹.

Rovněž stavba, která byla, resp. má být, zřízena na pozemku jiného vlastníka po dni nabytí účinnosti nového občanského zákoníku na základě věcného práva vzniklého před tímto dnem nebo na základě smlouvy uzavřené před tímto dnem je, resp. bude po svém zřízení, podle přechodných ustanovení nadále samostatnou nemovitou věcí v právním smyslu (§ 3055 odst. 2). Pokud tedy před 1. lednem 2014 došlo např. k uzavření nájemní smlouvy k pozemku, na jejímž základě byl nájemce oprávněn pozemek užívat a v rámci tohoto užívání na tomto pozemku též zřídit a mít stavbu, a tato stavba byla zřízena až po 1. lednu 2014, nestala se taková stavba navzdory § 506 odst. 1 součástí pozemku, a tedy ani vlastnictvím vlastníka tohoto pozemku, k čemuž by jinak došlo v důsledku pravidla obsaženého v § 1084 odst. 1¹².

Nový občanský zákoník však stanovil i pravidla, jejichž cílem je sjednocení vlastnického práva k pozemku a stavbě na něm zřízené tak, aby mohlo dojít k uplatnění zásady *superficies solo cedit* v plném rozsahu (tj. ve vztahu ke všem pozemkům na území České republiky). Za tímto účelem je zřízeno jednak předkupní právo ve prospěch vlastníka pozemku ke stavbě na pozemku zřízené a jednak předkupní právo ve prospěch vlastníka stavby k pozemku, na němž byla stavba zřízena (§ 3056 odst. 1). Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na tomto pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. Z příslušného ustanovení vyplývá, že předkupní právo je koncipováno jako právo věcné. Zůstane tedy oprávněné osobě v případě nevyužití zachováno vůči novému

¹⁰ Např. FIALA, P., MAYER, J. *Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě superficies solo cedit* [online]. [vid. 2014-02-04]. dostupné na Internetu: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/prechodna-ustanoveni-noveho-obcanskeho-zakoniku-k-zasade-superficies-solo-cedit-84655.html>>.

¹¹ Jako vhodná se jeví náhrada ve výši ceny obvyklé.

¹² Ustanovení § 1084 odst. 1: “*Stavba zřízená na cizím pozemku připadá vlastníkovu pozemku.*“

nabyvateli pozemku či stavby, a to až do doby, kdy dojde ke sjednocení vlastnického práva v rukou jedné osoby. Působnost tohoto ustanovení nelze smluvně vyloučit ani omezit, neboť „*k ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží*“ (§ 3056 odst. 1). V případě, že lze část pozemku se stavbou oddělit, vztahuje se předkupní právo jen na část pozemku nezbytnou pro výkon vlastnického práva ke stavbě. To však platí pouze za předpokladu, že se takovým oddělením podstatně neztíží užívání a požívání pozemku ani stavby (§ 3056 odst. 2). Cílem tohoto ustanovení je zřejmě zajistit, aby vlastník stavby, která není součástí pozemku, nebyl nucen odkupovat celý pozemek v případě nepoměrné rozlohy takového pozemku ve vztahu k ploše zastavěné stavbou. Je ovšem otázkou, jakým způsobem určit, která část pozemku je ještě pro výkon vlastnického práva ke stavbě nezbytná a která již nikoliv. Nový občanský zákoník v této souvislosti neposkytuje žádné vodítko, a konečné řešení tedy bude zřejmě na dohodě dotčených osob, resp. na soudu v případě, že taková dohoda nebude mezi stranami možná.

Jak již bylo zmíněno, účelem výše zmíněné právní úpravy je dosažení stavu, kdy se pozemek a stavba na něm zřízená stane vlastnictvím téže osoby. Stavba jako samostatná věc nemovitá v tomto okamžiku zanikne a stane se součástí pozemku (§ 3058 odst. 1). V důsledku této skutečnosti budou veškerá právní jednání¹³ nadále činěna pouze ve vztahu k pozemku, ovšem s tím, že všechna tato právní jednání se budou automaticky týkat i staveb na tomto pozemku zřízených.

Výše uvedená pravidla samozřejmě neplatí pro stavby, které podle nového občanského zákoníku nejsou součástí pozemku (tj. stavby dočasné – § 506 odst. 1), a pro stavby, které jsou samostatnými nemovitými věcmi (tj. podzemní stavby se samostatným účelovým určením – § 498 odst. 1; takovou stavbou je např. vinný sklep).

Nový občanský zákoník však pamatuje i na situace, kdy je převáděno vlastnické právo k pozemku, na němž je zřízena stavba nezapisovaná do katastru nemovitostí, nebo jde o stavbu, která se sice do katastru nemovitostí zapisuje, avšak stav zápisů neodpovídá skutečnému právnímu stavu. Zde totiž není vyloučena situace, kdy nabyvatel pozemku bude v dobré víře, že stavba na něm zřízená je

¹³ Nový občanský zákoník opustil pojem „právní úkon“ užívaný občanským zákoníkem z r. 1964 a nahradil jej pojmem „právní jednání“.

součástí pozemku. Taková stavba přestává být samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, na němž je zřízena, a tedy i vlastnictvím jeho nabyvatele (§ 3058 odst. 2). Okamžik, ke kterému tyto důsledky nastanou, sice nový občanský zákoník výslovně neřeší, lze však soudit, že se tak stane k okamžiku, kdy nabyvatel nabude vlastnické právo k pozemku. Osoba, která stavbu vlastnila, má vůči zciziteli pozemku právo na náhradu ve výši ceny stavby ke dni zániku svého vlastnického práva. Citované ustanovení, které chrání dobrou víru nabyvatele pozemku, lze z pohledu (bývalého) vlastníka stavby vnímat jako vyvlastnění za náhradu. Otázkou zůstává, jakou „cenu stavby“ má nový občanský zákoník na mysli¹⁴. Jako problematické lze však vnímat též to, že právo bývalého vlastníka stavby na náhradu není žádným způsobem zajištěno. V případě, kdy vlastník pozemku, na kterém se nachází dotčená stavba, tento pozemek např. bezúplatně převede na třetí osobu, za tento převod neobdrží žádné plnění. Nebude-li takový vlastník pozemku (převodce) vlastnit ani žádný jiný majetek, bývalý vlastník stavby se uspokojení své pohledávky zřejmě nedočká. Řešením by mohlo být např. zřízení zákonného ručení nabyvatele pozemku za uspokojení takové pohledávky bývalého vlastníka stavby. Pro úplnost nový občanský zákoník v citovaném ustanovení § 3058 odst. 2 stanoví, že pokud byla stavba, která se stala v důsledku výše nastíněných okolností součástí pozemku, zatížena zástavním právem, „*přechází zástavní právo na pohledávku na tuto náhradu*“.

Zvlášť je v přechodných ustanoveních nového občanského zákoníku řešena situace, kdy je stavba zřízena na více pozemcích (§ 3059). Výše uvedená pravidla týkající se předkupního práva vlastníka pozemku a stavby na něm zřízené (§ 3056), ochrany dobré víry nabyvatele pozemku ohledně stavby, která ve skutečnosti není součástí pozemku (§ 3058 odst. 2), a přeměny stavby v součást pozemku (§ 3058 odst. 1) se v tomto případě uplatní jen ve vztahu k pozemku, na němž je postavena převážná část stavby. Podle poslední věty citovaného ustanovení platí, že „*stane-li se stavba součástí tohoto pozemku, použije se ve vztahu k pozemkům, na něž části stavby přesahují, ustanovení o přestavku*“¹⁵. Zde je ovšem otázkou, jak

¹⁴ Cena stavby může být totiž stanovena několika různými způsoby - např. jako cena obvyklá, pořizovací či reprodukční. Srov. např. HLAVINKOVÁ, V. *Tržní oceňování nemovitostí*. 1. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. 67 s. Dostupné též na Internetu: <http://www.vutbr.cz/www_base/priloha.php?dpid=61872>.

¹⁵ O přestavku je blíže pojednáno v části 4.5 této práce.

postupovat v případě, kdy bude stavba postavena stejným dílem na dvou nebo více pozemcích.

Konečně platí specifické pravidlo také pro případ zatížení pozemku či stavby na něm zřízené věcným právem (§ 3060): *„Zatěžuje-li věcné právo stavbu nebo pozemek, nestane se stavba součástí pozemku, dokud toto věcné právo trvá a pokud to jeho povaha vylučuje.“* Z textu dotčeného ustanovení sice nevyplývá, co by mohlo být takovým věcným právem, a ani důvodová zpráva toto ustanovení výslovně neřeší, lze však mít za to, že se jedná o zástavní právo a věcná břemena. V případě neexistence tohoto ustanovení by se totiž za splnění podmínek stanovených v § 3054, popř. 3058 odst. 1, stavba stala součástí pozemku, což by pravděpodobně vedlo k rozšíření zástavního práva¹⁶, popř. věcného břemene i na pozemek (v případě zatížení stavby), resp. stavbu (v případě zatížení pozemku).

2.3 Parcela

S pojmem parcely se setkáváme zejména v katastrálních předpisech. Ačkoliv podrobnější výklad o katastru nemovitostí a zápisech v něm je podán v části 4.5 této práce, je na místě předeslat, že katastr nemovitostí představuje veřejný seznam, kam se zapisují určité údaje o nemovitostech v České republice, včetně údajů o vlastnickém právu k pozemkům. Problematiku vzniku a zániku vlastnického práva k pozemkům je tedy nutné vnímat vždy v kontextu katastrálních předpisů, jak bude ukázáno níže.

Katastrální zákon z r. 1992 vymezil parcelu v § 27 písm. b) jako *„pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem“*. Stejně jako v případě pojmu pozemku katastrální zákon z r. 1992 výslovně stanovil, že definice pojmu parcely sloužily pro účely tohoto zákona (§ 27); i v tomto případě však bylo na místě tuto definici užívat s obecným přesahem všude tam, kde právní předpisy tento pojem užívaly, avšak vlastní definice neobsahovaly. Nový katastrální zákon definici parcely doslovně převzal (§ 2 písm. b)).

¹⁶ Ve vztahu k zástavnímu právu lze argumentovat též § 1350 odst. 2 nového občanského zákoníku: *„Spojí-li se zástava s jinou věcí, má zástavní věřitel právo na obnovení předešlého stavu na náklady zástavního dlužníka. Není-li to možné, zatíží zástavní právo celou věc, avšak jen do hodnoty zástavy v době spojení. Byla-li zástava oceněna, má se za to, že cenu zástavy určuje výše ocenění.“*

Občanský zákoník z r. 1964 pojem parcely na žádném místě nepoužíval a pracoval pouze s pojmem pozemku. Totéž platí i pro nový občanský zákoník. Je proto na místě objasnit vzájemný vztah mezi těmito dvěma pojmy.

Podle katastrálního zákona z r. 1992 platilo, že „*pozemky se v katastru nemovitostí evidují v podobě parcel*“ (§ 2 odst. 1). Stejně ustanovení nyní obsahuje i nový katastrální zákon (§ 3 odst. 1 písm. a)). Ve spojení s výše zmíněným § 27 písm. b) katastrálního zákona z r. 1992, resp. § 2 písm. b) nového katastrálního zákona, lze dovodit, že pozemek se stává parcelou v okamžiku, kdy je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.

Odlišení pojmu pozemku a parcely bylo důležité pro právní úkony ve smyslu občanského zákoníku z r. 1964. Podle katastrálního zákona z r. 1992 totiž bylo nutné vázat veškeré údaje o právních vztazích zapisované do katastru nemovitostí ke konkrétním parcelám, a nikoliv k pozemkům. Proto i právní úkony, které směřovaly ke změně údajů zapisovaných v katastru nemovitostí (typicky převody vlastnického práva k pozemku), se musely vždy týkat konkrétních parcel. Totéž platí pro nový občanský zákoník a nový katastrální zákon (s výhradou, že nový občanský zákoník používá místo pojmu „právní úkon“ pojem „právní jednání“ – viz dále).

K této problematice se v minulosti vyjádřil i Nejvyšší soud České republiky („**Nejvyšší soud**“), který dovodil, že „*převádět lze jen pozemky geometricky a polohově určené, zobrazené v katastru nemovitostí a označené katastrálním číslem*“, tj. parcely (rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 837/98¹⁷).

Zároveň je však třeba upozornit, že z výše uvedeného nelze dovodit, že pozemek, který není parcelou, není věcí v právním smyslu a není tedy způsobilý být předmětem právních vztahů¹⁸. Pozemek, který není parcelou, lze tedy např. pronajmout třetí osobě za účelem hospodaření.

¹⁷ Na tento výklad Nejvyšší soud odkázal mj. v rozhodnutích sp. zn. 22 Cdo 2211/2000, 30 Cdo 2211/2001 a 30 Cdo 2464/2002.

¹⁸ Toto bylo v minulosti potvrzeno např. rozhodnutím Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2271/2006. Přestože se toto rozhodnutí týká občanského zákoníku z r. 1964, mám za to, že se uplatní i v současné době, jelikož nový občanský zákoník neobsahuje žádné ustanovení, které by výše uvedené vylučovalo.

2.4 Vlastnické právo

2.4.1 Teoretické vymezení vlastnického práva

O vytvoření obecně platné definice vlastnického práva¹⁹, popř. o nalezení znaku charakteristického výlučně pro vlastnické právo, se právní teorie s větším či menším úspěchem pokouší již po několik století.

Vlastnické právo bývá dnes často definováno jako právo ovládat předmět vlastnického práva, tj. zejména právo jej držet (*ius possidendi*), užívat (*ius utendi*), požívat (*ius fruendi*) a nakládat s ním (*ius disponendi*), a to svou mocí, tj. mocí nezávislou na současné existenci moci kohokoliv jiného k témuž předmětu vlastnického práva²⁰. Tato definice vychází ze spojení tzv. analytického pojetí vlastnického práva²¹ s prvkem nezávislosti²². Bývá však kritizována zejména s poukazem na to, že vlastníkem může být i osoba, která pozbyla jedno nebo více (či dokonce všechna) ze svých dílčích oprávnění vymezených výše, a dále s poukazem na to, že vlastníková moc není vždy nezávislá na moci kohokoliv jiného²³.

S prvním z výše uvedených nedostatků se snaží vypořádat teorie tzv. holého vlastnictví (*nuda proprietas*). Podle této teorie může k zániku vlastnického práva dojít pouze z právem předpokládaných důvodů, a pozbytí některého z výše vymezených dílčích vlastnických oprávnění tedy v tomto směru není podstatné. Tuto vlastnost lze označit jako trvalost vlastnického práva, která někdy bývá považována za specifický znak, jenž vlastnické právo odlišuje od jiných subjektivních práv.

Za specifický znak charakteristický výlučně pro vlastnické právo dále někdy bývá považována jeho neomezenost. S tímto prvkem je spojována teorie tzv.

¹⁹ Ačkoli je pojem vlastnického práva užíván v řadě právních předpisů, žádný z těchto právních předpisů jej nevymezuje.

²⁰ Srov. např. KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. et al, *Občanské právo hmotné I. 4.*, aktualizované vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005. s. 322.

²¹ Analytické pojetí vlastnického práva lze chápat jeho vymezení pomocí výčtu oprávnění vlastníka.

²² Nezávislost vlastnického práva bývá vymezována jako právo vlastníka nakládat s věcí volně, tedy přímo a svou mocí (tj. nezávisle na vůli jiné osoby). Nezávislost vlastnického práva souvisí i s jeho úplností, která zdůrazňuje jiný aspekt práva nakládat s věcí volně – právo vlastníka na věc působit (nebo i nepůsobit) dle své vlastní vůle.

²³ Jako příklad lze uvést situaci, kdy dosavadní vlastník věci (např. pozemku) tuto věc převedl s výhradou práva zpětné koupě podle § 607 občanského zákoníku z r. 1964. Nabyvatel věci byl pak v případě převodu dotčené věci ohledně výkonu svého vlastnického práva závislý na vůli převodce. Institut práva zpětné koupě upravuje i nový občanský zákoník (§ 2135 a n.). Srov. např. ELIÁŠ, K. Stálost vlastnického práva a jeho proměny. *Právní rádce* [online]. č. 4/2009 [vid. 2013-05-08]. dostupné na Internetu: <<http://pravniradce.ihned.cz/c1-36806910-stalost-vlastnickeho-prava-a-jeho-promeny>>.

neomezeného právního panství nad věcí, která vlastnické právo chápe jako právo, které není nijak omezeno. Ani tato teorie však neobstojí, jelikož v současném právním řádu najdeme hned celou řadu omezení vlastnického práva, např. v oblasti ochrany životního prostředí či státní památkové péče. Kromě toho platí, že vlastnické právo je vždy omezeno stejnými právy ostatních vlastníků²⁴.

Za vymezující znak vlastnického práva bývá dále považována elasticita vlastnického práva, která v případě, že byl vlastník na základě určitého právního důvodu omezen ve svých vlastnických oprávněních (např. z důvodu uzavření smlouvy o výpůjčce) a tento právní důvod odpadl, způsobuje, že se jeho vlastnické právo obnoví v původním rozsahu. Ani elasticita však není znakem charakteristickým pouze pro právo vlastnické²⁵.

Část právní teorie konečně za znak specifický pouze pro vlastnické právo označuje jeho jednotnost. Tato jednotnost spočívá ve spojení pozitivní a negativní stránky vlastnického práva. Pozitivní stránka bývá vymezována jako právo vlastníka nakládat s předmětem vlastnického práva podle libosti, negativní stránka pak jako právo vlastníka vyloučit z užívání nebo působení na předmět vlastnického práva jakoukoliv jinou osobu. Pozitivní stránku vlastnického práva je ovšem rovněž možno podrobit kritice, a to ze stejného důvodu jako neomezenost vlastnického práva, resp. teorii neomezeného právního panství nad věcí, jak je uvedeno výše. Ohledně negativní stránky lze namítnout, že současný právní řád zná i situace, kdy je oprávnění vlastníka věci vyloučit z užívání předmětu vlastnického práva nebo působení na něj jakoukoliv jinou osobu omezeno či přímo vyloučeno, např. v případě výkonu rozhodnutí.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že vytvoření obecně platné a nezpochybnitelné definice vlastnického práva je velmi problematické. S vědomím naznačených omezení však bude tato práce vycházet z pojetí vlastnického práva jako práva ovládat jeho předmět v mezích právního řádu, tj. zejména práva jej držet, užívat, požívat a nakládat s ním svou mocí, a práva vyloučit z jeho užívání nebo jiného působení na něj jakoukoliv jinou osobu. Rovněž všechny výše vymezené

²⁴ Srov. např. KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. et al, *Občanské právo hmotné I. 4.*, aktualizované vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005. s. 320.

²⁵ Jako příklad lze uvést např. skončení podnájmu pozemku a obnovení původního rozsahu práv nájemce pozemku. Srov. *ibid.*, s. 321.

znaky budou v této práci dále považovány za znaky více či méně charakteristické pro vlastnické právo, a to i přes to, že je nelze vždy považovat za znaky odlišující vlastnické právo od ostatních subjektivních práv.

2.4.2 Zařazení vlastnického práva v systému občanského práva

Ze systematického hlediska bylo za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 vlastnické právo řazeno mezi práva věcná (*iura in rem*). Ta byla často definována jako práva, která oprávněnému subjektu poskytovala tzv. přímé či bezprostřední právní „panství“ nad věcí. Oprávněná osoba tedy k výkonu věcného práva nepotřebovala spolupůsobení žádné jiné osoby a mohla své oprávnění vykonávat přímo²⁶. Jako základní znaky věcných práv, které je odlišovaly od jiných subjektivních práv, byly označovány následující²⁷:

- (a) věcná práva byla právy absolutními – působila vůči všem (*erga omnes*) a odpovídala jim povinnost všech ostatních subjektů práva oprávněného ve výkonu jeho práva nerušit;
- (b) povinnost odpovídající věcným právům spočívala především v nekonání; a
- (c) nepřímým předmětem byla hmotná věc.

Ze zařazení vlastnického práva mezi práva věcná vychází i nový občanský zákoník. Ten však v rámci úpravy věcných práv zavedl některé zásadní změny, často v reakci na nedostatky občanského zákoníku z. 1964. Mezi nejdůležitější změny patří zejména rozšíření katalogu věcných práv, změna pojetí věci, rozšíření právní úpravy držby, opětovné zavedení zásady *superficies solo cedit* a možnost nabytí vlastnického práva od neoprávněné osoby (nevlastníka). Z výše vymezených znaků charakteristických pro věcná práva však lze vycházet i za účinnosti nového občanského zákoníku.

²⁶ Srov. např. *ibid.*, s. 310.

²⁷ Srov. např. *ibid.*

2.4.3 Ústavní základy vlastnického práva

Vlastnické právo patří mezi základní lidská práva. Na úrovni ústavního pořádku²⁸ je zaručeno čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

Podle prvního odstavce mj. platí, že „každý má právo vlastnit majetek“. Zároveň se zde stanoví, že „vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu“. Toto ustanovení je reakcí dřívější rozdělování vlastnictví na několik kategorií, které se v právním řádu uplatňovalo před rokem 1990, a odlišný právní režim těchto kategorií.

Druhý odstavec dovoluje zákonodárci, aby prostřednictvím zákona vymezil, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob. Zákon může také stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů České republiky nebo právnických osob se sídlem v České republice.

Třetí odstavec obsahuje obecné omezení vlastnického práva, které se vztahuje na každého vlastníka. Podle tohoto ustanovení platí, že „vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.“ Toto omezení lze označit za tzv. vnitřní omezení vlastnického práva.

Velmi důležitý je rovněž odstavec čtvrtý, který stanoví podmínky pro vyvlastnění a omezení vlastnického práva. Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je podle tohoto ustanovení možné „ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu“. Tato omezení lze označit za tzv. vnější omezení vlastnického práva.

Pátý odstavec konečně zakazuje ukládat daně či poplatky jinak než na základě zákona. Toto však není pro téma této práce relevantní.

²⁸ Pojem ústavního pořádku je vymezen v čl. 112 ústavního zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, v platném znění („Ústava“). Zahrnuje Ústavu, Listinu základních práv a svobod, ústavní zákony přijaté podle Ústavy a ústavní zákony Národního shromáždění Československé republiky, Federálního shromáždění Československé socialistické republiky a České národní rady upravující státní hranice České republiky a ústavní zákony České národní rady přijaté po 6. červnu 1992.

2.4.4 Vlastnické právo v pojetí občanského zákoníku z r. 1964

Ačkoliv občanský zákoník z r. 1964 definici vlastnického práva neobsahoval, ze znění § 123 byla patrná inspirace analytickým vymezením: „*Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užítky a nakládat s ním.*“ Ze znění citovaného ustanovení je zároveň patrné, že občanský zákoník z r. 1964 nevycházel z absolutní neomezenosti vlastnického práva, nýbrž vymezil obecnou hranici stanovenou zákonem, která platila jednotně pro všechny vlastníky bez výjimky.

Pojetí vlastnického práva v občanském zákoníku z r. 1964 bylo v minulosti spíše kritizováno. Zdůrazňováno bylo zejména to, že došlo k oddělení pozitivní a negativní stránky vlastnického práva (viz část 2.4.1 této práce), což vedlo k oslabení jednotnosti vlastnického práva. Dále bylo kritizováno samotné znění § 123, které svou formulací nesprávně naznačovalo, že výčet oprávnění vlastníka je taxativní²⁹ a že je tato oprávnění nutno chápat jako celek. Souhrnný přehled těchto nedostatků lze nalézt např. v důvodové zprávě k novému občanskému zákoníku³⁰.

Kritizováno bylo dále i obsažení duplicitních formulací toho, co již upravuje Listina základních práv a svobod. V § 124 byl zopakován obsah čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod: „*Všichni vlastníci mají stejná práva a poskytuje se jim stejná právní ochrana.*“ Ustanovení § 125 odst. 2 pak vyjadřovalo totéž, co čl. 11 odst. 2 Listiny základních práv a svobod: „*Zvláštní zákon stanoví, které věci mohou být předmětem vlastnictví pouze státu nebo určených právnických osob.*“

Konečně byla některými autory kritizována i terminologická nejednotnost občanského zákoníku z r. 1964, kdy byly vedle sebe nesystematicky používány pojmy „vlastnické právo“ a „vlastnictví“³¹.

²⁹ Ustanovení § 123 občanského zákoníku z r. 1964 neobsahovalo např. právo vlastníka na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje, které bylo obsaženo v § 126.

³⁰ Srov. *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník* [online]. [vid. 2012-11-07]. dostupné na Internetu: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/2011/Vladni_navrh_obcanskeho_zakoniku_2011_DZ.pdf>. s. 260.

³¹ Srov. např. ELIÁŠ, K. Stálost vlastnického práva a jeho proměny. *Právní rádce* [online]. č. 4/2009 [vid. 2013-01-12]. dostupné na Internetu: <<http://pravnicaradce.ihned.cz/c1-36806910-stalost-vlastnickeho-prava-a-jeho-promeny>>.

2.4.5 Vlastnické právo v pojetí nového občanského zákoníku

Ani nový občanský zákoník definici vlastnického práva neobsahuje. Nepřejímá však ani znění § 123 občanského zákoníku z r. 1964. Podle důvodové zprávy nový občanský zákoník zdůrazňuje jen nesporné, obecně akceptované a podstatné rysy vlastnického práva. Nesporné a podstatné rysy vlastnického práva jsou nezávislost, jednotnost, úplnost, elasticita a trvalost³². Základní oprávnění vlastníka jsou vymezena tak, že „*vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit*“ (§ 1012). V tomtéž ustanovení se stanoví obecné omezení vlastnického práva všem vlastníkům: „*Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.*“ Z toho vyplývá, že ani nový občanský zákoník nevychází z absolutní neomezenosti vlastnického práva.

Za pozitivní lze považovat, že nový občanský zákoník překonává kritizovanou terminologickou nejednotnost občanského zákoníku z r. 1964, když důsledně rozlišuje mezi „vlastnickým právem“ v subjektivním smyslu a „vlastnictvím“ jako nepřímým (sekundárním) předmětem takto chápaného vlastnického práva. To by mělo přispět k přehlednosti právní úpravy.

2.4.6 Předmět vlastnického práva

Přímým předmětem vlastnického práva, resp. odpovídajícího právního vztahu, rozumíme lidské chování, jímž se realizují práva a povinnosti stran. Nepřímým (sekundárním) předmětem vlastnického práva, tedy tím, čeho se takové chování týká, je věc³³. V pojetí občanského zákoníku z r. 1964 se věcí rozuměla pouze hmotná věc (§ 118), ať již movitá nebo nemovitá. Nový občanský zákoník již vychází z toho, že věcí je jak hmotná, tak nehmotná věc (§ 489).

³² Srov. např. *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník* [online]. [vid. 2012-11-08]. dostupné na Internetu: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/2011/Vladni_navrh_obcanskeho_zakoniku_2011_DZ.pdf>. s. 261.

³³ Srov. např. KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. et al, *Občanské právo hmotné I. 4.*, aktualizované vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005. s. 271.

2.4.7 Obsah vlastnického práva

Obsahem vlastnického práva rozumíme soubor jednotlivých oprávnění vlastníka. Patří sem oprávnění vlastníka předmět vlastnického práva držet (*ius possidendi*), užívat (*ius utendi*), požívat (*ius fruendi*), nakládat s ním (*ius disponendi*) a vzepřít se neoprávněnému zásahu³⁴.

Právo vlastníka předmět vlastnického práva držet bývá uváděno na prvním místě, neboť toto oprávnění „*tvoří důležitý předpoklad i pro výkon některých dalších vlastnických oprávnění (...)*“³⁵.

Oprávnění vlastníka předmět vlastnického práva užívat spočívá v tom, že „*vlastník sám užívá věc (tedy předmět vlastnického práva – poznámka autorky), resp. její užitné vlastnosti, za tím účelem, aby realizoval své zájmy a potřeby, ať již ve formě individuální spotřeby či podnikatelské spotřeby*“³⁶.

Oprávnění vlastníka předmět vlastnického práva požívat představuje právo brát z tohoto předmětu plody a jiné užitky³⁷.

Oprávnění vlastníka s předmětem vlastnického práva nakládat umožňuje vlastníkovi „*v souladu s jeho zájmy, potřebami a preferencemi v různých právních formách svobodně realizovat hospodářské hodnoty věci (tedy předmětu vlastnického práva – poznámka autorky) jiným využíváním než pro vlastní (ať již individuální či podnikatelskou) spotřebu*“³⁸. Toto oprávnění může vyústit až do zcizení jiné osobě (*ius alienandi*), opuštění věci (*ius dereliquendi*) nebo zničení věci (*ius abutendi*).

Právo vzepřít se neoprávněnému zásahu je vtěleno do práva vlastníka podat žalobu na vydání předmětu vlastnického práva (v případě pozemku žalobu na vyklizení) proti tomu, kdo předmět vlastnického práva neoprávněně zadržuje (*actio reivindicatio*), a žalobu zápůrčí (*actio negatoria*) proti tomu, kdo neoprávněně ruší vlastnické právo vlastníka.

Výše uvedená práva byla v občanském zákoníku z r. 1964 zmiňována v § 123, s výjimkou práva vlastníka vzepřít se neoprávněnému zásahu do vlastnického práva, které bylo uvedeno v § 126. Nový občanský zákoník již v § 1012 hovoří

³⁴ Srov. např. *ibid.*, s. 334.

³⁵ *Ibid.*

³⁶ *Ibid.*, s. 335.

³⁷ Srov. např. *ibid.*

³⁸ *Ibid.*, s. 336.

pouze o oprávnění vlastníka se svým vlastnictvím nakládat a jiné osoby z toho vyloučit, což v podstatě zahrnuje všechna jednotlivá výše uvedená oprávnění vlastníka.

2.4.8 Subjekt vlastnického práva

Subjektem vlastnického práva může být jak osoba fyzická, tak osoba právnická včetně státu. Tato koncepce byla zakotvena nejen v občanském zákoníku z r. 1964 (§ 7 a n.), ale zachoval ji i nový občanský zákoník (§ 15 a n.).

2.4.9 Vznik a zánik vlastnického práva

Ke vzniku (nabytí) vlastnického práva dochází tehdy, kdy se vlastníkem konkrétní věci a nositelem subjektivního vlastnického práva stane někdo, kdo jím dosud nebyl, a to buď proto, že vlastníkem věci byl někdo jiný, nebo proto, že vlastníkem věci nebyl nikdo³⁹.

Právní teorie rozlišuje mezi derivativním a originárním vznikem vlastnického práva. Derivativní je takový vznik vlastnického práva, kdy „*vlastník věci své vlastnické právo odvozuje od svého právního předchůdce (...)*“⁴⁰. Derivativně může vlastnické právo k věci vzniknout následujícími způsoby:

- (a) smlouvou a
- (b) děděním.

Originární je naopak takový vznik vlastnického práva, kdy nový vlastník své vlastnické právo od svého právního předchůdce neodvozuje. Originárně může vlastnické právo k věci vzniknout zejména následujícími způsoby:

- (a) zpracováním,
- (b) zhotovením nové věci,
- (c) nálezem,
- (d) na základě úředního výroku,
- (e) ze zákona,
- (f) vydržením,
- (g) nabytím od nevlastníka,

³⁹ Srov. např. *ibid.*, s. 346.

⁴⁰ *Ibid.*

- (h) přírůstkem a
- (i) přisvojením.

Občanský zákoník z r. 1964 v ustanovení, které obsahovalo shrnutí možných způsobů vzniku vlastnického práva (§ 132), z výše vymezených způsobů výslovně zmiňoval pouze vznik na základě smlouvy, dědění, úředního výroku (rozhodnutí státního orgánu) a ostatních skutečností stanovených v zákoně, kam spadaly všechny ostatní přípustné způsoby vzniku vlastnického práva podle občanského zákoníku z r. 1964 (tj. zejména vydržení, zpracování, zhotovení nové věci, přírůstek, nález – nabytí ztracené, opuštěné nebo skryté věci, nabytí ze zákona, nabytí od nevlastníka). Tyto ostatní způsoby byly s výjimkou zhotovení nové věci upraveny na různých místech občanského zákoníku z r. 1964. Zhotovení nové věci občanský zákoník z r. 1964 sice výslovně neupravoval, přesto však byl tento způsob vzniku vlastnického práva obecně přijímán⁴¹. Přisvojení jako způsob nabytí vlastnického práva občanský zákoník z r. 1964 taktéž výslovně neupravoval, některé zvláštní zákony ovšem tento způsob vzniku vlastnického práva předpokládaly⁴².

Nový občanský zákoník žádné „souhrnné“ ustanovení vymezující možné způsoby vzniku vlastnického práva neobsahuje. V porovnání s občanským zákoníkem z r. 1964 navíc výslovně upravuje i způsob vzniku vlastnického práva v podobě přisvojení (přivlastnění). Ve vztahu k přírůstku navíc obsahuje i výslovnou úpravu pro případ naplaveniny a strže. Kromě toho podstatně rozšiřuje možnost nabytí vlastnického práva od nevlastníka. Dále nový občanský zákoník umožňuje nabytí vlastnického práva na základě uplatnění pravidel o tzv. přestavku, který představuje způsob nabytí vlastnického práva ze zákona, který občanský zákoník z r. 1964 rovněž neznal.

V případě zániku vlastnického práva lze obecně rozlišovat mezi absolutním a relativním zánikem. Jako absolutní zánik vlastnického práva je označován případ, kdy „*vlastnické právo k věci zaniká, aniž by ho nabyt někdo jiný*“⁴³. Relativním zánikem vlastnického práva pak rozumíme případ, kdy „*vlastnické právo zaniká*

⁴¹ Srov. např. PETR, B. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. s. 33.

⁴² Např. zákon č. 99/2004 Sb., o rybníkářství, výkonu rybářského práva, rybářské strážní, ochraně mořských rybolovných zdrojů a o změně některých zákonů (zákon o rybářství).

⁴³ HENDRYCH, D. Absolutní zánik vlastnického práva. *Právní slovník* [online]. Praha: C. H. Beck, 2009 [vid. 2012-11-12]. dostupné na Internetu: <<http://www.beck-online.cz/bo>>.

*bývalému vlastníkovi a zároveň je nabývá někdo jiný. V takových situacích odpovídají právní důvody zániku vlastnického práva právním důvodům nabytí vlastnického práva.*⁴⁴

⁴⁴ HENDRYCH, D. Relativní zánik vlastnického práva. *Právní slovník* [on-line]. Praha: C. H. Beck, 2009 [vid. 2012-11-12]. dostupné na Internetu: <<http://www.beck-online.cz/bo>>.

3. ZVLÁŠTNOSTI PŮDY A JEJICH VLIV NA VLASTNICKÉ PRÁVO K POZEMKU

3.1 Zvláštnosti půdy

Pozemky, resp. v obecnějším pojetí půda (jako zemský povrch), vykazují v porovnání s ostatními věcmi v právním smyslu určité rozdíly⁴⁵.

Půda má polyfunkční charakter. V tomto smyslu je hlavním výrobním prostředkem a produkčním činitelem v zemědělství a lesnictví, rezervoárem užitných hodnot, stanovištěm pro veškerou lidskou činnost a vedle ekonomických funkcí má jako jedna ze základních složek životního prostředí i nezastupitelnou ekologickou roli.

Rozloha půdy je omezená. Nelze ji rozmnožit ani nahradit. Jako nemovitost ve smyslu občanského zákoníku z r. 1964 i nového občanského zákoníku je nepřenositelná. Půda je produktem přírody, který nelze vyrobit. Její cenu proto nelze odvozovat z výrobních nákladů, nýbrž je třeba zohlednit zejména investice do půdy vložené.

Půda se užíváním neopotřebovává ani nespotřebovává, užíváním se však mohou znehodnocovat nebo vyčerpávat užitné vlastnosti půdy jako hmotného substrátu Země.

Výše uvedené zvláštnosti půdy mohou být příčinou vzniku určitého napětí daného prosazováním rozdílných zájmů různých subjektů ve vztahu k půdě. V této souvislosti je možno zmínit např. napětí vznikající v důsledku omezené rozlohy půdy a rostoucích potřeb obyvatel, dále napětí plynoucí z nutnosti ekonomického využívání půdy na jedné straně a ochranou půdy jako jedné ze základních složek životního prostředí na druhé straně, a konečně i napětí způsobené možnostmi využívat půdu v určitém území různými způsoby. Vzhledem k historickým zkušenostem, kdy toto napětí vedlo i k rozsáhlým změnám v právních vztazích (např. pozemkovým reformám), byla do českého právního řádu zavedena řada institutů, které by měly

⁴⁵ Srov. např. DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2010. s. 11 a n., nebo PEKÁREK, M. et al. *Základy pozemkového práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. s. 13 a n.

napomoci toto napětí zmírňovat určením pravidel, jejichž cílem je umožnit nalezení kompromisu mezi rozdílnými zájmy jednotlivých skupin⁴⁶.

3.2 Předmět vlastnického práva k pozemku

Ve vztahu k přímému předmětu pozemkového vlastnictví se v plném rozsahu uplatní obecná pravidla (blíže část 2.4.6 této práce). Ve vztahu k nepřímému předmětu pozemkového vlastnictví je třeba zdůraznit, že jím „*není půda jako zemský povrch, ale vždy jen jeho konkrétní individualizovaná část, tedy pozemek*“⁴⁷.

3.3 Obsah vlastnického práva k pozemku

Zvláštnosti půdy se odráží v obsahu vlastnického práva k pozemku. Vlastnické právo k pozemku sice zahrnuje všechna výše uvedená dílčí oprávnění (blíže viz část 2.4.7 této práce), oproti obsahu vlastnického práva k jiným věcem však nelze opomenout určitá specifika.

Ohledně oprávnění vlastníka pozemek držet někteří autoři⁴⁸ poukazují na to, že pozemek není na rozdíl od movitých věcí a určitých stavebních nemovitostí možné fyzicky přesunout na jiné místo.

Oprávnění vlastníka pozemek užívat bývá označováno za užší i širší zároveň. „*Užší je v tom, že se vylučuje možnost pozemek spotřebovat nebo i zničit, neboť půda (tedy pozemek poznámka autorky) je coby zemský povrch věčná (trvalá). Širší je v tom, že zahrnuje nejen právo užívat povrch pozemku, ale i určitý prostor nad a pod zemským povrchem a zároveň si přivlastňovat porosty a plody, jakož i hmotný substrát Země, pokud nejde o ložiska vyhrazených nerostů.*“⁴⁹ Výraznější omezení práva vlastníka užívat pozemek je možno spatřovat v tom, že pozemek lze užívat pouze v souladu s jeho druhem a způsobem využití⁵⁰. Oprávnění vlastníka

⁴⁶ Např. územní plánování, posuzování vlivů na životní prostředí, úprava vyvlastnění a sousedských vztahů atd.

⁴⁷ DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2010. s. 39.

⁴⁸ Srov. např. PEKÁREK, M. et al. *Základy pozemkového práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. s. 31.

⁴⁹ DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2010. s. 42.

⁵⁰ Jedná se o tzv. účelovou kategorizaci půdy, která vyplývá z katastrálních předpisů. Podle § 2 odst. 3 katastrálního zákona z r. 1992 byly pozemky členěny podle druhu na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří

užívat pozemek je však omezeno i právy jiných vlastníků⁵¹, a může být omezeno i právy dalších osob, které jsou oprávněny daný pozemek užívat⁵². Dále nelze opomenout, že z některých právních předpisů vyplývají určitá omezení ve smyslu povinnosti vlastníka určitých druhů pozemků něco konat⁵³ a některé právní předpisy (zejména z oblasti ochrany životního prostředí) naopak obsahují povinnosti vlastníka pozemku zdržet se určitého konání, popř. určité chování strpět⁵⁴.

K oprávnění vlastníka pozemku jej požívat lze odkázat na to, co již bylo uvedeno výše v souvislosti s oprávněním vlastníka pozemku užívat jak pozemek, tak i prostor pod a nad ním.

Co se týká oprávnění vlastníka nakládat s pozemkem, i zde je možné vypožorovat jistá omezení – např. v podobě zákonných předkupních práv⁵⁵ či

a ostatní plochy. Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška), v platném znění („katastrální vyhláška z r. 2007“) pak vymezila jednotlivé způsoby využití pozemků. Stejně členění druhů pozemků a způsoby využití nyní obsahuje nový katastrální zákon v § 3 odst. 2, resp. vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění.

⁵¹ Např. omezení vyplývající z tzv. sousedských práv (§ 128 občanského zákoníku z r. 1964, resp. § 1013 nového občanského zákoníku).

⁵² Např. na základě tzv. práva obecného užívání účelové pozemní komunikace ve smyslu § 19 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění.

⁵³ Např. povinnost vlastníka pozemku nebo osoby užívající pozemek z jiného právního důvodu zjišťovat a omezovat výskyt a šíření škodlivých organismů včetně plevelů tak, aby nevznikla škoda jiným osobám nebo nedošlo k poškození životního prostředí anebo k ohrožení zdraví lidí nebo zvířat, která vyplývá z § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 326/2004 Sb., o rostlinolékařské péči a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění, či povinnost vlastníka pečovat o dřeviny (zejména je ošetřovat a udržovat), podle § 7 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

⁵⁴ Např. povinnost vlastníka pozemku, na němž byl učiněn paleontologický nález, se zdržet činnosti, která by mohla vést k jeho zničení nebo poškození podle § 11 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, či povinnost vlastníka pozemku, na němž se nacházejí koryta vodních toků, strpět na svém pozemku břehové porosty, obecné nakládání s vodami ve vodním toku nebo umístění zařízení ke sledování stavu povrchových a podzemních vod a ekologických funkcí vodního toku (například plavebních znaků apod.) podle § 50 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).

⁵⁵ Např. předkupní právo k pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo pro veřejně prospěšné opatření ve smyslu § 101 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, které svědčí obci nebo kraji, který je vymezil v územně plánovací dokumentaci, nebo za určitých podmínek státu. Obec má též předkupní právo k pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prostranství.

omezení ve smyslu zvláštních pravidel pro nakládání s pozemky vztahující se pouze na určité kategorie vlastníků pozemků⁵⁶.

Právo vlastníka pozemku vzepřít se neoprávněnému zásahu do vlastnického práva nevykazuje v porovnání s obdobným právem vlastníka jiné věci žádná specifika.

3.4 Subjekty vlastnického práva k pozemku

Zvláštnosti půdy se odráží také v okruhu subjektů vlastnického práva k pozemku.

Tradičně bývalo omezeno právo devizových cizozemců nabývat v Československu, resp. České republice, nemovitosti, včetně pozemků. Toto omezení vyplývalo z devizových předpisů a spočívalo v tom, že devizoví cizozemci – zpravidla fyzické osoby bez trvalého pobytu v České republice a právnické osoby se sídlem v jiném státě než v České republice – mohli tuzemské nemovitosti nabývat pouze na základě právních důvodů taxativně vymezených devizovými předpisy (např. děděním, pro diplomatické zastoupení cizího státu za podmínky vzájemnosti nebo šlo-li o stavbu, kterou devizový cizozemec vystavěl na vlastním pozemku). Zásadním momentem pro liberalizaci těchto omezení se stal vstup České republiky do Evropské unie. Vzhledem k faktu, že Evropská unie, resp. její jednotný vnitřní trh, je založen mj. na volném pohybu kapitálu, včetně nemovitostí, si Česká republika v přístupových dokumentech vyjednala dvě výjimky z této základní svobody⁵⁷. Obě přechodná období, po která bylo možno dojednané výjimky

⁵⁶ Např. obce jsou podle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, povinny zveřejnit na úřední desce obecního úřadu po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce mj. záměr prodat, směniti nebo darovat pozemek, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr mohou obce zveřejnit též způsobem v místě obvyklým. Pokud obce záměr nezveřejní, je právní úkon, resp. právní jednání, od počátku neplatné.

⁵⁷ V této souvislosti Akt o podmínkách přistoupení, který je nedílnou součástí Smlouvy o přistoupení, v článku 24 umožnil, aby Česká republika odchýlně od povinností vyplývajících ze smluv, na kterých je založena Evropská unie, po dobu pěti let ode dne přistoupení ponechala v platnosti pravidla vnitrostátního práva týkající se nabývání objektů vedlejšího bydlení státními příslušníky členských států, kteří nebydli v České republice, a společnostmi zřízenými podle práva jiného členského státu, které ani nebyly usazeny, ani neměly pobočku nebo zastoupení na území České republiky. Obdobně bylo České republice umožněno, aby po dobu sedmi let ode dne přistoupení ponechala v platnosti pravidla vnitrostátního práva týkající se nabývání zemědělské půdy a lesů státními příslušníky členských států a společnostmi zřízenými podle práva jiného členského státu, které nebyly ani usazeny ani zapsány do rejstříku v České republice. Akt o podmínkách přistoupení však v souvislosti s nabýváním zemědělské půdy a lesů zároveň stanovil zákaz zacházet se státním příslušníkem

aplikovat, však již uplynula⁵⁸ a v zásadě lze říci, že devizoví cizozemci mohou tuzemské nemovitosti, včetně pozemků, nabývat bez omezení. Výjimky však stále přetrvávají např. v restitučních právních předpisech.

Určité výjimky ovšem platí i v případě některých kategorií pozemků – např. pozemků na území vojenských újezdů či ve zvláště chráněných územích ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. V těchto případech je okruh subjektů, které mohou nabýt vlastnické právo k pozemku, stále omezen⁵⁹.

3.5 Vznik a zánik vlastnického práva k pozemku

Zvláštnosti půdy se projevují též v samotném vzniku a zániku vlastnického práva k pozemku.

Ve vztahu k derivativním způsobům vzniku vlastnického práva k pozemku lze konstatovat, že oba způsoby zmíněné v části 2.4.9 této práce (smlouva a dědění) byly, resp. jsou, využitelné jak za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964, tak i za účinnosti nového občanského zákoníku.

Ve vztahu k originárním způsobům nabytí vlastnického práva k pozemku nepřichází ze způsobů zmíněných v části 2.4.9 této práce v úvahu zpracování či zhotovení, stejně jako nabytí pozemku coby věci ztracené či skryté (nález), což plyne již ze samotné povahy pozemku a platí bez ohledu na konkrétní právní úpravu. Za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 bylo tedy možné nabytí pozemku na základě úředního výroku, ze zákona, vydržení a nabytí od nevlastníka, přičemž nový občanský zákoník v tomto ohledu nepřinesl žádné změny. Sporná byla naopak možnost nabýt vlastnické právo k pozemku přírůstkem a dále možnost nabýt

členského státu méně příznivě než ke dni podpisu Smlouvy o přistoupení nebo s většími omezeními než se státním příslušníkem třetí země (doložka nejvyšších výhod). Zároveň Akt o podmínkách přistoupení vyloučil aplikaci výše uvedené výjimky týkající se nabývání zemědělské půdy a lesů na samostatně hospodařící zemědělce, kteří byli státními příslušníky jiného členského státu a kteří se chtěli usadit a bydlet v České republice. Zde se Česká republika zavázala k aplikaci stejných pravidel, která platila pro její státní příslušníky.

⁵⁸ Pro úplnost lze uvést, že dotčená omezení bylo možno snadno obejít založením české právnické osoby, která následně pozemky nabyla do svého vlastnictví.

⁵⁹ Např. pouze ve vlastnictví státu mohou být pozemky tvořící území vojenských újezdů ve smyslu § 30 zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, v platném znění, a dále lesy, lesní půdní fond, vodní toky a vodní plochy na území národních parků, které byly k 1. červnu 1992 ve vlastnictví státu (tyto pozemky s výjimkou restitucí nelze dále zcizit) ve smyslu § 23 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

opuštěný pozemek (resp. sporná byla možnost vůbec pozemek opustit). Nový občanský zákoník však veškeré dosavadní pochybnosti rozptýlil, když tyto způsoby nabytí vlastnického práva k pozemkům výslovně upravil. Dále nový občanský zákoník nově umožnil nabytí vlastnického práva k pozemku na základě institutu tzv. přestavku, což je způsob nabytí vlastnického práva k pozemku ze zákona, který občanský zákoník z r. 1964 neznal.

Ohledně zániku vlastnického práva k pozemku lze uvést, že půjde o zánik relativní. Absolutní zánik vlastnického práva je v případě pozemku (opět vzhledem k jeho povaze) v zásadě vyloučen⁶⁰. V této práci je proto dále samostatně pojednáváno pouze o jednotlivých způsobech nabývání vlastnického práva k pozemkům, jelikož tyto způsoby zároveň určují i způsoby jeho zániku. Z hlediska systematického jsou tyto jednotlivé způsoby v následujících částech této práce komentovány v pořadí, v jakém je předvídal § 132 občanského zákoníku. Na závěr je pojednáno o problematice nabytí vlastnického práva k pozemku ze zákona.

⁶⁰ V úvahu by přicházelo snad pouze fyzické zničení pozemku v důsledku působení přírodních sil, například stržení části pozemku vodním tokem.

4. VZNIK A ZÁNÍK VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKU

4.1 Smlouva

Smlouva představovala za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 nejtypičtější právní úkon občanského, resp. v širším smyslu soukromého, práva, a bývala proto označována jako jeden z jeho základních pilířů⁶¹. Právní teorie ji vymezovala jako dvoustranný, resp. vícestranný právní úkon⁶², k jehož vzniku bylo třeba shodného projevu vůle dvou, resp. více smluvních stran ohledně celého obsahu smlouvy⁶³.

Výše uvedené se plně uplatní i za účinnosti nového občanského zákoníku.

4.1.1 Dvoufázovost smluvního převodu vlastnického práva k pozemku

Právní teorie v rámci problematiky nabývání vlastnického práva tradičně rozlišuje mezi právním důvodem (*iustus titulus*) a právním způsobem nabytí vlastnického práva (*modus acquirendi dominii*), a to i v případě převodů vlastnického práva k pozemku. Z tohoto principu vycházel občanský zákoník z r. 1964 (§ 133 odst. 2), a ani nový občanský zákoník tento jej neopustil (§ 1099, resp. § 1105).

Právním důvodem převodu vlastnického práva k pozemku byla za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 smlouva, sama však převod vlastnického práva k pozemku nepůsobila. Smlouva totiž neměla účinek převodní (translační), ale jen závazkověprávní (obligační); zavazovala totiž zcizitele k tomu, aby vlastnické právo

⁶¹ Srov. např. KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. et al, *Občanské právo hmotné 1. 4.*, aktualizované vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005. s. 146, nebo KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. et al, *Občanské právo hmotné 2. 4.*, aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005. s. 29.

⁶² Právní úkon byl definován v § 34 občanského zákoníku z r. 1964 jako „projev vůle směřující zejména ke vzniku, změně nebo zániku těch práv a povinností, které právní předpisy s takovým projevem vůle spojují“. Nový občanský zákoník pojem právního úkonu opustil a nahradil jej pojmem právní jednání, jehož vymezení však neobsahuje. Dle důvodové zprávy byla důvodem snaha zpřístupnit znění nového občanského zákoníku lidovému chápání. Namísto toho v § 545 nového občanského zákoníku stanoví pouze důsledky právního jednání: „Právní jednání vyvolává právní následky, které jsou v něm vyjádřeny, jakož i právní následky plynoucí ze zákona, dobrých mravů, zvyklostí a zavedené praxe stran.“

⁶³ Srov. např. KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. et al, *Občanské právo hmotné 2. 4.*, aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005. s. 29.

k pozemku na nabyvatele dalším úkonem, který byl právně uznaným způsobem převodu vlastnického práva, převedl⁶⁴.

Právním způsobem nabytí vlastnického práva k pozemku byl za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 vklad do katastru nemovitostí⁶⁵.

Totéž platí i pro právní stav za účinnosti nového občanského zákoníku.

K výše uvedenému je dále třeba uvést, že v případě, kdy za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 došlo na základě uzavřené smlouvy k zamítnutí návrhu na povolení vkladu, bylo podle judikatury Nejvyššího soudu splnění závazku převést vlastnické právo na druhého účastníka smlouvy nemožné. V důsledku nemožnosti plnění pak tento závazek zanikl, a to ke dni, kdy nemožnost plnění nastala⁶⁶. Lze soudit, že tyto závěry jsou relevantní i za účinnosti nového občanského zákoníku, a to z důvodu výše zmíněného zachování rozlišování právního důvodu a právního způsobu nabytí vlastnického práva.

Konečně je třeba zmínit, že v důsledku dvoufázovosti převodu vlastnického práva k pozemku nebylo možné vyloučit situaci, kdy došlo dvakrát (či dokonce vícekrát) k uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva ke stejnému pozemku. V takovém případě se stal vlastníkem pozemku ten, jehož návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí byl příslušnému katastrálnímu úřadu doručen jako první (za předpokladu, že došlo k povolení vkladu)⁶⁷.

⁶⁴ Srov. např. KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. et al, *Občanské právo hmotné I. 4.*, aktualizované vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005. s. 348.

⁶⁵ Vklad je jednou z forem zápisu do katastru nemovitostí. Blíže je o tomto tématu pojednáno v části 5 této práce.

⁶⁶ Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 868/2001: „Z kupní smlouvy uzavřené dne 26. 7. 1996 plyne pro žalované závazek převést na žalobce vlastnické právo k předmětným nemovitostem. Převést vlastnické právo k nemovitosti je v - důsledku intabulačního principu (srov. § 133 odst. 2 ObčZ) možné pouze vkladem vlastnického práva nabyvatelů do katastru nemovitostí. Protože v posuzovaném případě příslušný katastrální úřad zamítl návrh na vklad vlastnického práva žalobců do katastru nemovitostí podle předmětné kupní smlouvy, a jeho rozhodnutí nabylo právní moci, nelze tohoto vkladu na základě účasti uzavřené kupní smlouvy ze dne 26. 7. 1996 dosáhnout. Nelze-li provést vklad vlastnického práva žalobců na základě účasti sjednané kupní smlouvy, je splnění závazku žalovaných převést vlastnické právo dosud jim náležející na žalobce nemožné. V důsledku nemožnosti plnění závazek zaniká, a to ke dni, kdy nemožnost plnění nastala. Zánikem závazku žalovaných zanikla kupní smlouva jako celek, neboť kupní smlouva spočívá na vzájemném plnění smluvních stran, přičemž zánikem povinnosti jedné z nich přestává smlouva plnit svoji funkci. Následkem zániku kupní smlouvy odpadl i právní důvod pro plnění ze strany žalobců a žalobcům vzniká nárok na vrácení toho, co sami podle smlouvy plnili, tj. nárok na vrácení jimi zaplacené kupní ceny ve výši 500 000 Kč, která představuje bezdůvodné obohacení žalovaných.“⁶⁷ V tomto případě lze sledovat uplatnění tzv. zásady priority, o které je blíže pojednáno v části 5 této práce.

⁶⁷ V tomto případě lze sledovat uplatnění tzv. zásady priority, o které je blíže pojednáno v části 5 této práce.

4.1.2 Náležitosti smlouvy

Náležitosti smlouvy představovaly za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 určité atributy, které smlouva jako právní úkon musela splnit, aby byla způsobilá vyvolat účinky v ní vymezené. Tyto náležitosti byly dovozovány ze znění § 37 – 40, § 49 a § 49a a patřily mezi ně náležitosti osoby, vůle a jejího projevu a náležitosti předmětu plnění.

Výše uvedené náležitosti se uplatní i za účinnosti nového občanského zákoníku, přičemž je třeba vycházet ze znění § 551 – 553 a § 580 – 585.

Náležitosti osoby

Náležitostí osoby byla podle občanského zákoníku z r. 1964 způsobilost k právním úkonům. Ta byla vymezena jako způsobilost osoby vlastními právními úkony nabývat práv a brát na sebe povinnosti a vznikala u fyzické osoby v plném rozsahu dovršením věku 18 let, popř. výjimečně dřívějším uzavřením manželství (§ 8 občanského zákoníku z r. 1964), a u právnické osoby dnem jejího vzniku (§ 18 a n. občanského zákoníku z r. 1964). Nový občanský zákoník nahradil pojem „způsobilost k právním úkonům“ pojmem „svéprávnost“ (§ 15 odst. 2), která je chápána jako způsobilost nabývat pro sebe vlastním právním jednáním práva a zavazovat se k povinnostem (právně jednat). I podle nového občanského zákoníku se fyzická osoba stává plně svéprávnou dovršením 18 let věku. Před tímto okamžikem však může plně svéprávnosti nabýt nejen uzavřením manželství, ale také na základě přiznání svéprávnosti (§ 30 odst. 2). V případě právnické osoby nový občanský zákoník již nevychází z koncepce jednání samotné právnické osoby jejím statutárním zástupcem (orgánem), nýbrž je zvolena koncepce zastoupení. Proto se v novém občanském zákoníku v případě právnické osoby o svéprávnosti nehovoří. Svéprávná však musí být osoba, která v zastoupení této právnické osoby jedná (§ 152 odst. 2).

Náležitosti vůle

Mezi náležitosti vůle patřila podle občanského zákoníku z r. 1964 svoboda a vážnost vůle, absence omylu a tísňe.

Svobodná byla taková vůle, na kterou nepůsobily žádné vlivy, které jednajícího člověka zbavovaly volnosti činit rozhodnutí. Svobodu vůle vylučovalo fyzické donucení (*vis absoluta*) a donucení psychické (*vis compulsiva*). Vážná byla taková vůle, kdy jednající osoba chtěla svým projevem vůle způsobit právem aprobované právní následky. Konečně stavem tísně se rozuměl stav, kdy jednající osoba jednala na základě donucení, v tomto případě ovšem jiného než fyzického či psychického donucení.

Podle občanského zákoníku z r. 1964 způsobovala absence svobody a vážnosti vůle, stejně jako existence podstatného omylu⁶⁸, neplatnost právního úkonu (§ 37 odst. 1 a § 49a), přičemž v prvních dvou případech se jednalo o neplatnost absolutní a ve třetím případě o neplatnost relativní. Důsledkem tísně byla možnost za splnění dalších podmínek od smlouvy odstoupit (§ 49 občanského zákoníku z r. 1964).

Nový občanský zákoník vyšel z toho, že o právní jednání vůbec nejde, chybí-li vůle jednající osoby, popř. nebyla-li zjevně projevena vážná vůle (§ 551 a § 552) – takové jednání představuje zdánlivé právní jednání, které je nicotné. V případě existence podstatného omylu, popř. nepodstatného omylu vyvolaného lstí je důsledkem relativní neplatnost (§ 583 nového občanského zákoníku), stejně jako v případě právního jednání učiněného v důsledku fyzického násilí (§ 587 odst. 1) a v případě jednání v tísní (§ 1796 nového občanského zákoníku).

Náležitosti projevu vůle

Náležitostmi projevu vůle byly podle občanského zákoníku z r. 1964 srozumitelnost a určitost, popř. dodržení předepsané formy.

Občanský zákoník z r. 1964 sice sám stanovil jako následek nesrozumitelného či neurčitého právního úkonu absolutní neplatnost (§ 37), avšak právní teorie dospěla k odlišnému výkladu. Absolutní nesrozumitelnost (nesrozumitelnost vůči všem) neadresovaného i adresovaného úkonu tak podle některých autorů způsobovala to, že daný úkon vůbec nevznikl (byl nicotný). V případě relativní nesrozumitelnosti (nesrozumitelnosti vůči konkrétní osobě)

⁶⁸ Ne každý omyl byl právně relevantní, muselo jít o omyl podstatný (např. v předmětu plnění, osobě spolukontrahenta).

neadresovaného úkonu se pak jednalo o právní úkon platný a v případě adresovaného úkonu byla důsledkem jeho absolutní neplatnost⁶⁹.

Nový občanský zákoník vychází již pouze z toho, že pokud nelze z důvodu nesrozumitelnosti zjistit obsah právního jednání, jedná se o zdánlivé (nicotné) právní jednání (§ 553 odst. 1).

Určitý byl za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 takový projev vůle, ze kterého bylo možné spolehlivě a přesně zjistit jeho obsah. Naopak, projev vůle byl neurčitý, nebylo-li možné spolehlivě a přesně zjistit jeho obsah a nebylo-li možné tuto neurčitost odstranit ani výkladem projevu, ani aplikací dispozitivních ustanovení zákona⁷⁰. Důsledkem neurčitosti byla absolutní neplatnost právního úkonu (§ 37). Nový občanský zákoník v případě neurčitého právního jednání opět vychází z koncepce zdánlivého (nicotného) právního jednání (§ 553).

Z hlediska formy lze konstatovat, že základním východiskem občanského zákoníku z r. 1964 byla zásada neformálnosti právních úkonů. Tuto zásadu zachoval i nový občanský zákoník ve vztahu k právním jednáním. V případě smluv o převodech nemovitostí (včetně pozemků) však občanský zákoník z r. 1964 požadoval písemnou formu a podpisy projevů vůle účastníků smlouvy musely být na téže listině (§ 46). Pokud tyto požadavky nebyly splněny, byla důsledkem absolutní neplatnost dané smlouvy (§ 40 občanského zákoníku z r. 1964). Nový občanský zákoník vychází ze stejných požadavků: smlouva o převodu věcného práva (včetně vlastnického) musí mít písemnou formu a projevy osob musí být na téže listině (§ 560 a § 561 odst. 2). V případě nedodržení těchto požadavků je důsledkem neplatnost (§ 582 odst. 1 nového občanského zákoníku).

Náležitosti předmětu plnění

Náležitosti předmětu plnění byly podle občanského zákoníku z r. 1964 jeho možnost a dovolenost.

Ačkoliv ze znění občanského zákoníku z r. 1964 vyplývala automatická absolutní neplatnost právního úkonu, jehož předmětem bylo plnění nemožné (§ 37

⁶⁹ Srov. např. KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. et al, *Občanské právo hmotné I. 4.*, aktualizované vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005. s. 155.

⁷⁰ Srov. např. *ibid.*, s. 156.

odst. 2), právní teorie rozlišovala nemožnost počáteční, existující v době učinění právního úkonu, a nemožnost následnou, která nastala kdykoliv po učinění právního úkonu⁷¹. Důsledkem počáteční nemožnosti plnění byla absolutní neplatnost právního úkonu, v případě nemožnosti následné pak došlo k zániku práv a povinností z příslušného závazkového právního vztahu. Nový občanský zákoník vychází z obdobného principu jako občanský zákoník z r. 1964: „*Neplatné je právní jednání, pokud má být podle něho plněno něco nemožného*“ (§ 580 odst. 2). Lze tak soudit, že na výše uvedeném výkladu právní teorie setrvává.

Nedovoleným byl podle občanského zákoníku z r. 1964 takový právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporoval zákonu nebo jej obcházel anebo se přičil dobrým mravům. Takový právní úkon byl absolutně neplatný (§ 39 občanského zákoníku z r. 1964). Nový občanský zákoník jako nedovolené označuje právní jednání, které je v rozporu s dobrými mravy a zákonem, přičemž důsledek neplatnosti zůstává zachován (§ 580 odst. 1).

Pro úplnost je vhodné konstatovat, že pokud byla neplatností způsobena škoda, vznikala za splnění podmínek občanského zákoníku z r. 1964 odpovědnost za tuto škodu (§ 42). Nový občanský zákoník také zakládá povinnost osoby, která způsobila neplatnost právního jednání, nahradit druhé straně škodu tímto způsobenou (§ 579 odst. 2). Pro zdánlivá právní jednání však není tato povinnost stanovena.

Z výše uvedeného je patrné, že nový občanský zákoník je v otázkách obecných náležitostí právních jednání v zásadě založen na stejných východiscích jako občanský zákoník z r. 1964. Pokud se týká změny koncepce z dosavadní neplatnosti právních úkonů na zdánlivá (nicotná) právní jednání, lze uzavřít, že praktický význam má toto rozlišování pouze v souvislosti s případnou náhradou škody, jak bylo naznačeno výše.

4.1.3 Obsah smlouvy

Obsahem smlouvy se za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 rozumělo určení práv a povinností stran příslušného právního (smluvního) vztahu. Právní teorie rozlišovala mezi složkami podstatnými (*essentialia negotii*), pravidelnými (*naturalia*

⁷¹ Srov. např. *ibid.*, s. 158.

negotii) a nahodilými (*accidentalia negotii*)⁷². Nejdůležitější byly složky podstatné, neboť jejich absence způsobovala neplatnost smlouvy. Složky pravidelné ani nahodilé naopak nebyly pro smlouvu z hlediska její platnosti určující. Totéž platilo i pro smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku.

Výše uvedené se uplatní i za účinnosti nového občanského zákoníku.

4.1.4 Forma smlouvy

Jak již bylo uvedeno výše, veškeré smlouvy o převodech nemovitostí, a tedy i smlouvy o převodech pozemků, vyžadovaly podle občanského zákoníku z r. 1964 písemnou formu a projevy vůle účastníků dané smlouvy musely být na téže listině (§ 46). Tyto požadavky zachoval i nový občanský zákoník (§ 560 a § 561 odst. 2).

4.1.5 Neplatnost smlouvy

Občanský zákoník z r. 1964 rozlišoval mezi absolutní a relativní neplatností smlouvy, resp. právního úkonu. Stejně rozlišení zachoval i nový občanský zákoník ve vztahu k právním jednáním.

Absolutní neplatnost smlouvy nastávala ze zákona, aniž by se jí bylo nutno dovolávat. K absolutní neplatnosti smlouvy přihlížel soud i bez návrhu. Absolutní neplatnost nemohla být zhojena ani dodatečným schválením (*ratihabici*) a nemohla konvalidovat ani dodatečným odpadnutím důvodu neplatnosti⁷³. Absolutní neplatnost nastávala *ex tunc*. Totéž platí i za účinnosti nového občanského zákoníku.

Východiska relativní neplatnosti smlouvy jsou v obou právních úpravách také v zásadě totožná.

Za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 bylo třeba se relativní neplatnosti dovolat. Lhůta pro takové dovolání se sice nebyla výslovně stanovena, vycházelo se ovšem z ustanovení o promlčecí době. Tato činila tři roky (§ 101). Nový občanský zákoník vychází v případě promlčení majetkových práv ze subjektivní tříleté a objektivní desetileté lhůty (§ 629), avšak umožňuje účastníkům smlouvy sjednání kratší či delší promlčecí doby. Takto sjednaná lhůta však nesmí být kratší než jeden rok a delší než patnáct let a nesmí směřovat ke znevýhodnění slabší

⁷² Srov. např. *ibid.*, s. 159.

⁷³ Srov. např. *ibid.*, s. 164.

smluvní strany⁷⁴. Mám však za to, že v případě smluvního převodu vlastnického práva k pozemku nebude takové ujednání příliš praktické.

Relativní neplatnost smlouvy pominula, byla-li účastníkem, jenž byl neplatností dotčen, dodatečně schválena (ratihabicí) nebo jestliže důvod neplatnosti dodatečně odpadl anebo se ho oprávněný nedovolal (konvalidace)⁷⁵. Dovolávat neplatnosti se mohl ten, kdo byl neplatností smlouvy dotčen. Relativní neplatnost nastávala *ex tunc*.

Výraznější rozdíl v obou právních úpravách spočívá v tom, že zatímco občanský zákoník z r. 1964 obsahoval taxativní výčet smluv, resp. právních úkonů, u kterých bylo nutné se dovolávat relativní neplatnosti (§ 40a), nový občanský zákoník zavedl pouze obecné kritérium pro určení relativní neplatnosti (§ 586): „*Je-li neplatnost právního jednání stanovena na ochranu zájmu určité osoby, může vznést námitku neplatnosti jen tato osoba.*“

4.1.6 Odporovatelnost, resp. relativní neúčinnost, smlouvy

Institut odporovatelnosti smluv, resp. právních úkonů, byl zakotven pouze v občanském zákoníku z r. 1964 (§ 42a). V novém občanském zákoníku byl nahrazen koncepcí relativní neúčinnosti smluv, resp. právních jednání (§ 589 a n.)

Institut odporovatelnosti dával věřiteli možnost se domáhat, aby soud určil, že dlužníkem uzavřené smlouvy, pokud zkracovaly uspokojení jeho vymahatelné pohledávky, jsou vůči němu právně neúčinné. Muselo se ovšem jednat o případ, kdy k uspokojení věřitelovy vymahatelné pohledávky prokazatelně nebylo možné použít jiný majetek dlužníka. Příslušné právo náleželo věřiteli ve vztahu ke smlouvám, které dlužník učinil v posledních třech letech v úmyslu zkrátit své věřitele, musel-li být tento úmysl druhé straně znám, a smlouvám, kterými byli věřitelé dlužníka zkráceni a které byly uzavřeny v posledních třech letech mezi dlužníkem a osobami jemu blízkými, nebo které dlužník uzavřel v uvedeném čase ve prospěch těchto osob. Výjimku pak tvořily případy, kdy druhá strana tehdy dlužníkův úmysl zkrátit věřitele i při náležitě pečlivosti nemohla poznat. Judikatura dovodila, že smlouvám, na jejichž základě vzniklo příslušné právo vkladem do katastru nemovitostí (tedy i

⁷⁴ Otázkou je, zda by se takové ujednání uplatnilo automaticky i ve vztahu k relativní neplatnosti.

⁷⁵ Srov. např. KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. et al, *Občanské právo hmotné I.* 4., aktualizované vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005. s. 164.

smlouvám o převodu vlastnického práva k pozemku), bylo možno odporovat teprve tehdy, kdy byl pravomocným rozhodnutím katastrálního úřadu vklad práva do katastru nemovitostí povolen. Lhůta pro uplatnění práva pak počínala běžet dnem následujícím po dni, ke kterému vznikly účinky vkladu práva do katastru nemovitostí⁷⁶. Nebyla-li příslušná žaloba uplatněna v tříleté lhůtě, právo věřitele odporovat dané smlouvě zaniklo. Institut odporovatelnosti nebylo možno použít tehdy, jestliže dlužník měl i po uskutečnění odporovaného právního úkonu majetek, který postačoval k uspokojení věřitele⁷⁷.

Právo odporovat měl věřitel vůči osobě, se kterou byla daná smlouva uzavřena nebo které vznikl z odporovatelné smlouvy prospěch (např. osoba, v jejíž prospěch byla uzavřena smlouva ve prospěch třetího). Otázka možnosti odporovat právním úkonům i vůči právnímu nástupci osoby, se kterou byla příslušná smlouva uzavřena (např. dědici), nebyla za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 vyřešena. Právní teorie se však v zásadě shodovala na nepřípustnosti této možnosti⁷⁸.

Smlouva, které věřitel s úspěchem odporoval, byla vůči němu neúčinná v tom smyslu, že věřitel mohl požadovat uspokojení své pohledávky z toho, co odporovatelnou smlouvou ušlo z dlužníkovy majetku. Nebylo-li toto možné, měl věřitel právo na náhradu vůči osobě, která měla z takové smlouvy prospěch.

Příkladem odporovatelné smlouvy mohla být např. smlouva o převodu vlastnického práva k pozemku, který byl jediným majetkem dlužníka, uzavřená mezi dlužníkem a jeho manželkou dva týdny po nabytí právní moci rozsudku odsuzujícího dlužníka k zaplacení peněžité částky, za předpokladu, že se manželka dlužníka účastnila příslušných soudních jednání jako veřejnost.

Nový občanský zákoník opustil pojem odporovatelnosti a zavedl pojem relativní neúčinnosti smluv, resp. právních jednání (§ 589 a n.). Důvodem je podle důvodové zprávy skutečnost, že „*odporovatelnost je institutem práva procesního,*

⁷⁶ Např. rozhodnutí publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu pod sp. zn. R 41/2001.

⁷⁷ Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 2435/2006.

⁷⁸ Srov. např. ŠVESTKA J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník I, II*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 388.

*zatímco neúčinnost institutem práva hmotného*⁷⁹. Základní principy zůstaly totožné, avšak úprava obsažená v novém občanském zákoníku dosavadní právní úpravu obsaženou v občanském zákoníku z r. 1964 podstatně prohloubila.

I podle nového občanského zákoníku je věřitel oprávněn se relativní neúčinností domáhat jen ve vztahu k takové smlouvě dlužníka, která zkracuje uspokojení jeho vykonatelné pohledávky. Došlo však ke změnám lhůt, ve kterých musí být příslušná žaloba uplatněna u soudu, přičemž se v zásadě rozlišuje mezi situacemi, kdy druhá smluvní strana o úmyslu dlužníka věděla a kdy o něm vědět musela. Ve vztahu ke smlouvám, které dlužník uzavřel v úmyslu zkrátit své věřitele, činí lhůta pro uplatnění příslušné žaloby pět let; předpokladem ovšem je, že takový úmysl byl druhé smluvní straně znám (§ 590 odst. 1)⁸⁰. Ve vztahu ke smlouvám, kterými dlužník zkrátit své věřitele, přičemž druhé smluvní straně musel být znám dlužníkův úmysl věřitele zkrátit (bez ohledu na to, zda této smluvní straně tento úmysl znám skutečně byl či nikoliv⁸¹), je tato lhůta kratší a činí dva roky. Stejná lhůta se uplatní i ve vztahu ke smlouvám zkracujícím věřitele, které byly uzavřeny mezi dlužníkem a osobou jemu blízkou nebo které dlužník učinil ve prospěch takové osoby. Výjimkou jsou situace, kdy druhé smluvní straně v době uzavření smlouvy dlužníkův úmysl zkrátit věřitele znám nebyl a ani znám být nemusel – ve vztahu k takovým smlouvám se nelze relativní neúčinností domoci. Speciální pravidlo je stanoveno pro případy kupní a směnné smlouvy (§ 590 odst. 2), kde je rozhodující, zda druhá smluvní strana musela poznat v dlužníkově jednání mrhání majetkem, kterým je dlužníkův věřitel zkracován (v tomto případě lhůta pro uplatnění příslušné žaloby činí jeden rok), či nikoliv (v takovém případě je podle mého názoru možno postupovat podle ostatních ustanovení popsaných výše, budou-li splněny stanovené podmínky). Dále se nově zavádí i specifické pravidlo pro bezúplatné (darovací)

⁷⁹ *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník* [online]. [vid. 2013-01-13]. dostupné na Internetu: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tiny-mce-storage/files/2011/Vladni_navrh_obcanskeho_zakoniku_2011_DZ.pdf>. s. 260. s. 142.

⁸⁰ Uplatnění tohoto ustanovení by přicházelo v úvahu např. tehdy, pokud by dlužník o svém úmyslu druhou smluvní stranu informoval. Problematické by však zřejmě bylo prokazování této skutečnosti věřitelem.

⁸¹ V tomto případě by bylo nutné zjistit všechny relevantní okolnosti, na základě kterých by bylo možno posoudit otázku, zda příslušné smluvní straně byl úmysl dlužníka zkrátit věřitele znám či nikoliv.

smlouvy, jejichž neúčinnosti se může věřitel dovolat tehdy, pokud byly uzavřeny v posledních dvou letech (§ 591)⁸².

Stejná pravidla jako výše uvedená se uplatní i u opomenutí, kterým dlužník pozbyl majetkové právo nebo kterým způsobil vznik, zachování nebo zajištění práva majetkové povahy jiné osoby vůči sobě. To platí i v případě, že dlužník odmítl dědictví, ledaže by bylo předloženo (§ 592).

Nový občanský zákoník dále umožňuje, aby si věřitel dříve, než se jeho pohledávka stane vykonatelnou, prostřednictvím notáře, exekutora nebo soudu vyhradil právo dovolat se neúčinnosti smlouvy (§ 593)⁸³. V takovém případě pak věřiteli lhůta k dovolání se neúčinnosti smlouvy neběží až do doby vykonatelnosti jeho pohledávky (§ 593)⁸⁴.

Neúčinnosti právního jednání se stejně jako v případě občanského zákoníku z r. 1964 lze dovolat proti tomu, kdo s dlužníkem právně jednal, nebo proti tomu, kdo z právního jednání přímo nabyl prospěch (§ 594). Nový občanský zákoník však jednoznačně výslovně stanoví i případy, kdy se lze neúčinnosti právního jednání dovolávat vůči právním nástupcům výše uvedených osob⁸⁵, čímž vylučuje pochybnosti, které existovaly za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964.

Z hlediska důsledků úspěšného dovolání se neúčinnosti smlouvy platí (stejně jako za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964), že vyslovená relativní neúčinnost smlouvy zakládá věřitelovo právo domáhat se uspokojení pohledávky i z toho, co neúčinným jednáním ušlo z dlužníkovy majetku. Pokud tímto způsobem nelze postupovat (např. proto, že došlo k fyzickému zániku věci, která byla

⁸² Výjimky jsou stanoveny pro případy plnění povinnosti uložené zákonem, obvyklé příležitostné dary, věnování učiněné v přiměřené výši na veřejně prospěšný účel a plnění, kterým bylo vyhověno mravnímu závazku nebo ohledům slušnosti. Ve vztahu k takovým smlouvám se tedy věřitel relativní neúčinnosti domáhat nemůže, i kdyby byly všechny ostatní podmínky splněny.

⁸³ Příslušný notář, exekutor či soud následně výhradu oznámí tomu, vůči komu se věřitel neúčinnosti právního jednání může dovolat.

⁸⁴ Tato možnost může být vhodná v případě, kdy věřitel uplatnil svou pohledávku u soudu, avšak o této pohledávce ještě nebylo rozhodnuto a lhůta pro podání odpůrcí žaloby se chýlí ke konci.

⁸⁵ Nový občanský zákoník rozlišuje dvě kategorie právních nástupců, přičemž v případě jiných právních nástupců než dědiců či osob, které nabyly jmění při přeměně právnické osoby (kde se neuplatní žádné zvláštní podmínky mimo podmínek pro samotné uplatnění relativní neúčinnosti), stanovuje podmínky, jejichž splnění je dalším předpokladem pro úspěšné uplatnění relativní neúčinnosti.

převedena relativně neúčinnou smlouvou), náleží věřiteli odpovídající náhrada (§ 595).

V případě, kdy k věci, z níž by se věřitel mohl jinak domoci uspokojení, nabyla třetí osoba takové právo, že se proti této osobě relativní neúčinnosti nelze dovolat, je ten, proti němuž se věřitel mohl dříve dovolat relativní neúčinnosti, povinen věřiteli nahradit škodu (§ 596). Předpokladem je, že třetí osoba nabyla své právo v době, kdy držba náležela tomu, proti němuž se věřitel mohl dříve dovolat relativní neúčinnosti. Taková situace by mohla nastat např. v případě převodu pozemku z dlužníka na osobu, vůči které věřitel mohl uplatnit relativní neúčinnost, a jeho následném převodu na třetí osobu, u které by podmínky pro uplatnění relativní neúčinnosti splněny nebyly.

Je-li věcí převedenou na základě relativně neúčinné smlouvy pozemek, je důležité, že věřitel dovolávající se relativní neúčinnosti může žádat o poznamenání této skutečnosti v katastru nemovitostí (§ 599). Pokud soud následně vyhověl příslušné odpůrci žalobě, má příslušný rozsudek účinky i proti osobám, které po provedení poznámky nabyly pozemek do svého vlastnictví. Pro potenciální nabyvatele pozemku je tedy v tomto případě mimořádně důležité sledovat stav zápisů v katastru nemovitostí.

Z výše uvedeného je patrné, že nový občanský zákoník upravuje institut relativní neúčinnosti smlouvy, resp. právního jednání, mnohem důsledněji, než občanský zákoník z r. 1964, a snaží se reagovat i na problematické a dosud neřešené situace.

4.1.7 Odstoupení od smlouvy

Možnost odstoupení od smlouvy, jejímž předmětem byl převod pozemku, byla za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 obecně přijímána. Složitější problematika však vznikala tehdy, došlo-li v době mezi převodem a odstoupením od smlouvy k dalšímu převodu pozemku na třetí osobu. Odpověď na otázku, zda mohlo mít takové odstoupení od smlouvy vliv na vlastnické právo třetí osoby, byla Nejvyšším soudem i Ústavním soudem České republiky („**Ústavní soud**“) poskytována opakovaně, a to v návaznosti na výklad § 48 odst. 2 občanského zákoníku z r. 1964. Podle tohoto ustanovení platilo, že „*odstoupením od smlouvy se*

smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak“.

Nejprve se k této otázce vyjádřil 22. senát Nejvyššího soudu v rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1186/98. Tento senát dospěl k závěru, že v hmotném právu se tradičně uplatňuje zásada ochrany dobré víry, a proto dodatečné odpadnutí důvodu, na jehož základě se převodce stal vlastníkem věci (pozemek nevyjímaje), nemůže mít za následek zánik vlastnictví nabyvatele, který tuto věc nabyl v dobré víře. Dále Nejvyšší soud vysvětlil, že ze zákona nelze dovodit, že by řádně nabyté vlastnické právo mohlo zaniknout jen proto, že odpadl právní důvod, o který opíral své vlastnictví předchůdce vlastníka.

Výše uvedený názor potvrdil i Ústavní soud v rozhodnutí sp. zn. II. ÚS 77/2000.

Ve stanovisku občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu sp. zn. Cpjn 201/2005 zaujal Nejvyšší soud opačný názor: *„Zrušením smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti s účinky od počátku nastává situace (...) jako kdyby nabyvatel nikdy nebyl vlastníkem převáděné nemovitosti. Za této situace proto žádná další osoba nemohla od nabyvatele nabýt vlastnické právo k předmětné nemovitosti, neboť nabyvatel nemohl převést právo, které sám neměl. Okolnost, zda ona další osoba byla při uzavírání smlouvy v dobré víře, že nemovitost nabývá od vlastníka, je zde nerozhodná. Dobrá víra v tomto směru má totiž právní význam jen tehdy, stanoví-li to zákon (...), a tak tomu v daném případě není.“* Nejvyšší soud tedy upřednostnil ochranu vlastnického práva převodce před ochranou dalšího nabyvatele, a to i přesto, že nabyvatel byl v době převodu dobré víře.

Následně se k této problematice znovu vyjádřil Ústavní soud v rozhodnutí sp. zn. Pl. ÚS 78/06 poté, co mu 22. senát Nejvyššího soudu předložil návrh na zrušení § 48 odst. 2 občanského zákoníku z r. 1964. K tomuto zrušení sice Ústavní soud nepřistoupil, avšak konstatoval, že *„odstoupením od smlouvy podle § 48 odst. 2 občanského zákoníku (tedy občanského zákoníku z r. 1964 – poznámka autorky) se – není-li právním předpisem nebo účastníky dohodnuto jinak – smlouva od počátku ruší, avšak pouze s účinky mezi jejími účastníky. Vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud své vlastnické právo nabyli v dobré víře, než došlo k odstoupení od smlouvy, požívá ochrany v souladu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod a*

s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv vyvěrajícími z pojmu demokratického právního státu ve smyslu čl. 1 odst. 1 Ústavy, a nezaniká.“

Nejvyšší soud nakonec výklad Ústavního soudu uvedený výše v rozhodnutí sp. zn. 31 Cdo 3177/2005 přijal v poněkud pozměněné podobě, když konstatoval, že *„nabyvatelé nemohou přijít o vlastnické právo k převáděnému majetku, jestliže v době uzavření kupní smlouvy č. 2 (tedy později uzavřené kupní smlouvy – poznámka autorky) byli (jako kupující) se zřetelem ke všem okolnostem věci v dobré víře o tom, že zde není důvod, pro který by některá ze smluvních stran kupní smlouvy č. 1 (tedy dříve uzavřené kupní smlouvy – poznámka autorky) mohla od kupní smlouvy č. 1 účinně odstoupit. Za předpokladu, že dalším nabyvatelům v době uzavření kupní smlouvy č. 2 bylo známo, že některá ze smluvních stran kupní smlouvy č. 1 může od kupní smlouvy č. 1 odstoupit s účinky předjímanými ustanovením § 48 odst. 2 obč. zák. (tedy občanského zákoníku z r. 1964 – poznámka autorky), a že důvody pro odstoupení od smlouvy již byly naplněny, nepožívá vlastnické právo k majetku, jež nabyli kupní smlouvou č. 2, ústavní ochrany (pro absenci dobré víry dalších nabyvatelů) a v důsledku odstoupení od kupní smlouvy č. 1 se tak obnovuje vlastnické právo prodávajícího z kupní smlouvy č. 1.“* Nejvyšší soud v citovaném rozhodnutí dále dovodil, že důkazní břemeno ohledně prokázání dobré víry ve vztahu k neexistenci důvodu pro odstoupení zatěžuje nabyvatele: *„(...) nezakotvuje-li příslušná úprava, v níž má dobrá víra konkrétní osoby právní význam, domněnku, že taková osoba je ohledně existence určitých skutečností v dobré víře, stíhá povinnost důkazní (a posléze i břemeno důkazní) o této dobré víře osobu, které je dobrá víra - v rovině právní - ku prospěchu.“*

O správnosti výše uvedeného výkladu bylo možno podle mého názoru pochybovat. Problematické bylo již samotné dovození povinnosti nabyvatele prokázat existenci své dobré víry ohledně (ne)možnosti odstoupení původního převodce od smlouvy. V této souvislosti se Nejvyšší soud nevypořádal se zněním § 11 zákona o zápisech, který dobrou víru nabyvatele zakotvoval výslovně⁸⁶. Velmi závažné byly ovšem praktické dopady výše uvedené povinnosti na nabyvatele.

⁸⁶ Ustanovení § 11 zákona o zápisech: *„Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti.“*

(Ne)možnost stran odstoupit od příslušné dřívější smlouvy mohl nabyvatel sice ověřit revizí předchozího nabývacího titulu k převáděnému pozemku, neboť byl uložen ve sbírce listin příslušného katastrálního úřadu; pokud však nabyvatel zjistil, že taková možnost v příslušné smlouvě skutečně existovala (např. pro nezaplacení kupní ceny), neměl již k dispozici žádné prostředky, jak spolehlivě zjistit (např. z veřejných seznamů), zda již nastaly okolnosti odůvodňující odstoupení od smlouvy. Nabyvatel se tedy musel spolehnout na informace získané od převodce, což v konkrétním případě mohlo, ale také nemuselo být k prokázání dobré víry dostačující. Tento stav podle mého názoru nebylo možno s přihlédnutím k závažnosti výše naznačených důsledků považovat za vyhovující.

Nový občanský zákoník možnost odstoupit od smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku nijak nevyloučil a zřejmě v návaznosti na výše uvedený vývoj názorů již ochranu práv třetích osob nabytých v dobré víře zakotvil výslovně (§ 2005 odst. 1): *„Odstoupením od smlouvy zanikají v rozsahu jeho účinků práva a povinnosti stran. Tím nejsou dotčena práva třetích osob nabytá v dobré víře.“* Navíc se v § 7 objevila i domněnka jednání v dobré víře: *„Má se za to, že ten, kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře.“* Výše uvedené rozhodnutí Nejvyššího soudu by tedy za účinnosti nového občanského zákoníku nemělo být nadále použitelné.

4.1.8 Kupní smlouva

Občanský zákoník z r. 1964 vycházel z koncepce kupní smlouvy jako samostatného smluvního typu (§ 588 a n.). Tento přístup zůstal zachován i v novém občanském zákoníku (§ 2079 a n.).

Podle občanského zákoníku z r. 1964 platilo, že *„z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu“* (§ 588)⁸⁷.

Podle nového občanského zákoníku platí, že *„kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a*

⁸⁷ V § 588 občanského zákoníku z r. 1964 nebyla výslovně vyjádřena povinnost prodávajícího převést na kupujícího vlastnické právo k převáděné věci. Tato povinnost však bývala dovozována ze samotného charakteru kupní smlouvy. Nový občanský zákoník již tuto povinnost prodávajícího zakotvil výslovně.

umožní mu nabyt vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu“ (§ 2079). Specifická pravidla pro případ koupě pozemku (nemovité věci) jsou stanovena v § 2128 a n. nového občanského zákoníku, ovšem s přiměřenou aplikací ustanovení o koupi movitých věcí (§ 2131).

Podstatné náležitosti

Podstatné náležitosti kupní smlouvy lze dovodit z výše citovaných ustanovení.

Podle občanského zákoníku z r. 1964 jimi bylo určení předmětu koupě a sjednání ceny, resp. úplatnost. Dále musela každá kupní smlouva obsahovat projevy vůle smluvních stran o tom, že jedna ze smluvních stran daný předmět koupě prodává a druhá ze smluvních stran jej kupuje.

Výše uvedené náležitosti jsou totožné i za účinnosti nového občanského zákoníku.

Předmět koupě

Předmět koupě (jako nepřímý předmět právního vztahu) představoval v pojetí občanského zákoníku z r. 1964 věc, která byla převáděna do vlastnictví kupujícího. V případě koupě pozemku byl předmětem koupě pozemek, resp. parcela. Pozemek musel být v kupní smlouvě označen tak, aby nemohlo dojít k jeho záměně s jiným pozemkem. Podle katastrálního zákona z r. 1992 (§ 5 odst. 1) platilo, že v listinách, které byly podkladem pro zápis do katastru nemovitostí, musely být pozemky označeny parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém ležely. V případě, že v katastrálním území byly pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (tedy jako pozemkové či stavební), bylo nutno uvést též údaj, o jakou parcelu se jedná. Nejvíce údajů vyžadovalo označení pozemků evidovaných v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem. Tyto pozemky bylo nezbytné identifikovat parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence a uvést další doplňující údaje – zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru,

přídělového operátu nebo scelovacího operátu⁸⁸. Samozřejmě i v tomto případě bylo nutné uvést název příslušného katastrálního území.

Výše uvedené pojetí předmětu koupě (pozemku) a požadavky na jeho označení zůstaly zachovány i po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku, resp. nového katastrálního zákona.

Dřívější judikatura Nejvyššího soudu i soudů nižších stupňů často poukazovala na to, že v případě, kdy pozemek (nemovitost evidovaná v katastru nemovitostí) nebyl v kupní smlouvě označen (označena) výše uvedenými údaji, způsobovala tato skutečnost neurčitost, resp. neplatnost dané kupní smlouvy⁸⁹. Tento názor byl však překonán judikaturou Ústavního soudu. Ten již v rozhodnutí sp. zn. IV. ÚS 298/98⁹⁰ konstatoval (odkazující na rozhodnutí Krajského soudu v Brně sp. zn. 35 Ca 37/97) následující: *„Ústavní soud sdílí závěry publikované soudní judikatury, od nichž se závěry napadeného rozsudku výrazně odchyľují proto, že se v nich výslovně konstatuje, že nejsou-li nemovitosti ve smlouvě označeny tak, jak to požaduje ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů (tedy katastrálního zákona z r. 1992 – poznámka autorky), nelze právní úkon, týkající se převodu vlastnického práva, považovat za určitý, nebo jinými slovy, jestliže označení nemovitostí neodpovídá požadavkům uvedeným v ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) zákona č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, není, a to bez dalšího,*

⁸⁸ Zjednodušená evidence existuje i za účinnosti nového katastrálního zákona. Vztahuje se k zemědělským a lesním pozemkům, jejichž hranice nejsou v terénu viditelně označeny. Pozemky ve zjednodušené evidenci jsou vedeny pouze v souboru popisných informací, tj. nejsou zobrazeny v katastrálních mapách. Sousední pozemky shodného druhu jsou v katastru nemovitostí evidovány jako jedna parcela, která ovšem není vedena na žádném listu vlastnictví, neboť zahrnuje pozemky více vlastníků. K jednotlivým parcelám se však vlastnické vztahy evidují. U parcel zjednodušené evidence je třeba vědět, podle které zjednodušené evidence vznikly – zda podle pozemkové knihy (PK), evidence nemovitostí (EN) či operátu přidělovacího a scelovacího řízení (GP). To je velmi důležité, neboť *„každá zjednodušená evidence má svou číselnou řadu. Tedy různé parcely pocházející z různých pozemkových evidencí mohou být označeny stejným číslem, a kdyby nebyl u každé parcely zjednodušené evidence uveden původ číslování, mohlo by snadno dojít k záměně.“* (PEKÁREK, M. et al. *Základy pozemkového práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. s. 202). Předpokládá se, že existence zjednodušené evidence je pouze dočasná. Nejpozději by měla zaniknout s dokončením pozemkových úprav.

⁸⁹ Nejvyšší soud např. v rozhodnutí sp. zn. 33 Odo 273/2001 (odkazující na rozhodnutí téhož soudu sp. zn. 2 Cdon 1900/96) dovodil, že smlouva o převodu vlastnického práva k pozemkům bez uvedení parcelního čísla převáděných pozemků byla neurčitá (a proto i ve smyslu § 37 odst. 1 občanského zákoníku z r. 1964 neplatná), a to i v případě, že pozemky byly ve smlouvě individualizovány jiným (pro účastníky právního úkonu zřejmým) způsobem.

⁹⁰ Podstatou sporu řešeného citovaným rozhodnutím bylo sice označení budovy v kupní smlouvě, avšak principy uvedené v tomto rozhodnutí jsou vzhledem k obdobným východiskům při označování pozemků použitelné též v případě pozemků.

splněna podmínka vkladu podle § 5 odst. 1 písm. c) zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, protože právní úkon, týkající se převodu vlastnického práva, je neurčitý. Napadené rozhodnutí je tedy založeno na dominanci a výlučnosti ustanovení § 5 odst. 1 písm. c) zákona č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, stanovícího náležitosti zápisu budov do katastru, z něhož se při nenaplnění některé z těchto náležitostí automaticky dovozuje nedostatek splnění podmínek podle § 5 odst. 1 písm. c) zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, týkajících se však v mnohem obsažnějším smyslu určitosti a srozumitelnosti konkrétního právního úkonu. Právě tato skutečnost představuje porušení stěžovatelova práva na spravedlivý proces ve smyslu článku 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.“

Na výše uvedené závěry Ústavního soudu nakonec navázal Nejvyšší soud i soudy nižších stupňů. V rozhodnutí sp. zn. 29 Odo 318/2003 Nejvyšší soud uvedl následující: „(...) dovolací soud dovozuje, že je nutno **činit rozdíl mezi označením nemovitostí ve smlouvě a označením předmětu vkladu do katastru nemovitostí. Ve smlouvě musí být její předmět vymezen dostatečně určitě, aby nevznikly žádné pochybnosti, co je předmětem převodu, zejména aby byl předmět smlouvy odlišen od jiných obdobných předmětů (nemovitostí). (...) Oproti tomu při zápisu do katastru nemovitostí musí předložený návrh být v souladu s formálními požadavky zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů (...)**“ (zvýraznění doplněno – poznámka autorky). Tyto úvahy Nejvyšší soud rozvedl i v několika dalších rozhodnutích⁹¹.

Z výše citovaných rozhodnutí je patrná snaha soudů omezit případy neplatnosti smluv o převodu nemovitostí (tedy včetně pozemků). Jakkoliv je možno tuto snahu přivítat, nejsou dotčená rozhodnutí příliš přesvědčivá. Klíčové je v tomto případě znění § 5 odst. 1 katastrálního zákona z r. 1992⁹² a jeho výklad. Výše

⁹¹ Např. rozhodnutí sp. zn. 30 Cdo 2591/2008.

⁹² Ustanovení § 5 odst. 1 katastrálního zákona z r. 1992: „V listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru, musejí být označeny a) pozemky parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, též údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu, b) pozemky, které jsou evidovány zjednodušeným způsobem (§ 29 odst. 3), parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s

citovaná rozhodnutí jsou založena na názoru soudů, že pojem „listiny, které jsou podkladem pro zápis do katastru nemovitostí“ ve smyslu výše citovaného ustanovení katastrálního zákona z r. 1992 zahrnoval pouze návrh na vklad vlastnického práva a naopak nezahrnoval listiny obsahující projev vůle směřující k převodu vlastnického práva k pozemku (na které se požadavky § 5 odst. 1 katastrálního zákona z r. 1992 nevztahovaly). Tento názor je více patrný z rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Odo 318/2003. Ani jedno z výše citovaných rozhodnutí však neobsahuje argumenty, které by vysvětlovaly důvody takového rozdělování. Mám za to, že na základě systematického výkladu katastrálního zákona z r. 1992, resp. v širším smyslu katastrálních předpisů, je možno dospět k výkladu, že pod pojem „listiny, které jsou podkladem pro zápis do katastru nemovitostí“ spadaly veškeré listiny předkládané katastrálním úřadům za účelem zápisu vlastnického práva k pozemkům. Tak např. podle § 10 odst. 1 písm. f) katastrálního zákona z r. 1992 byli vlastníci a jiní oprávnění povinni na vyzvání předložit ve stanovené lhůtě příslušné listiny pro zápis do katastru nemovitostí. Lze si jen těžko představit, že mohlo být dostačující předložení návrhu na vklad bez současného předložení vlastních listin obsahujících projev vůle směřující k převodu vlastnického práva. Podobně § 5 odst. 2 katastrálního zákona z r. 1992 umožňoval označení převáděného pozemku, resp. jeho části při oddělení či sloučení s jiným pozemkem, v listině písmenem malé abecedy s odkazem na příslušný geometrický plán, pokud z listin předložených pro zápis do katastru nemovitostí vyplývala realizace všech nezbytných změn právních vztahů podle tohoto geometrického plánu. Opět je velmi nepravděpodobné, že by tato realizace všech nezbytných změn právních vztahů mohla vyplývat pouze z návrhu na vklad vyhotoveného účastníky vkladového řízení. Konečně § 5 odst. 7 katastrálního zákona znemožňoval dotčení právních vztahů revizí údajů katastru nemovitostí, opravou chyb v katastrálním operátu nebo obnovou katastrálního operátu bez současného doložení změny listinou. I zde je možné argumentovat výše uvedeným způsobem. Lze však odkázat i na ustanovení katastrální vyhlášky z r. 2007, která

uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu nebo scelovacího operátu, a s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, (...)“.

např. v § 38 odst. 7 stanovila povinné uložení listin, na jejichž podkladě byl proveden vklad do katastru, do sbírky listin⁹³.

Na základě výše uvedeného mám tedy za to, ustanovení § 5 odst. 1 katastrálního zákona z r. 1992 se vztahovalo i na listiny, ve kterých byl vyjádřen projev vůle převést vlastnické právo k pozemku, a pozemky tedy musely být v takových listinách označeny v souladu s tímto ustanovením.

Znění nového katastrálního zákona (§ 8) na formulaci § 5 odst. 1 katastrálního zákona z r. 1992 zjevně navázalo⁹⁴. Zda si tvůrci nového katastrálního zákona byli vědomi výše uvedených rozhodnutí, či nikoliv, není zřejmé, a to ani ze znění důvodové zprávy k příslušnému ustanovení⁹⁵. Podle mého názoru tedy nic nebrání tomu, aby obecné soudy, resp. Ústavní soud, setrvaly na svých dosavadních závěrech i dnes, po nabytí účinnosti nového katastrálního zákona.

Za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 nebyla v praxi vyloučena situace, kdy se prodávající s kupujícím dohodli na prodeji části pozemku. Určité obtíže vyplývaly opět z požadavku řádného označení prodávané části pozemku. Právní předpisy však s touto eventualitou počítaly a stanovily určité specifické požadavky. Podle katastrálního zákona z r. 1992 bylo pro zápis reálně oddělovaných částí nemovitostí (včetně pozemků) nezbytné předložit též geometrický plán (§ 5 odst. 5). Tento geometrický plán byl neoddělitelnou součástí listin, podle nichž měl být proveden zápis do katastru nemovitostí, za předpokladu, že bylo třeba zobrazit předmět zápisu (oddělovanou část pozemku) do katastrální mapy (§ 19). Názor na otázku, zda geometrický plán musel být neoddělitelnou součástí kupní smlouvy ve smyslu jeho pevného fyzického spojení s takovou smlouvou, se postupně

⁹³ Lze argumentovat i výkladem § 19 katastrálního zákona z r. 1992, podle kterého platilo, že „*neoddělitelnou součástí listin, podle nichž má být proveden zápis do katastru, je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy, je geometrický plán.*“ Z několika rozhodnutí Nejvyššího soudu (např. sp. zn. 22 Cdo 356/2004 a 30 Cdo 1551/2009) obsahujících výklad tohoto ustanovení totiž vyplývá, že pojem „listiny, podle nichž má být proveden zápis do katastru“ zahrnuje i listiny obsahující projev vůle směřující k převodu vlastnického práva k nemovitosti. Tento výklad lze podle mého názoru vztáhnout i na pojem „listin, které jsou podkladem pro zápis do katastru nemovitostí“.

⁹⁴ Ustanovení § 8 nového katastrálního zákona: „*V listinách pro zápis práv do katastru musí být nemovitosti označeny údaji katastru, a to (...)*“.

⁹⁵ Důvodová zpráva k danému ustanovení stanoví následující: „*Požadavek na jednotný způsob označování nemovitostí v listinách zajistí, že nebude moci při zápisu dojít k jejich záměně za jiné. Je totiž třeba zajistit, aby pro zápis do katastru byly nemovitosti v listinách identifikovány standardními údaji užívanými v katastru. Obecné hledisko pouhé určitosti ke standardnímu označení nepostačuje.*“

vyvíjel. Dříve obecné soudy většinou poukazovaly na to, že takové pevné fyzické spojení bylo nezbytné⁹⁶. Nejvyšší soud však zaujal názor opačný⁹⁷.

Převod vlastnického práva k části pozemku však není vyloučen ani za účinnosti nového občanského zákoníku. Nový katastrální zákon se pokusil o přesnější vymezení vztahující se přímo k prodeji částí pozemků (§ 7 odst. 2): „*Týká-li se právo, které má být na základě listiny zapsáno do katastru, jen části pozemku evidovaného v katastru, musí být s listinou spojen geometrický plán, který část pozemku vymezuje. Geometrický plán se považuje za součást listiny.*“ Znění citovaného ustanovení tedy výslovně vyžaduje spojení geometrického plánu s příslušnou (i kupní) smlouvou. Opět je však otázkou, zda je vyžadováno pevné fyzické spojení, nebo zda postačí prohlášení geometrického plánu za nedílnou součást (např. přílohu) smlouvy. Odpověď nelze vyčíst ani z důvodové zprávy. Podle mého názoru je možno – vzhledem k absenci výslovného požadavku na pevné fyzické spojení geometrického plánu se smlouvou – i nadále vycházet z dosavadní judikatury soudů a geometrický plán „připojovat“ pouze prostřednictvím jeho prohlášení za nedílnou součást smlouvy.

Kupní cena

Kupní cena byla, resp. je, věcí konsenzu mezi prodávajícím a kupujícím, a to jak podle občanského zákoníku z r. 1964, tak podle nového občanského zákoníku.

Za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 vznikla otázka ohledně povinnosti uvést ve smlouvě přesnou částku odpovídající kupní ceně. Nejvyšší soud v této souvislosti v rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1625/2002 dovodil, že „(...) *není vyloučeno, aby kupní cena byla ve smlouvě stanovena jiným způsobem než uvedením peněžní částky, ovšem musí se tak stát způsobem, kterým bude možno kupní cenu zcela nepochybně určit, a to již v době uzavření smlouvy, neboť smlouva nemůže být platně uzavřena bez dosažení shody o jejích podstatných náležitostech.*“ Zároveň však Nejvyšší soud v citovaném rozhodnutí dovodil, že tomuto požadavku nevyhovuje odkaz na znalecký posudek, který bude teprve v budoucnosti

⁹⁶ Tento názor vyjádřil např. Krajský soud v Hradci Králové v rozhodnutí sp. zn. 31 Ca 60/98–14 nebo sp. zn. 30 Ca 162/99–12. Opačný názor zastával např. Krajský soud v Ostravě v rozhodnutí sp. zn. 22 Ca 507/97–14.

⁹⁷ Např. v rozhodnutí sp. zn. 30 Cdo 3382/2007.

vypracován, protože by tak nešlo o platný právní úkon z hlediska jeho určitosti, „neboť ani samotným účastníkům smlouvy by v době jejího uzavření nebylo známo, za jakou cenu je věc vlastně prodávána, a tento nedostatek by nebylo možno překlenout ani výkladem“⁹⁸.

Nový občanský zákoník výše uvedenou zásadu ohledně dostatečně určitého určení kupní ceny obsahuje výslovně (§ 2080): „Kupní cena je ujednána dostatečně určitě, je-li ujednána alespoň způsob jejího určení.“ Otázkou je, zda je pro koupi pozemku jako nemovité věci možno použít § 2085 odst. 2 nového občanského zákoníku vztahující se na koupi movitých věcí⁹⁹: „Mají-li strany vůli uzavřít kupní smlouvu bez určení kupní ceny, platí za ujednanou kupní cena, za niž se týž nebo srovnatelný předmět v době uzavření smlouvy a za obdobných smluvních podmínek obvykle prodává.“ Podle mého názoru použití tohoto ustanovení v případě prodeje pozemků nic nebrání, avšak s ohledem na to, že by se neuvedení kupní ceny mohlo stát příčinou zbytečných sporů mezi smluvními stranami, nebude využití tohoto ustanovení příliš praktické.

Závěrem lze uvést poznámku ohledně stanovení kupní ceny v případě převodu vlastnického práva k více pozemkům. Nejvyšší soud v rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 2127/2000 konstatoval, že „jestliže v kupní smlouvě, kterou se převádí více nemovitostí, účastníci sjednají cenu jedinou částkou tak, že ve smlouvě není cena jednotlivých nemovitostí nijak specifikována (a to ani odkazem na znalecký posudek) a z povahy převáděných nemovitostí je zřejmé, že nemůže jít o stejné ceny, pak platí, že je-li smlouva neplatná ohledně převodu jedné z nemovitostí, je neplatná i v části týkající se zbývajících nemovitostí touto smlouvou rovněž převedených.“ Nejvyšší soud vyšel ze znění § 35 odst. 2 občanského zákoníku z r. 1964 a dovedl, že „jestliže však účastníci smlouvy projeví vůli stanovit kupní cenu více nemovitostí bez jakékoliv specifikace ceny jednotlivých věcí a už z povahy těchto nemovitostí plyne, že jejich cena nemůže být stejná¹⁰⁰, pak vůle účastníků smlouvy směřovala k převodu těchto nemovitostí jen jako celku, a proto také s cenou stanovenou pro

⁹⁸ Tento výklad byl Nejvyšším soudem potvrzen např. v rozhodnutí sp. zn. 30 Cdo 2446/2007, 33 Cdo 4404/2008 nebo 22 Cdo 1848/2010.

⁹⁹ Přiměřené použití ustanovení o koupi movitých věcí v případě koupě nemovitých věcí stanoví § 2131 nového občanského zákoníku.

¹⁰⁰ Např. proto, že se jedná o pozemky jiného druhu.

všechny tyto nemovitosti jedinou částkou.“ Tyto závěry jsou podle mého názoru plně aplikovatelné i dnes, za účinnosti nového občanského zákoníku. Proto lze účastníkům smlouvy doporučit, aby – pokud se chtějí výše uvedeným důsledkům vyhnout – ve smlouvách specifikovali kupní cenu za každý jednotlivý převáděný pozemek.

4.1.9 Darovací smlouva

Rovněž darovací smlouva byla v občanském zákoníku z r. 1964 upravena jako samostatný smluvní typ (§ 628 a n.). Toto pojetí zůstalo zachováno i v novém občanském zákoníku (§ 2055 a n.).

Podle občanského zákoníku z r. 1964 platilo, že *„darovací smlouvou dárce něco bezplatně přenechává nebo slibuje obdarovanému, a ten dar nebo slib přijímá“* (§ 628 odst. 1). Podle nového občanského zákoníku platí, že *„darovací smlouvou dárce bezplatně převádí vlastnické právo k věci nebo se zavazuje obdarovanému věc bezplatně převést do vlastnictví a obdarovaný dar nebo nabídku přijímá“* (§ 2055 odst. 1).

Občanský zákoník z r. 1964 výslovně stanovil nutnost písemné formy v případě darování pozemků (§ 628 odst. 2). Toto ustanovení bylo nadbytečné, jelikož požadavek již vyplýval z § 46 občanského zákoníku z r. 1964. Výslovný požadavek písemné formy pro případ darování pozemku zachoval i nový občanský zákoník (2057 odst. 1), a proto vzhledem k § 560 platí výše uvedené i po nabytí jeho účinnosti.

Pojmovými znaky darovací smlouvy podle občanského zákoníku z r. 1964 byly bezúplatnost a dobrovolnost. Bezúplatnost byla charakterizována tím, že za dar neměl dárce dostat nic, co by mělo majetkovou hodnotu. V úvahu ovšem připadalo též darování, s nímž byl spojen závazek obdarovaného k protislužbě, která neměla majetkovou hodnotu¹⁰¹. Podstatou dobrovolnosti bylo pak to, že poskytovaný předmět darování nepředstavoval plnění právní povinnosti. Darování však nebránilo plnění společenské nebo mravní povinnosti¹⁰².

¹⁰¹ Srov. např. ŠVESTKA J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník I, II. 2. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 1792.

¹⁰² Srov. např. KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. et al. *Občanské právo hmotné 2. 4., aktualizované a doplněné vydání*. Praha: ASPI, a.s., 2005. s. 202.

Výše uvedené pojmové znaky a jejich podstata zůstaly zachovány i za účinnosti nového občanského zákoníku.

Podstatné náležitosti

Podstatné náležitosti darovací smlouvy lze dovodit z výše citovaných ustanovení. Podle občanského zákoníku z r. 1964 jimi bylo vymezení předmětu darování, projev vůle dárce jej darovat obdarovanému a projev vůle obdarovaného dar přijmout do svého vlastnictví. Tyto podstatné náležitosti jsou totožné i za účinnosti nového občanského zákoníku.

Ve vztahu k označení pozemku coby předmětu darování lze plným rozsahu odkázat na část 4.1.8 této práce.

Vrácení, resp. odvolání, daru

Institut vrácení daru byl upraven v občanském zákoníku z r. 1964 (§ 630). Nový občanský zákoník místo něho zavedl institut odvolání daru (§ 2068 a n.). Problematika spojená s těmito instituty má zvláštní význam ve vztahu k darům – pozemkům jako nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí.

Právní úprava týkající se vrácení daru byla v občanském zákoníku z r. 1964 vnímána jako nedostatečná¹⁰³; vzniklé výkladové problémy tedy musela řešit judikatura¹⁰⁴. Podle této judikatury došlo za splnění zde stanovených podmínek k obnovení vlastnického práva dárce k předmětu darování poté, co obdarovanému došel jednostranný právní úkon dárce obsahující uplatnění práva na vrácení daru (s účinností *ex nunc*)¹⁰⁵. Nebylo tedy nutné, aby dárce uplatnil své právo u soudu

¹⁰³ Znění ustanovení § 630 bylo velmi stručné: „Dárce se může domáhat vrácení daru, jestliže se obdarovaný chová k němu nebo členům jeho rodiny tak, že tím hrubě porušuje dobré mravy.“

¹⁰⁴ Judikatura soudů tak řešila např. výklad pojmu „člen rodiny“ nebo „hrubé porušování dobrých mravů“ či otázku, zda se vrácení daru mohli domáhat právní nástupci dárce.

¹⁰⁵ Tento názor, založený na analogické aplikaci institutu odstoupení od smlouvy, však nebyl mezi právními teoretiky přijímán bez výhrad (srov. např. MIKEŠ, J., ŠVESTKA, J. Nad základními otázkami vrácení daru dárce. *Právní rozhledy*, č. 4/2002, nebo PECHA, R. K nároku na vrácení daru dle § 630 ObčZ. *Právní rozhledy*, 6/2002, s. 284 a n.). Někteří autoři se domnívali, že § 630 občanského zákoníku z r. 1964 představoval speciální skutkovou podstatu, na jejímž základě se dárce mohl domáhat vrácení daru, avšak své právo musel uplatnit žalobou u soudu. Projev vůle dárce byl obsažen v této žalobě a vůči obdarovanému byl učiněn jejím doručením. Dárce nabýval vlastnictví k daru až na základě pravomocného konstitutivního rozhodnutí soudu. Zastánci této teorie argumentovali zejména tím, že došlo-li k darování (tedy odevzdání daru) na základě darovací smlouvy, byla darovací smlouva uskutečněním darování konzumována, v důsledku čehož mezi

žalobou. Bylo však třeba, aby byl příslušný jednostranný úkon dostatečně určitý a obsahoval popis konkrétních skutečností, v nichž dárce spatřoval hrubé porušení dobrých mravů obdarovaným vůči němu nebo členům jeho rodiny¹⁰⁶. Ve vztahu k daru – pozemku bylo zároveň nutné reflektovat skutečnost, že dárce uplatnil své právo na jeho vrácení, odpovídajícím zápisem do katastru nemovitostí. Tento zápis se prováděl záznamem, a to bez ohledu na to, zda nakonec došlo k vrácení pozemku dobrovolně nebo zda byl dárce nucen podat žalobu na určení vlastnického práva.

Nový občanský zákoník zavedl koncepci odvolání daru ze dvou důvodů – pro nouzi (§ 2068 a n.) a pro nevděk (§ 2072 a n.).

Základní podmínkou odvolání daru pro nouzi je to, že dárce se po darování dostal do takové nouze, že nemá ani na nutnou výživu sebe sama nebo osoby, vůči které má zákonnou vyživovací povinnost. Taková situace by mohla nastat např. tehdy, kdy by dárce daroval pozemek, ze kterého mu plynuly pravidelné příjmy z pronájmu. Další podmínkou je, že si dárce stav nouze sám úmyslně nebo z hrubé nedbalosti¹⁰⁷ nezpůsobil. Za splnění těchto podmínek může dárce dar odvolat a požadovat, aby mu po obdarovaný dar vydal zpět nebo zaplatil jeho obvyklou cenu. Rozsah, v jakém se dárce tohoto může domáhat, je však omezený – určující je, v jakém rozsahu dárce potřebuje prostředky k výživě (§ 2068). Jinými slovy, pokud je potřeba výživy menší než rozsah obohacení obdarovaného z daru, není obdarovaný

dárce a obdarovaným po uskutečnění darování nebyl žádný právní vztah se vzájemnými právy a povinnostmi. Darovací vztah tedy dojitím projevem vůle dárce o vrácení daru obdarovanému zaniknout nemohl, jelikož v tomto okamžiku již neexistoval. Proto ani nebylo možné, aby se obnovilo vlastnické právo dárce k daru. Občanský zákoník z r. 1964 tudíž pro tento výjimečný případ zakládal speciální možnost dárce domáhat se vrácení daru, který v době, kdy učinil právní úkon směřující k vrácení daru, nebyl vlastníkem daru, a nepřipadala tedy v úvahu ochrana vlastníka daná § 126 odst. 1 ani § 457 občanského zákoníku z r. 1964. Také bývalo poukazováno na oprávnění obdarovaného neomezeně nakládat s předmětem darování a na skutečnost, že ani z katastru nemovitostí nebylo jasné patrné, že by obdarovaný mohl být ve svém právu nějakým způsobem omezen (což bylo důležité i pro právní jistotu třetích stran). Podle mého názoru jsou výše uvedené výhrady správné. Na opětovný zápis vlastnického práva dárce k pozemku do katastru nemovitostí však tato teoretická diskuze neměla vliv, protože stejně jako v případě analogické aplikace odstoupení od smlouvy byl i v tomto případě prováděn záznamem. Pokud obdarovaný odmítal pozemek vrátit, bylo i podle výše uvedené teorie třeba podat určovací žalobu, přičemž v případě jejího úspěchu bylo vlastnické právo dárce v katastru nemovitostí zapsáno rovněž záznamem.

¹⁰⁶ Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 936/2006, 30 Cdo 2125/2009 nebo 33 Cdo 767/2011.

¹⁰⁷ Pojem „hrubá nedbalost“ nový občanský zákoník nevymezuje, ačkoliv s ním pracuje na více místech (např. § 1032, § 2544). Lze však dovodit, že musí jít o nedbalost určitým způsobem „kvalifikovanou“ a „prostá“ nedbalost naopak není dostačující. Konkrétní posouzení bude záviset na konkrétních okolnostech případu.

povinen vracet více, než odpovídá této potřebě. Pokud je naopak rozsah obohacení obdarovaného menší než potřeba výživy, není obdarovaný povinen vracet dárci nic, co by přesahovalo rozsah jeho obohacení z daru. Výjimka je stanovena mj. pro případy, kdy se obdarovaný daru zbavil, aby jeho vydání zmařil¹⁰⁸.

Je však nutno podotknout, že nový občanský zákoník na žádném místě nestanoví, co se rozumí právem dárce „odvolat dar“. Vodítko neposkytuje ani důvodová zpráva. Podle mého názoru byla tímto nastolena obdobně nejasná situace, jaká panovala ohledně výkladu § 630 občanského zákoníku z r. 1964. Vzhledem k dosavadní soudní judikatuře a k tomu, že nový občanský zákoník v případě odvolání daru pro nevděk zakládá právo dárce odstoupit od darovací smlouvy (viz níže), však považuji za pravděpodobné, že výklad dotčeného ustanovení se cestou analogie přikloní k tomu, že i v případě odvolání daru pro nouzi se jedná o odstoupení, popř. o částečné odstoupení od darovací smlouvy. V případě daru – pozemku je nutné odvolání daru promítnout v katastru nemovitostí. Bez ohledu na to, zda byl pozemek vrácen dobrovolně či nikoliv (tj. dárce se domáhá určení svého vlastnického práva na základě žaloby) se vlastnické právo dárce zapíše do katastru nemovitostí vkladem.

Podmínkou pro odvolání daru pro nevděk¹⁰⁹ je to, že obdarovaný dárci úmyslně nebo z hrubé nedbalosti ublížil tak, že zjevně porušil dobré mravy¹¹⁰. Pokud dárce obdarovanému tento čin neprominul, může dárce od darovací smlouvy odstoupit. Vzhledem k tomu, že nový občanský zákoník nestanoví žádnou formu prominutí, lze soudit, že je možné tak učinit i ústně, popř. dokonce konkludentně. S ohledem na možnost případného soudního sporu (jehož vznik je v případě daru – pozemku zřejmě pravděpodobnější než např. v případě méně hodnotné movité věci) lze doporučit prominutí písemné. Pokud dárce dar obdarovanému již odevzdal (v případě pozemku se může jednat pouze o symbolické a nikoliv fyzické odevzdání),

¹⁰⁸ Ustanovení § 2078 nového občanského zákoníku: *Nemá-li již obdarovaný dar ani jeho plnou hodnotu, zavazuje ho odvolání daru k vydání toho, co mu z obohacení ještě zbývá. To neplatí, zbavil-li se daru, aby vydání zmařil, anebo odvolal-li dar pro nevděk samotný dárce.*

¹⁰⁹ V reakci na problematičnost výkladu § 630 občanského zákoníku z r. 1964 nový občanský zákoník výslovně stanovil, že v případě odvolání daru dochází k odstoupení od darovací smlouvy. Jakkoliv je taková výslovná úprava s ohledem na právní jistotu subjektů práva přínosná, nelze zcela odhlédnout od argumentů svědčících o teoretické nesprávnosti tohoto řešení (viz výše).

¹¹⁰ V případě „zjevného porušení dobrých mravů“ zřejmě materiálně půjde o obdobné situace jako v případě, kdy obdarovaný „hrubě porušuje dobré mravy“ ve smyslu § 630 občanského zákoníku z r. 1964.

má právo požadovat vydání celého daru. Není-li to možné (např. proto, že byl pozemek převeden na další osobu), může dárce požadovat zaplacení jeho obvyklé ceny.

I odvolání daru – pozemku je třeba promítnout v katastru nemovitostí. Bez ohledu na to, zda byl pozemek vrácen dobrovolně či nikoliv (tj. dárce se domohl určení svého vlastnického práva na základě žaloby), se vlastnické právo dárce zapíše do katastru nemovitostí vkladem.

Závěrem je možno konstatovat, že se zákonodárce v novém občanském zákoníku sice pokusil odstranit nedostatky, které provázely občanský zákoník z r. 1964, ovšem ne vždy se mu to podařilo (zejména v případě nedořešené koncepce odvolání daru pro nouzi). Bude tedy věcí soudní praxe, jakým způsobem se k řešení těchto nedostatků postaví.

Vrácení daru obdarovaným

Ke změně vlastnického práva k pozemku, který byl předmětem darování, mohlo za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 dojít i na základě projevu vůle obdarovaného. Občanský zákoník z r. 1964 totiž umožňoval vrácení daru obdarovaným, pokud jej dárce neupozornil na vady, o kterých věděl (§ 629)¹¹¹. O takový případ mohlo jít např. tehdy, pokud dárce daroval obdarovanému pozemek zatížený historickou ekologickou zátěží a obdarovaného na tuto skutečnost neupozornil. I v tomto případě bylo nutné změnu vlastnického práva promítnout do katastru nemovitostí, a to zápisem ve formě záznamu.

Nový občanský zákoník obdobné právo obdarovaného neobsahuje, avšak lze mít za to, že obdarovaný je za splnění podmínek § 1923¹¹² oprávněn od darovací smlouvy odstoupit v případě neodstranitelné vady pozemku, pro kterou není možno pozemek řádně užívat.

¹¹¹ Podle názoru odborné literatury zanikl darovací vztah doručením jednostranného projevu vůle obdarovaného vrátit dar dárce. Jednalo se o jednostranný právní úkon adresovaný dárce, obdobně jako odstoupení od smlouvy (srov. např. ŠVESTKA J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník I, II*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 1798).

¹¹² Ustanovení 1917 nového občanského zákoníku: „*Je-li vada nápadná a zřejmá již při uzavírání smlouvy nebo lze-li vadu zjistit z veřejného seznamu, jde k tíži nabyvatele. To neplatí, pokud zcizitel vadu lstivě zastřel nebo pokud nabyvatele výslovně ujistil, že věc takovou vadu nemá nebo že je vůbec bez vad.*“

4.1.10 Jiné smlouvy

Mezi jiné smlouvy vedoucí k převodu vlastnického práva k pozemku patřily za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 např. smlouva směnná, smlouva o zrušení a vypořádání (podílového) spoluvlastnictví nebo smlouva o zajišťovacím převodu práva. Tyto smlouvy je možno uzavřít i za účinnosti nového občanského zákoníku.

Vzhledem k tomu, že tyto smlouvy jsou i v současné době v praxi mnohem méně časté než smlouvy výše uvedené, bude níže podaný výklad pouze stručný.

Směnná smlouva

Občanský zákoník z r. 1964 upravoval směnnou smlouvu jako samostatný smluvní typ (§ 611). Tento přístup zachoval též nový občanský zákoník (§ 2184 a n.).

Směnnou smlouvou se podle občanského zákoníku z r. 1964 její účastníci vzájemně zavázali, že odevzdají do vlastnictví druhého předmět směny (pozemek) a že od něj převezmou do vlastnictví jiný předmět směny (pozemek). Zároveň se zavázali převést na druhého účastníka smlouvy vlastnického právo k předmětu směny. Podstatnými náležitostmi bylo určení předmětů směny (ve vztahu k pozemkům lze odkázat na výklad uvedený v části 4.1.8 výše) a vyjádření vůle stran směřující ke směně vlastnického práva. Občanský zákoník z r. 1964 odkazoval na analogické použití úpravy kupní smlouvy, když stanovil, že každá ze stran byla považována ohledně věci, kterou směnou dávala, za stranu prodávající, a ohledně věci, kterou směnou přijímala, za stranu kupující.

Úprava směnné smlouvy je v novém občanském zákoníku podrobnější. Zejména jsou stanovena podrobnější pravidla pro případy, kdy dojde k nahodilé zkáze či zhoršení směňované věci. Základní principy uvedené výše, včetně analogické aplikace ustanovení upravujících kupní smlouvu, však zůstaly stejné.

Smlouva o zrušení a vypořádání (podílového) spoluvlastnictví

Smlouva o zrušení a vypořádání (podílového) spoluvlastnictví¹¹³ naopak k samostatným smluvním typům v občanském zákoníku z r. 1964 nepatřila, a nepatří mezi ně ani v novém občanském zákoníku. Základem právní úpravy v občanském zákoníku z r. 1964 byl § 141: „*Spoluvlastníci se mohou dohodnout o zrušení spoluvlastnictví a o vzájemném vypořádání; je-li předmětem spoluvlastnictví nemovitost, musí být dohoda písemná*“ (část věty za středníkem byla vzhledem k § 46 občanského zákoníku z r. 1964 nadbytečná). V dohodě bylo třeba řádně specifikovat věc, která byla předmětem vypořádání. V případě pozemku lze opět odkázat na výklad uvedený v části 4.1.8 této práce. Dále musela být z dohody patrná vůle podílových spoluvlastníků podílové spoluvlastnictví zrušit a rovněž bylo třeba jednoznačně uvést, jak se dosavadní podíloví spoluvlastníci po zrušení podílového spoluvlastnictví vypořádají. V této souvislosti bylo např. možné, aby se podíloví spoluvlastníci dohodli na prodeji předmětu vypořádání a následném rozdělení výtěžku podle výše spoluvlastnických podílů, převodu vlastnického práva k předmětu vypořádání na jednoho z dosavadních podílových spoluvlastníků za náhradu ostatním podílovým spoluvlastníkům či na reálném rozdělení předmětu vypořádání. V posledním jmenovaném případě bylo k reálnému rozdělení předmětu vypořádání – pozemku třeba vypracovat geometrický plán a připojit jej k příslušné smlouvě.

Nový občanský zákoník vyšel z obdobných zásad jako občanský zákoník z r. 1964. Umožňuje zrušení spoluvlastnictví dohodou všech spoluvlastníků, která musí obsahovat ujednání o způsobu vypořádání (§ 1141 odst. 1). V případě vypořádání spoluvlastnictví k pozemku (nemovitosti) také nový občanský zákoník výslovně vyžaduje písemnou formu (což je opět s ohledem na § 560 nového občanského zákoníku nadbytečné). Druhý odstavec ustanovení § 1141 pak výslovně upravuje možné způsoby vypořádání, a to rozdělení společné věci, prodej z volné ruky nebo ve veřejné dražbě s rozdělením výtěžku a převedení vlastnického práva jednomu nebo více spoluvlastníkům s vyplacením ostatních. Náležitosti, které je třeba v dohodě uvést, se neliší od těch stanovených občanským zákoníkem z r. 1964,

¹¹³ Nový občanský zákoník nahradil „podílové spoluvlastnictví“ užívané v občanském zákoníku z r. 1964 „spoluvlastnictvím“.

a na tento výklad lze tedy odkázat. Nový občanský zákoník tedy ani v souvislosti s vypořádáním spoluvlastnictví nepřináší žádnou podstatnou změnu.

Zajišťovací převod práva

Zajišťovací převod práva je institutem upraveným jak občanským zákoníkem z r. 1964 (§ 553), tak i novým občanským zákoníkem (§ 2040 a n.).

Občanský zákoník z r. 1964 stanovil možnost zajištění splnění závazku převodem práva dlužníka ve prospěch věřitele. Podstatou institutu zajišťovacího převodu práva bylo dočasné převedení určitého práva na osobu věřitele, a sice s rozvazovací podmínkou splnění závazku dlužníkem¹¹⁴. Věřitel zajištěné pohledávky tak nabýval právo, které náleželo věřiteli převedené pohledávky. Tímto právem mohlo být i vlastnické právo k pozemku (který bylo opět nutno řádně vymezit – blíže viz výklad uvedený v části 4.1.8 této práce). Vymezení podstatných náležitostí, které nebyly občanským zákoníkem z r. 1964 výslovně stanoveny (což bylo považováno za výrazný nedostatek), bylo věcí soudní judikatury. Citovat lze např. z rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Odo 495/2006: „(...) *smlouva o zajišťovacím převodu vlastnického práva, která neobsahuje ujednání o tom, jak se smluvní strany vypořádají v případě, že dlužník zajištěnou pohledávku věřiteli řádně a včas neuhradí, je absolutně neplatná pro neurčitost (...). (...) Zajišťovací převod vlastnického práva lze sjednat formou kupní smlouvy, ve které bude splatnost dohodnuté kupní ceny vázána k okamžiku splatnosti zajišťované pohledávky, s tím, že bude-li zajištěná pohledávka včas a řádně splněna (čímž se obnoví vlastnické právo dlužníka), zanikne věřiteli povinnost k úhradě kupní ceny, a s tím že nedojde-li k řádné a včasné úhradě zajištěné pohledávky, započte se kupní cena na zajišťovanou pohledávku. (...) věřitel by se v takovém případě měl smluvně pojistit i proti tomu, aby v důsledku účelového chování dlužníka (spočívajícího v tom, že dlužník ke dni splatnosti neuhradí jen minimální část zajištěné pohledávky) nebyl nucen vrátet jako důsledek dlužníkova prodlení podstatnou část kupní ceny. Zajišťovací převod vlastnického práva lze sjednat také formou ujednání, podle*

¹¹⁴ Rozvazovací podmínka nemusela být ve smlouvě výslovně sjednána. Dříve se připouštělo i ujednání o tzv. fiduciárním převodu práva (dohoda o zpětném převodu práva po splnění závazku). Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Odo 495/2006 však tuto možnost vyloučilo.

kterého bude věřitel oprávněn majetek zpeněžit dohodnutým způsobem a vrátit dlužníku případný přebytek zpeněžení (tzv. hyperochu). Takové ujednání (jež předpokládá, že až do zpeněžení zajištění bude dlužník v prodlení s plněním zajištěné pohledávky), se neobejde bez dohody o tom, jaký vliv na vlastnické právo věřitele k takovému majetku bude mít byť pozdní uspokojení pohledávky dlužníkem z jiných zdrojů a na jaký účel mají být v této době použity užitky vzešlé ze zajištění.“ Z citovaného rozhodnutí Nejvyššího soudu rovněž vyplynulo, že smlouva nesměla obsahovat ujednání o tzv. propadné zástavě (tedy ujednání, podle kterého se věřitel při prodlení dlužníka se splněním zajištěné pohledávky stal trvalým vlastníkem převedeného majetku při současném zániku zajištěné pohledávky), a to pod sankcí neplatnosti takové smlouvy.

Nový občanský zákoník právní úpravu rozšířil. Podstata institutu se však nemění (§ 2040 odst. 1): *„Smlouvou o zajišťovacím převodu práva zajišťuje dlužník nebo třetí osoba dluh tím, že věřiteli dočasně převede své právo.“* Týká-li se zajišťovací převod práva pozemku, vzniká zajištění zápisem do katastru nemovitostí (§ 2041), přičemž se sem formou poznámky zapíše i dočasná povaha zajišťovacího převodu práva. Na rozdíl od občanského zákoníku z r. 1964 je výslovně stanovena vyvratitelná právní domněnka, že zajišťovací převod práva je převodem s rozvazovací podmínkou, že dluh bude splněn (§ 2040 odst. 2). Z tohoto ustanovení podle mého názoru vyplývá, že se odlišně od občanského zákoníku z r. 1964, resp. dřívější soudní praxe, povoluje tzv. fiduciární převod. Nový občanský zákoník výslovně stanoví i povinnost dlužníka předat v případě prodlení se splněním dluhu věřiteli vše, co je nutné k plnému výkonu převedeného práva – převod práva se stává nepodmíněným (§ 2044 odst. 2)¹¹⁵. V takovém případě je nutné z katastru nemovitostí vymazat poznámku o dočasnosti vlastnického práva věřitele. Toto ustanovení lze podle mého názoru vykládat jako povolující propadnou zástavu¹¹⁶, což je ve světle výše citovaného rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn.

¹¹⁵ Toto pravidlo se samozřejmě neuplatní v případě, kdy strany aplikaci rozvazovací podmínky smluvně vyloučí a sjednají si např. okamžitý nepodmíněný převod vlastnického práva na věřitele s tím, že po splnění dluhu bude tento věřitel povinen převést vlastnické právo k pozemku zpět na dlužníka.

¹¹⁶ Tomuto výkladu nasvědčuje i důvodová zpráva k příslušnému ustanovení (*Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník* [online]. [vid. 2013-01-15]. dostupné na Internetu: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf> >. s. 473).

31 Odo 495/2006 a navazujícím rozhodnutím poměrně překvapivé. Nový občanský zákoník ovšem výslovně neřeší, co se v takovém případě stane se zajištěným dluhem, konkrétně zda zanikne. Jakýkoliv jiný výklad by však byl absurdní – dlužník by pozbyl právo, které je předmětem zajišťovacího práva, a navíc by byl stále povinen zajištěný dluh splnit. Otázkou je dále i to, co se myslí samotným splněním dluhu, resp. zda měl zákonodárce na mysli splnění zajištěného dluhu řádně a včas, nebo splnění dluhu kdykoliv po jeho splatnosti. Podle mého názoru se musí jednat o splnění dluhu řádně a včas (tedy v okamžiku splatnosti dluhu), neboť splnění dluhu kdykoliv po jeho splatnosti by ve své podstatě nutilo věřitele vyčkávat neomezeně dlouhou dobu, zda bude dlužník plnit či nikoliv, což by bylo v rozporu s podstatou zajišťovacího převodu práva jako institutu zajištění řádného splnění dluhu. Právní úprava však podle mého názoru nebrání tomu, aby si strany v příslušné smlouvě ujednaly, že se převod práva stane nepodmíněným až po uplynutí určité doby po splatnosti zajištěného dluhu. Jak tedy vyplývá z výše uvedeného, je zajišťovací převod práva novým občanským zákoníkem velmi výrazně dotčen, přičemž ve dvou případech se dokonce povoluje postup dosud zakázaný.

Další smlouvy

Konečně je možno zmínit některé další smlouvy vedoucí k převodu vlastnického práva, které zůstaly nabytím účinnosti nového občanského zákoníku nedotčeny. Jde např. o převody v rámci insolvenčního řízení (např. tzv. prodej z volné ruky v konkurzu) nebo převody pozemků ve vlastnictví státu podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, v platném znění („**zákon o půdě**“).

4.2 Dědění

Institut dědění umožňuje přechod vlastnického práva k majetku zemřelé osoby (zůstavitele) na osoby jiné. Na základě dědění může dojít i k přechodu vlastnického práva k pozemku. V občanském zákoníku z r. 1964 byla právní úprava týkající se dědění poměrně stručná (§ 460 – 487). Nový občanský zákoník právní úpravu dědění podstatně rozšířil (§ 1475 – 1720).

Občanský zákoník z r. 1964 vycházel ze zásady, že dědictví se nabývá smrtí zůstavitele (§ 460), resp. prohlášením fyzické osoby za mrtvou podle § 7 odst. 2. Právní úprava dědického práva dále vycházela z principu ingerence státu při nabývání dědictví – mj. požadovala, aby dědictví po každém zůstaviteli bylo projednáno soudem a muselo o něm být také rozhodnuto (§ 481 a 482)¹¹⁷. Dále se vycházelo z principu tzv. univerzální sukcese, podle kterého platilo, že dědic nabyl nejen všechna práva k majetku zůstavitele, ale též povinnosti – nabýval tedy jak aktiva, tak i pasiva (§ 470). Tyto principy zachoval i nový občanský zákoník (§ 1479, 1670 a 1475)¹¹⁸.

Mezi předpoklady dědění, které musely být splněny podle občanského zákoníku z r. 1964, patřila především smrt zůstavitele, existence majetku tvořícího dědictví, resp. pozůstalost, a dědický titul (zákon a závět'). Totéž platí i podle nového občanského zákoníku s tím, že dědickým titulem může být navíc dědická smlouva.

Určité podmínky byly občanským zákoníkem z r. 1964 stanoveny i ve vztahu k osobě dědice. Obecně bylo třeba, aby dědic v době smrti zůstavitele žil, nebyl dědicky nezpůsobilý (§ 469), dědictví neodmítl (§ 463 a n.) a nebyl zůstavitelem vyděděn (§ 469a). Podle nového občanského zákoníku je navíc třeba, aby se dědic dědictví nezřekl ani nevzdal (§ 1484 a 1490).

Podle občanského zákoníku z r. 1964 byla k dědění objektivně způsobilá každá osoba, která byla v době smrti zůstavitele způsobilá mít práva a povinnosti¹¹⁹. Výjimku podle občanského zákoníku z r. 1964 představovalo nenarozené dítě (narodilo-li se živé) a nadace zřízená závětí, která vznikla až po smrti zůstavitele (§ 7 odst. 1 a § 477 odst. 2). Nový občanský zákoník navíc připouští, aby se dědicem stala i jiná dosud neexistující právnická osoba než nadace nebo nadační fond. Musí ovšem vzniknout do jednoho roku od smrti zůstavitele (§ 1478).

¹¹⁷ Srov. např. ŠVESTKA J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník I, II*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 1376.

¹¹⁸ Nový občanský zákoník do dědického práva zavedl novou terminologii: rozlišuje dědické právo, pozůstalost a dědictví. Dědickým právem je právo na pozůstalost nebo na poměrný podíl z ní. Pozůstalost tvoří celé jmění zůstavitele, kromě práv a povinností vázaných výlučně na jeho osobu, ledaže byly jako dluh uznány nebo uplatněny u orgánu veřejné moci. Dědicem je ten, komu náleží dědické právo; pozůstalost ve vztahu k dědici je dědictvím.

¹¹⁹ Srov. např. KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. et al. *Občanské právo hmotné 2. 4.*, aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005. s. 264.

Prostřednictvím dědické nezpůsobilosti vyloučil občanský zákoník z r. 1964 z dědění osobou, která se dopustila úmyslného trestného činu proti zůstaviteli, jeho manželu, dětem nebo rodičům anebo zavrženíhodného jednání proti projevu poslední vůle zůstavitele. Pokud však zůstavitel této osobě tento čin odpustil, dědění nic nebránilo (§ 469). Pojem „úmyslný trestný čin“ byl, resp. je, definován v zákoně č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, v platném znění¹²⁰. Za „zavrženíhodné jednání proti projevu poslední vůle zůstavitele“ bylo možné považovat *„jednání směřující proti listině, na které je zachycena poslední vůle zůstavitele; jednání, které tuto listinu sice ponechává nedotčenou, avšak sleduje zmaření její realizace; jednání směřující proti zůstavitelově svobodě projevu poslední vůle apod.“*¹²¹. K takovému jednání mohlo dojít jak za života zůstavitele, tak i po jeho smrti. Odpuštění činu zůstavitelem mohlo být jak výslovné, tak konkludentní. Nový občanský zákoník ve vztahu k dědické nezpůsobilosti vychází z obdobných principů (§ 1481), avšak rozšiřuje okruh osob, vůči kterým spáchání úmyslného trestného činu způsobuje dědickou nezpůsobilost (na předky a potomky bez ohledu na stupeň příbuzenství), a dále obsahuje výslovný demonstrativní výčet činností, které mohou představovat zavrženíhodné jednání proti poslední vůli zůstavitele (např. pokud nezpůsobilý dědic zůstavitele k projevu poslední vůle donutil nebo lstivě svedl nebo projev poslední vůle zůstaviteli překazil).

Ohledně odmítnutí dědictví lze ve stručnosti uvést, že k němu podle občanského zákoníku z r. 1964 mohlo dojít pouze po smrti zůstavitele, a to ústním prohlášením u soudu nebo písemným prohlášením jemu zasláným, přičemž dědictví bylo možno odmítnout pouze jako celek (§ 463 a n., resp. § 466). Nový občanský zákoník připouští pouze výslovné odmítnutí dědictví u soudu. I zde platí obecné pravidlo odmítnutí dědictví jako celku; je však stanovena výjimka ve prospěch nepominutelného dědice, který může dědictví odmítnout s výhradou povinného dílu (§ 1485 odst. 1).

¹²⁰ Ustanovení § 13 trestního zákoníku: „Trestným činem je protiprávní čin, který trestní zákon označuje za trestný a který vykazuje znaky uvedené v takovém zákoně.“ Ustanovení § 15 odst. 1 trestního zákoníku: „Trestný čin je spáchán úmyslně, jestliže pachatel (a) chtěl způsobem uvedeným v trestním zákoně porušit nebo ohrozit zájem chráněný takovým zákonem, nebo (b) věděl, že svým jednáním může takové porušení nebo ohrožení způsobit, a pro případ, že je způsobí, byl s tím srozuměn.“

¹²¹ ŠVESTKA J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník I, II.* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 1411.

Vydědění se z povahy věci může týkat pouze osob fyzických. Občanský zákoník z r. 1964 připouštěl vydědění potomka zůstavitele, popř. i jeho potomků, z taxativně vyjmenovaných důvodů (§ 469a): (i) v rozporu s dobrými mravy neposkytl potomek zůstaviteli potřebnou pomoc v nemoci, ve stáří nebo v jiných závažných případech, (ii) potomek trvale neprojevoval o zůstavitele opravdový zájem, který jako potomek projevovat měl, (iii) potomek byl odsouzen pro úmyslný trestný čin k trestu odnětí svobody v trvání nejméně jednoho roku nebo (iv) potomek trvale vedl nezřízený život.

Co se týká poskytnutí potřebné pomoci, bylo nezbytné, aby se zůstavitel ocitl v situaci, kdy pro zdravotní či jiné potíže způsobené onemocněním či věkem, případně pro potíže způsobené jinými okolnostmi (např. přírodní katastrofou nebo požárem) potřeboval pomoc, nebo kdy si nebyl schopen sám (bez cizí pomoci) obstarat své základní životní potřeby (např. zdravotní či hygienické). Současně muselo jít o situaci, kdy o uvedené potřeby zůstavitele nebylo postaráno jinak, potomek měl reálnou možnost zůstaviteli potřebnou pomoc poskytnout a zůstavitel potomkem nabídnutou pomoc neodmítl. Neposkytnutí pomoci ze strany potomka muselo zároveň odporovat dobrým mravům¹²². Neprojevováním opravdového zájmu se zabýval Nejvyšší soud v rozhodnutí publikovaném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu pod sp. zn. R 8/2008: *„Skutečnosti odůvodňující závěr, že potomek o zůstavitele trvale neprojevuje opravdový zájem, který by jako potomek projevovat měl, mohou spočívat jak v pasivitě (nezájmu) potomka ve vztahu k zůstaviteli, tak také v chování, kterým potomek sice o zůstavitele zájem projevuje, ovšem způsobem neodpovídajícím řádnému chování potomka k rodiči (prarodiči atd.), tj. například způsobem trvale překračujícím zásady společenské slušnosti.“* Odsouzení pro úmyslný trestný čin k trestu odnětí svobody v trvání nejméně jednoho roku větší rozbor nevyžaduje, neboť zde stačilo pravomocné rozhodnutí trestního soudu. K vedení trvale nezřízeného života se vyjádřil Nejvyšší soud např. v rozhodnutí sp. zn. 21 Cdo 190/2010, kde za nezřízený život označil *„takové chování, které evidentně vybočuje z rámce obecné představy o chování v souladu s dobrými mravy“*. Za vedení nezřízeného života zde Nejvyšší soud výslovně označil

¹²² Srov. např. ŠVESTKA J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník I, II*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 1415.

zejména závislost na alkoholu, drogách nebo hazardních hrách, zanedbání povinné výživy, zadlužování bez zjevné možnosti dluhy splácet, opatřování prostředků k životu nekalým způsobem, vyhýbání se práci či promrhávání rodinného majetku. V citovaném rozhodnutí Nejvyšší soud dále dovodil následující: „*O trvalé vedení nezřízeného života pak půjde v takových případech, kdy chování vyděděného bude vykazovat známky kontinuálnosti (tedy nikoli jen nahodilosti či ojedinělosti) a dlouhodobosti, kdy již zpravidla nebude možné očekávat návrat k běžnému způsobu života tak, jak je vnímán většinou společností.*“ Důvod vydědění musel být v listině o vydědění uveden výslovně, jinak k vydědění nedošlo. Nový občanský zákoník vydědění rovněž umožňuje ve vztahu k nepominutelným dědicům (potomkům zůstavitele); ve vztahu k potomkům vyděděných nepominutelných dědiců stanoví automatické vyloučení z dědění v případě, že vyděděný nepominutelný dědic zůstavitele přežije, ledaže by zůstavitel takový účinek vyloučil (§ 1646 odst. 3). Připouští se i pouze částečné vydědění (§ 1646 odst. 1). Důvody vydědění jsou v zásadě stejné jako v případě občanského zákoníku z r. 1964 (byť jsou formulovány mírně odlišně – viz § 1646 odst. 1). Nový občanský zákoník navíc stanoví, že vydědit je možné i nepominutelného dědice, který je nezpůsobilý dědit, v důsledku čehož je z dědického práva vyloučen (§ 1646 odst. 2). Tímto způsobem lze předejít sporům, zda za života zůstavitele došlo k prominutí chování vedoucího k dědické nezpůsobilosti. Kromě toho je možné vydědit také nepominutelného dědice, který je tak zadlužen nebo si počíná tak marnotratně, že tu je obava, že se pro jeho potomky nezachová povinný díl (§ 1467). Toto však zůstavitel může učinit jen tak, že povinný díl zůstaví dětem tohoto nepominutelného dědice, popř. není-li jich, jejich potomkům. Nový občanský zákoník již nevyžaduje, aby listina o vydědění obsahovala důvod vydědění. Pokud jej ovšem neobsahuje, má nepominutelný dědic právo na povinný díl. Pokud se však proti vyděděnému prokáže zákonný důvod vydědění, dědic právo na povinný díl ztrácí (§ 1648).

Zřeknutí se dědického práva, resp. práva na povinný podíl, upravuje pouze nový občanský zákoník (§ 1484). Na rozdíl od odmítnutí dědictví se lze dědického práva zříci před smrtí zůstavitele. Je však třeba uzavřít se zůstavitelem smlouvu ve formě veřejné listiny. Nestanoví-li tato smlouva jinak, působí zřeknutí se i proti

potomkům. Nový občanský zákoník rozlišuje mezi zřeknutím se dědického práva a zřeknutím se práva na povinný podíl (v případě nepominutelných dědiců).

Konečně nový občanský zákoník upravuje i vzdání se dědictví (§ 1490). Využito může být pouze před soudem v řízení o dědictví. Podstata spočívá v tom, že dědic, který dědictví neodmítl, se jej může vzdát ve prospěch druhého dědice, který s takovým vzdáním se musí souhlasit (jinak se k vzdání se dědictví nepřihlíží). Tento institut může využít i nepominutelný dědic, který se tímto ovšem vzdává také práva na povinný díl s účinností i pro své potomky.

Závěrem lze konstatovat, že v případě, kdy byl za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 součástí dědictví pozemek, nebyla stanovena žádná zvláštní pravidla. Uplatnil se tedy pouze obecný požadavek řádné identifikace pozemku v případě sepsání závěti, resp. v rozhodnutích, kterými se končilo dědické řízení. Vlastnické právo ovšem muselo být i v tomto případě zapsáno do katastru nemovitostí. Příslušný katastrální úřad však toto právo nezapisoval vkladem jako v případě nabytí smlouvou, nýbrž záznamem. Výše uvedené konstatování ohledně neexistence specifických pravidel, resp. označení pozemků, je aktuální i za účinnosti nového občanského zákoníku, ovšem s tím rozdílem, že vlastnické právo k pozemku je zapisováno vkladem.

4.2.1 Dědění ze zákona

Dědění ze zákona bylo za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 možno chápat jako „*podpůrné řešení dědického nástupnictví (...)*“¹²³. Přicházelo totiž v úvahu pouze tehdy, pokud zůstavitel nezanechal závěť, nebo když osoba v ní za dědice povoláná z nějakých důvodů dědictví nenabyla¹²⁴. Totéž platí za účinnosti nového občanského zákoníku. Je ovšem třeba doplnit, že se zákonná dědická posloupnost uplatní pouze tehdy, nedojde-li k dědění na základě závěti či dědické smlouvy, která je novým dědickým titulem.

Občanský zákoník z r. 1964 vycházel z dělení dědiců do čtyř dědických skupin (§ 473 a n.). Východiskem pro vytvoření skupin byly příbuzenské vztahy

¹²³ ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. et al, *Občanské právo hmotné 3. 5.*, jubilejní aktualizované vydání. Praha: ASPI, a.s., 2009. s. 278.

¹²⁴ Srov. např. ŠVESTKA J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník I, II.* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 1376.

k osobě zůstavitele, popř. spolu s ním ke společným předkům. Zvýhodňování přitom byli potomci před předky. Současně byli také upřednostňováni bližší příbuzní před vzdálenějšími (ti, které od zůstavitele odděloval menší počet zrození). Princip dědění ze zákona podle občanského zákoníku z r. 1964 bylo možné zjednodušit tak, že postupně nastupovali dědici z jednotlivých skupin, a to tak dlouho, dokud dědictví některý z dědiců nenabyl. Nedošlo-li k tomu, připadlo dědictví státu na základě institutu odúmrti (§ 461 odst. 2). Nový občanský zákoník sice dědice odlišně rozděluje do šesti dědických tříd (§ 1635), ve zbytku je ovšem založen na stejných principech jako občanský zákoník z r. 1964.

V případě uplatnění zákonné dědické posloupnosti podle nového občanského zákoníku došlo k rozšíření okruhu potenciálních dědiců, a to o prarodiče rodičů zůstavitele, jejich děti a děti dětí sourozenců zůstavitele. Důvodová zpráva ve vztahu k zařazení prarodičů rodičů zůstavitele uvádí, že „nelze však přehlížet ani stále se prodlužující délku lidského života na straně jedné, ani nijak řídké případy náhlé a někdy i hromadné smrti mladých lidí nebo lidí středního věku (např. v důsledku dopravní havárie, zločinu a podobně). Pak vzniká otázka, zda in eventum přežívající prarodiče rodičů zůstavitele, obvykle v důchodovém věku, s potřebou podpory a péče, ponechat bez nároku na dědictví a pozůstalost přiřknout cestou odúmrti státu, anebo zda vzít zřetel na jejich zájmy a pamatovat na spravedlivé uspořádání i takovýchto poměrů.“¹²⁵ Lze uzavřít, že ačkoliv zřejmě pravděpodobně nepůjde o příliš četné případy (zejména u poslední, šesté dědické třídy), úprava nového občanského zákoníku lépe odpovídá potřebám současného života.

4.2.2 Dědění ze závěti

Závěť bývala za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 „*nejobvyklejší způsob soukromého pořízení zůstavitele o pozůstalosti*“¹²⁶. Dědění ze závěti mělo přednost před děděním ze zákona.

Občanský zákoník z r. 1964 pojem závěti nevymezoval. Právní teorie ji definovala jako „*právní úkon, kterým zůstavitel (fyzická osoba) činí pro případ své*

¹²⁵ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník [online]. [vid. 2013-05-03]. dostupné na Internetu: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>. s. 404.

¹²⁶ Ibid., s. 370.

smrti porízení o svém majetku“¹²⁷. Z hlediska formy občanský zákoník z r. 1964 rozlišoval závěť holografní (vlastnoruční), allografní (sepsanou jinak než vlastní rukou, např. pomocí počítače), a závěť sepsanou ve formě notářského zápisu (§ 476a a n.). Kterákoliv závěť musela vyhovovat obecným náležitostem právních úkonů (viz část 4.1.2 této práce), musela ustanovit dědice a popř. určit jejich podíly (popř. jednotlivé věci a práva, která jim měla připadnout). V holografní závěti bylo pod sankcí neplatnosti nutné uvést datum a podpis. Allografní závěť zůstavitel podepisoval vlastní rukou (§ 476b). Navíc bylo třeba, aby před dvěma současně přítomnými svědky prohlásil, že se jedná o jeho poslední vůli, a tito svědci listinu též podepsali (§ 476b). Specifické požadavky byly stanoveny pro případ určitých kategorií osob (např. osoby nevidomé – § 476c, § 476d). V určitých specifických případech pak občanský zákoník z r. 1964 k sepsání závěti vyžadoval formu notářského zápisu (např. u nezletilé osoby starší 15 let – § 476d). Případné podmínky připojené k závěti neměly žádné právní následky.

Nový občanský zákoník již definici závěti obsahuje (§ 1494 odst. 1) – jedná se o „*odvolatelný projev vůle, kterým zůstavitel pro případ své smrti osobně zůstavuje jedné či více osobám alespoň podíl na pozůstalosti, případně i odkaz*“. Nový občanský zákoník rozlišuje mezi závětí porízenou soukromou listinou (§ 1533 a n.), která může být holografní či allografní, a závětí porízenou veřejnou listinou (§ 1537 a n.). Právní úprava ve všech podstatných ohledech vychází z občanského zákoníku z r. 1964. Nově se však upravují tzv. úlevy (§ 1542 a n.), které ve své podstatě představují výjimky z pravidel stanovených pro porízení závěti, jejichž využití je odůvodněno mimořádnou situací (např. patrné a bezprostřední ohrožení života zůstavitele). V případě, že zůstavitel takovou mimořádnou situaci přežije, však nový občanský zákoník stanoví doby, po jejichž uplynutí pozbývá závěť porízená s úlevou platnosti (např. tři měsíce ode dne porízení závěti s úlevou vojákem při ozbrojeném konfliktu – § 1549).

Nový občanský zákoník nově připouští, aby zůstavitel v závěti uvedl podmínku, doložení času nebo příkaz. Prostřednictvím podmínky (§ 1561 a n.) může zůstavitel vázat nabytí zanechaného majetku na určitou událost (např. konání či

¹²⁷ ŠVESTKA J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník I, II. 2.* vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 1377.

nekonání dědice)¹²⁸. Podstata doložení času (§ 1564 a n.) je „v zůstavitelově určení, že dědic (odkazovník) má právo nabyt jen na určitou dobu, případně že je má nabyt později než dnem zůstavitelovy smrti“¹²⁹. Rozdíl spočívá v tom, že zatímco při podmínce jsou výše uvedené účinky vázány na událost, o které není jisté, zda v budoucnu nastane, či nikoliv, při doložení času jsou pak vázány na událost, která v budoucnu nastat musí. Příkaz (§ 1569 a n.) podle důvodové zprávy umožňuje zůstaviteli nařídít dědici, aby se zanechaným majetkem či s jeho částí určitým způsobem nakládal nebo aby něco vykonal či opominul¹³⁰. Příkaz se posuzuje jako rozvazovací podmínka, neprojeví-li zůstavitel jinou vůli. Rozdíl mezi příkazem a podmínkou by měl podle důvodové zprávy spočívat v tom, že zůstavitel v případě příkazu může sám stanovit účinky, které mají dědici postihnout, pokud příkaz nesplní (např. může pro tento případ stanovit odkaz)¹³¹. Tato možnost však podle mého názoru ze samotného textu nového občanského zákoníku jednoznačně nevyplývá, a vzhledem k tomu, že příkaz je novým institutem dědického práva, by jistě bylo vhodnější zakotvit výše uvedenou možnost zůstavitele v textu nepochybným způsobem. Právní úpravě podmínky a příkazu lze dále vytknout, že zajištění ochrany dědictví až do doby jejich splnění bude velmi problematické.

Novinkou je i možnost zůstavitele využít institutu náhradnictví (§ 1507 a n.) a svěřenského nástupnictví (§ 1512 a n.). Podstatou náhradnictví je možnost zůstavitele ustanovit osobě, kterou povolal za dědice, náhradníka, a to pro případ, že taková osoba dědictví nenabude. Náhradníkům je také možno postupně povolat další náhradníky. Svěřenské nástupnictví pak v podstatě zůstaviteli umožňuje určit dědice svému dědici. Zůstaviteli rovněž umožňuje zakázat dědici volné nakládání s dědictvím. V takovém případě je vlastnické právo dědice k tomu, co nabyl děděním, omezeno na práva a povinnosti poživatele (výjimka je stanovena pro

¹²⁸ Takovou podmínkou mohlo být např. odkázání pozemku pouze v případě, že dědic vystuduje vysokou školu.

¹²⁹ *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník* [online]. [vid. 2013-05-03]. dostupné na Internetu: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>. s. 390. Doložením času by mohlo být např. určení, že dědic má zůstavený pozemek nabyt s dosažením určitého věku.

¹³⁰ Srov. *ibid.*, s. 392. Příkladem by mohl být např. příkaz hospodařit na zůstaveném pozemku určitým způsobem.

¹³¹ Srov. *ibid.*

zcizení nebo zatížení dědictví za účelem úhrady dluhů zůstavitele)¹³². Pokud zůstavitel dědici neumožní volné nakládání s dědictvím, rovněž platí, že dědic může zcizit nebo zatížit věc z toho, co děděním nabyt, jen se souhlasem svěřenského nástupce. Svěřenské nástupnictví, které se týká pozemku (nemovitosti), je třeba zapsat do katastru nemovitostí. Je-li svěřenské nástupnictví zapsáno v katastru nemovitostí a dědic s nemovitostí naloží způsobem, který práva svěřenského nástupce maří nebo omezuje, nemá takové právní jednání vůči svěřenskému nástupci žádné účinky, a tento je oprávněn se dovolat relativní neúčinnosti takového právního jednání¹³³. Je tedy patrné, že nový občanský zákoník umožňuje dosti výrazné omezení vlastnického práva dědice. Na druhé straně je ovšem třeba si uvědomit, že dědic prostřednictvím dědictví nabývá majetek bez jakéhokoliv svého úsilí či přičinění. Využití tohoto institutu tedy jistě bude pro zůstavitele v mnoha případech praktické.

Konečně nový občanský zákoník nově upravuje i institut odkazu (§ 1594 a n.). Odkazem se odkazovníku zřizuje pohledávka na vydání určité věci, popřípadě jedné či několika věcí určitého druhu, nebo na zřízení určitého práva, přičemž ovšem platí, že odkazovník není dědicem. Podle důvodové zprávy je instituce odkazu „*neobyčejně významná právě proto, že odkazovníka zásadně nezatěžuje povinnost přispět na úhradu zůstavitelových dluhů, proto jsou často využívány k dobročinným a všeobecně prospěšným účelům jako jsou charitativní plnění nadacím, církvím a náboženským společnostem, dotace politickým stranám a hnutím, poskytnutí předmětů muzejní nebo galerijní hodnoty příslušným ústavům apod. Současná právní úprava efektivnost podobných opatření zůstavitele ochromuje, ne-li znemožňuje (...)*“¹³⁴ Odkazovník nenabývá věc, která je předmětem odkazu, přímo od zůstavitele, nýbrž až od osoby, která je odkazem zatížena¹³⁵.

¹³² Zůstavitel by tímto způsobem mohl docílit toho, aby dědic zděděný pozemek dále nepřeváděl.

¹³³ Taková situace by mohla nastat např. tehdy, pokud by bylo zřízeno svěřenské nástupnictví k pozemku a dědic tohoto pozemku by jej (za předpokladu, že by mu zůstavitel neumožnil s pozemkem nakládat) převedl na třetí osobu. Proti této osobě by se svěřenský nástupce mohl domáhat určení relativní neúčinnosti.

¹³⁴ *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník* [online]. [vid. 2013-05-03]. dostupné na Internetu: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>. s. 395.

¹³⁵ Otázkou je, zda se v tomto případě ještě jedná o nabytí vlastnického práva děděním nebo o další (zvláštní) způsob nabytí vlastnického práva či zda se snad nemůže jednat o nabytí na základě darovací smlouvy uzavřené mezi osobou zatíženou odkazem a odkazovníkem.

4.2.3 Dědění z dědické smlouvy

Další novinkou, kterou nový občanský zákoník přinsl, je úprava dědické smlouvy (§ 1582 a n.), která představuje „*zvláštní institut dědického práva*“¹³⁶. Dědická smlouva je právním jednáním, kterým zůstavitel povolává druhou smluvní stranu nebo třetí osobu za dědice a druhá strana toto povolání přijímá (§ 1582). Na rozdíl od závěti je tedy dědická smlouva dvoustranným právním jednáním, které vyžaduje jak souhlas zůstavitele, tak souhlas druhé smluvní strany. Z toho zároveň vyplývá, že zůstavitel není oprávněn dědickou smlouvu jednostranně změnit. Z hlediska formy je stanovena povinná forma veřejné listiny (§ 1582 odst. 2). Zůstavitel je při uzavírání dědické smlouvy omezen tím, že je oprávněn pořídit pouze o třech čtvrtinách své pozůstalosti. O zbývající jedné čtvrtině pak může pořídit závěti (§ 1585). Uzavření dědické smlouvy zůstaviteli v zásadě nijak nebrání v nakládání s majetkem za svého života (§ 1588 odst. 1). Určité omezení však platí pro pořízení pro případ smrti a uzavření darovací smlouvy – pokud tato právní jednání nejsou slučitelná s dědickou smlouvou¹³⁷, může se smluvní dědic dovolat neúčinnosti těchto právních jednání (§ 1588 odst. 2). Dědická smlouva může obsahovat i podmínky a lze jí zřídit též odkaz (viz část 4.2.2 této práce).

Závěrem je nutno podotknout, že pokud bude prostřednictvím dědické smlouvy pořízeno o pozemku ve vlastnictví zůstavitele, bude nezbytné tento pozemek řádně identifikovat. V této souvislosti lze odkázat na výklad obsažený v části 4.1.8 této práce.

Jak je z výše uvedeného patrné, nový občanský zákoník obsahuje mnoho právních institutů, které byly občanskému zákoníku z r. 1964 neznámé, a úprava je mnohem podrobnější. Zároveň je zřejmé, že právní úprava v porovnání s občanským zákoníkem z r. 1964 posiluje volnost zůstavitele při pořizování s majetkem pro případ jeho smrti. Pozitivní je rovněž to, že důvodová zpráva je v části věnované dědickému právu poměrně podrobná, což umožňuje lepší pochopení nově

¹³⁶ *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník* [online]. [cit. 2013-05-03]. dostupné na Internetu: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>. s. 393.

¹³⁷ Typickou situací by byl případ, kdy by zůstavitel po uzavření dědické smlouvy ohledně pozemku tento pozemek převedl na třetí osobu.

zařazených ustanovení. Zákonodárci se však bohužel nepodařilo zpracovat danou oblast bez nedostatků (na některé z nich bylo poukázáno výše), což se projeví v nižší míře právní jistoty subjektů práva, která potvrzuje buď do doby novelizace příslušných ustanovení nebo do doby ustálení judikatury obecných soudů vztahující se k problematickým ustanovením.

4.3 Rozhodnutí státního orgánu

Ke vzniku vlastnického práva mohlo podle občanského zákoníku z r. 1964 dojít též na základě rozhodnutí státního orgánu (§ 132). Takovým orgánem mohl být soud nebo správní úřad. Vždy se jednalo o rozhodnutí konstitutivní, které bylo samo o sobě právním titulem, resp. důvodem vzniku vlastnického práva, přičemž se jednalo o originární nabytí vlastnického práva¹³⁸. Vlastnické právo se nabývalo dnem určeným v rozhodnutí, a pokud tento den nebyl v rozhodnutí určen, dnem právní moci rozhodnutí (§ 132 občanského zákoníku z r. 1964).

Výše uvedené se plně uplatní i za účinnosti nového občanského zákoníku, který v tomto ohledu nepřinesl žádnou změnu (§ 1114).

4.3.1 Rozhodnutí soudu

Ke vzniku vlastnického práva na základě rozhodnutí soudu mohlo podle občanského zákoníku z r. 1964 ve vztahu k pozemkům dojít zejména v následujících případech:

- (a) při vypořádání neoprávněné stavby,

¹³⁸ V této souvislosti bývala často diskutována závaznost takového rozhodnutí. Někteří autoři (např. J. Spáčil a B. Petr) poukazovali na znění § 159a odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění: „*Nestanoví-li zákon jinak, je výrok pravomocného rozsudku závazný jen pro účastníky.*“ Podle odst. 4 citovaného ustanovení platilo, resp. platí, že „*v rozsahu, v jakém je výrok pravomocného rozsudku závazný pro účastníky řízení a popřípadě jiné osoby, je závazný též pro všechny orgány.*“ Nejvyšší soud v tomto smyslu dospěl k závěru, že „*pravomocné rozhodnutí soudu o určení vlastnického práva je závazné jen pro účastníky řízení, v němž bylo vydáno. Vůči tomu, kdo nebyl účastníkem tohoto řízení a kdo není jeho právním nástupcem, nemůže soud, správní úřad nebo jiný orgán při posuzování jeho věci vycházet ze závěru, že o vlastnickém právu bylo v jiném řízení pravomocně rozhodnuto*“ (rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1390/2002, publikováno v Soudní judikatuře pod č. 168/2003; převzato z PETR, B. *Nabývání vlastnictví originálním způsobem*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. 197 s. 122). Pokud tedy někdo nebyl účastníkem řízení o určení vlastnictví, pak soud ani jiný orgán nemohl vůči němu závazně uplatňovat závěry z jiného pravomocně skončeného řízení, přestože se jednalo o řízení o určení vlastnictví. Odlišný názor zastával např. L. Chalupa v článku *K nabytí vlastnictví pravomocným rozhodnutím státního orgánu. Právní rozhledy* [online]. č. 8/1999 [vid. 2013-10-23]. dostupné na Internetu: <<http://www.beck-online.cz/bo>>.

- (b) při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví,
- (c) při vypořádání společného jmění manželů¹³⁹,
- (d) příklepem či předražkem při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti,
- (e) uložením trestu propadnutí majetku, propadnutí věci nebo jiné majetkové hodnoty a
- (f) uložením ochranného opatření zabránění věci nebo jiné majetkové hodnoty.

Způsoby vzniku vlastnického práva uvedené výše pod body (d) – (f) jsou upraveny ve zvláštních právních předpisech, proto ani s nabytím účinnosti nového občanského zákoníku v těchto případech nedošlo k žádné změně. Avšak ani ve vztahu ke způsobům vzniku vlastnického práva uvedeném výše pod body (a) – (c), které občanský zákoník z r. 1964 upravoval, nedošlo po nabytí nového občanského zákoníku k žádným koncepčním změnám a zavedené změny jsou pouze dílčí.

Vypořádání neoprávněné stavby

Pravidla pro vypořádání neoprávněné stavby byla v občanském zákoníku z r. 1964 obsažena v § 135c, tedy v jediném ustanovení. Nový občanský zákoník právní úpravu rozšířil (§1084 a n.).

Neoprávněnou stavbu chápal občanský zákoník z r. 1964 jako stavbu na cizím pozemku, kterou někdo zřídil, ačkoliv na to neměl právo (§ 135c odst. 1). Takovou stavbou podle soudní judikatury nebyla stavba, k jejímuž zřízení měl stavebník občanskoprávní oprávnění, které ovšem v důsledku skutečností později nastalých odpadlo nebo zaniklo¹⁴⁰. Občanský zákoník z r. 1964 vymezil několik možných způsobů vypořádání neoprávněné stavby¹⁴¹. Pro tuto část práce je však relevantní pouze možnost soudu uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku, na kterém se nacházela neoprávněná stavba, a vlastníkem této neoprávněné stavby jinak než odstraněním neoprávněné stavby nebo jejím přikázáním do vlastnictví vlastníka

¹³⁹ Přikázání věci v rámci vypořádání společného jmění manželů nebývalo většinou autorů za nabytí vlastnictví považováno (srov. např. ŠVESTKA J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník I, II*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 755.).

¹⁴⁰ Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 746/2007.

¹⁴¹ Odstranění neoprávněné stavby nebo její přikázání do vlastnictví vlastníka pozemku (§ 135c odst. 1 a 2).

pozemku. „Jiné“ uspořádání poměrů totiž mohlo představovat příkazání pozemku, na kterém se neoprávněná stavba nacházela, do vlastnictví vlastníka neoprávněné stavby. Takové příkazání bylo podle názoru Nejvyššího soudu vyjádřeného v rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1654/2009 možné dokonce i v situaci, kdy s tím vlastníkem neoprávněné stavby nesouhlasil: „*Jestliže s tím souhlasí vlastník pozemku, lze při rozhodování dle § 135c ObčZ (tedy občanského zákoníku z r. 1964 – poznámka autorky) pozemek zastavěný neoprávněnou stavbou přikázat za náhradu do vlastnictví stavebníka, a to i proti jeho vůli.*“

Nový občanský zákoník sice neoprávněnou stavbu výslovně nedefinuje, avšak ze znění § 1085 lze dovést, že se stejně jako v případě občanského zákoníku z r. 1964 jedná o stavbu zřízenou na cizím pozemku bez oprávnění. I nový občanský zákoník obsahuje více možných způsobů řešení vypořádání neoprávněné stavby¹⁴², přičemž jedním z těchto způsobů je příkazání pozemku do vlastnictví zřizovatele stavby soudem (§ 1086 odst. 2)¹⁴³. Návrh na takové vypořádání může podle výslovného ustanovení nového občanského zákoníku (které občanský zákoník z r. 1964 neobsahoval) podat vlastník pozemku nebo zřizovatel stavby.

Lze uzavřít, že s účinností nového občanského zákoníku nedošlo v souvislosti s možností vypořádat neoprávněnou stavbu příkazáním pozemku do vlastnictví jejího vlastníka, resp. zřizovatele, k žádné změně.

Vlastnické právo k pozemku se za účinnosti zákona o zápisech zapisovalo do katastru nemovitostí záznamem, za účinnosti nového katastrálního zákona se však zapisuje vkladem.

¹⁴² Základním pravidlem je, že se vlastníkem stavby stává vlastník pozemku (toto vyplývá z aplikace zásady *superficies solo cedit*), který je povinen nahradit zřizovateli stavby účelně vynaložené náklady. Na návrh vlastníka pozemku může soud rozhodnout o odstranění stavby.

¹⁴³ Ustanovení § 1086: „(1) *Kdo v dobré víře zřídil na cizím pozemku stavbu, má právo domáhat se po vlastníku pozemku, který o zřízení stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, aby mu pozemek převedl za obvyklou cenu. Také vlastník pozemku má právo po zřizovateli stavby požadovat, aby pozemek koupil za obvyklou cenu.*

(2) *Soud na návrh některé ze stran přikáže pozemek do vlastnictví zřizovatele stavby a rozhodne o jeho povinnosti zaplatit vlastníku pozemku náhradu.*“ Problematické je, že není stanoveno, čemu se má náhrada poskytnutá vlastníkovu pozemku rovnat.

Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, resp. spoluvlastnictví

Pravidla pro zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví obsahoval občanský zákoník z r. 1964 v § 141 a n. Nový občanský zákoník pak tuto problematiku¹⁴⁴ upravuje v § 1140 a n.

Za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 se vycházelo z toho, že se podíloví spoluvlastníci mezi sebou mohli dohodnout, že podílové spoluvlastnictví, resp. spoluvlastnictví, zruší a vzájemně se vypořádají. Ne vždy ovšem měly tyto osoby o vypořádání stejnou představu. Proto bylo možné, aby kterýkoliv z podílových spoluvlastníků podal návrh na jeho zrušení a vypořádání soudu (§ 142). Možné způsoby vypořádání podílového spoluvlastnictví byly v občanském zákoníku z r. 1964 taxativně stanoveny, přičemž soud byl jejich pořadím vázán (§ 142).

Možné způsoby vypořádání se v novém občanském zákoníku v porovnání s občanským zákoníkem z r. 1964 nezměnily, pouze v jejich rámci došlo k dílčím změnám. I dnes jsou způsoby vypořádání zrušeného spoluvlastnictví taxativně stanoveny a soud je jimi vázán. Také možnost zrušení spoluvlastnictví dohodou spoluvlastníků (§ 1141 odst. 1) a právo každého spoluvlastníka požadovat zrušení a vypořádání spoluvlastnictví (§ 1143) zůstalo zachováno.

Základním způsobem vypořádání společné věci podle občanského zákoníku z r. 1964 bylo její reálné rozdělení. Soud takto mohl postupovat, bylo-li rozdělení věci dobře možné (§ 142 odst. 1). Tato podmínka nebyla naplněna pouhou faktickou možností a technickou proveditelností rozdělení společné věci, ale bylo nutno přihlížet také k funkčnímu opodstatnění takového rozdělení¹⁴⁵. V případě pozemků přicházelo reálné dělení v úvahu zejména u pozemků nezastavěných. Soudní judikatura v tomto ohledu vymezila několik kritérií, ze kterých bylo třeba vycházet. Jednalo se např. o posouzení hledisek územního plánování, přístupu ke komunikacím a účelného technického způsobu navrhovaného řešení, polohy, tvaru a celkové plochy pozemku¹⁴⁶. Podle názoru Nejvyššího soudu vyjádřeného v rozhodnutí

¹⁴⁴ Nový občanský zákoník opustil pojem „podílové spoluvlastnictví“ a nahradil jej pojmem „spoluvlastnictví“.

¹⁴⁵ Srov. např. ŠVESTKA J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník I, II*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 900.

¹⁴⁶ Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu České socialistické republiky sp. zn. 2 Cz 47/70, rozhodnutí publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu pod sp. zn. R 54/1973, rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2163/2006.

sp. zn. 22 Cdo 3533/2007 nebylo z hlediska reálného dělení pozemku rozhodné, že rozdělené pozemky bylo oproti dřívějšímu stavu možné užívat ke stanovenému účelu pouze s určitým omezením. Bylo však nutné respektovat ustanovení zvláštních právních předpisů¹⁴⁷.

Podle nového občanského zákoníku může soud přikročit k rozdělení společné věci, je-li to možné; věc však rozdělit nemůže, pokud by tím podstatně snížila její hodnota (§ 1144 odst. 1)¹⁴⁸. Rozdělení věci nebrání nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající přesně podílům spoluvlastníků, pokud se vzniklý rozdíl vyrovná v penězích (§ 1144 odst. 2)¹⁴⁹. Lze mít za to, že výše citované závěry judikatury týkající se občanského zákoníku z r. 1964 budou přes odlišnou formulaci § 1144 odst. 1 použitelné i při dělení společné věci za účinnosti nového občanského zákoníku.

Druhou možností vypořádání podílového spoluvlastnictví ke společné věci podle občanského zákoníku z r. 1964 bylo její přikázání jednomu nebo více podílovým spoluvlastníkům za přiměřenou náhradu (§ 142 odst. 1). Tento postup byl možný pouze za předpokladu, že podílový spoluvlastník, kterému měla být věc přikázána, s tímto přikázáním souhlasil. Soud přitom přihlížel k tomu, aby mohla být společná věc účelně využita a také k velikosti spoluvlastnických podílů. Tato kritéria však neplatila bez výjimky – soudní judikatura totiž dospěla k výkladu, že soud mohl přikázat nemovitost do výlučného vlastnictví i tomu podílovému spoluvlastníkovi, kterému nesvědčila zákonná kritéria, pokud náležitě zdůvodnil, proč kritéria výše podílů a účelného využití věci nebyla v konkrétním případě rozhodující¹⁵⁰. Soudní judikatura v tomto směru zdůrazňovala i hledisko tzv. solventnosti podílového spoluvlastníka, kterému měla být věc za náhradu přikázána¹⁵¹. Bylo však otázkou,

¹⁴⁷ Např. ustanovení § 12 odst. 3 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění, stanoví, že při dělení lesních pozemků, při kterém výměra jednoho dílu klesne pod 1 hektar, se vyžaduje souhlas orgánu státní správy lesů. Orgán státní správy lesů souhlas není oprávněn vydat, jestliže by dělením vznikly pozemky nevhodného tvaru nebo velikosti, neumožňující řádné hospodaření v lese.

¹⁴⁸ Uplatnění tohoto pravidla podle mého názoru v případě pozemků spíše nepřichází v úvahu, neboť pouhým faktem rozdělení nedochází ke snížení hodnoty pozemku.

¹⁴⁹ Mohlo by se jednat např. o situaci, kdy je nutné rozdělit pozemek zastavěný stavbou a spoluvlastnické podíly na tomto pozemku (ideálně) neodpovídají částem pozemku, na kterém se stavba nachází, a jeho nezastavěným částem.

¹⁵⁰ Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 879/2005 a 22 Cdo 1727/2006.

¹⁵¹ Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1604/2005, 22 Cdo 1346/2002, 22 Cdo 3021/2010 a rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 687/04.

zda takový postup soudů za situace, kdy občanský zákoník z r. 1964 jasně vymezoval kritéria, ke kterým měl soud při vypořádání podílového spoluvlastnictví přihlídnout, nezpůsobil oslabení právní jistoty účastníků občanskoprávních vztahů.

Nový občanský zákoník v souvislosti s příkázáním společné věci jednomu nebo více spoluvlastníkům pouze stanoví, že není-li rozdělení společné věci dobře možné, přikáže jí soud za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům, aniž by v tomto směru stanovil jakákoliv kritéria (§ 1147). Ani důvodová zpráva v tomto ohledu žádné vodítko neposkytuje, a vymezení těchto kritérií tedy bude plně věcí soudní judikatury. To příliš nepřispívá k upevnění právní jistoty subjektů práva. Lze však předpokládat, že soudní judikatura bude vycházet z dosavadních kritérií a výkladu.

Třetí možností vypořádání podílového spoluvlastnictví ke společné věci podle občanského zákoníku z r. 1964 byl její prodej a rozdělení výtěžku podle výše spoluvlastnických podílů. Tento postup byl podmíněn tím, že věc nechtěl žádný z podílových spoluvlastníků (§ 142). Při prodeji společné věci soud postupoval podle ustanovení občanského soudního řádu upravujících soudní výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti.

Nový občanský zákoník nově stanoví prodej společné věci ve veřejné dražbě, pokud společnou věc nechce žádný ze spoluvlastníků (§ 1147). V odůvodněném případě může soud rozhodnout, že věc bude dražena jen mezi spoluvlastníky. V případě dražby bude pravděpodobně postupováno podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění.

Lze tedy uzavřít, že způsoby vypořádání zrušeného spoluvlastnictví jako takové a jejich východiska jsou v novém občanském zákoníku stejná jako v občanském zákoníku z r. 1964. I přes to, že se některá konkrétní pravidla pro jednotlivé způsoby vypořádání od pravidel stanovených v občanském zákoníku z r. 1964 odlišují (přičemž ne vždy je to ku prospěchu věci), nedošlo k žádné podstatné změně.

Vlastnické právo k „vypořádanému“ pozemku se za účinnosti zákona o zápisech zapisovalo do katastru nemovitostí záznamem, za účinnosti nového katastrálního zákona se však zapisuje vkladem.

Vypořádání společného jmění manželů, resp. společného jmění

Společné jmění manželů bylo podle občanského zákoníku z r. 1964 nutno vypořádat v případě, kdy došlo k jeho zániku nebo zúžení. Jednou z možností bylo vypořádání soudním rozhodnutím (§ 150 odst. 3). Nový občanský zákoník vyšel opět ze stejných principů (§ 740)¹⁵².

Příkazání věci v rámci takového vypořádání nebyvalo za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 většinou autorů za nabytí vlastnictví považováno¹⁵³. Tento názor zastávala i judikatura Nejvyššího soudu¹⁵⁴. Přesto mám za to, že je vhodné o této problematice ve stručnosti pojednat.

Z ustanovení občanského zákoníku z r. 1964 vyplývaly dvě fáze vypořádání: kvantitativní, kdy byl zjišťován rozsah a cena vypořádávaných věcí, a poté vypořádání kvalitativní, kdy zpravidla docházelo k rozdělení věci mezi účastníky, případně se výlučným vlastníkem věci stal jeden z manželů s povinností vypořádat finančně podíl druhého manžela¹⁵⁵.

Podle občanského zákoníku z r. 1964 se při vypořádání zúženého nebo zaniklého společného jmění manželů vycházelo z toho, že podíly obou manželů na majetku jsou stejné (§ 149). Toto však bylo pouze výchozí kritérium, které mohlo být za použití dalších pravidel modifikováno. Každý z manželů byl totiž oprávněn požadovat, aby mu bylo uhrazeno, co ze svého vynaložil na společný majetek, a byl povinen nahradit, co ze společného majetku bylo vynaloženo na jeho ostatní majetek. Stejně tak se vycházelo z toho, že závazky obou manželů vzniklé za trvání manželství byli manželé povinni splnit rovným dílem (§ 149 odst. 2). Dále se při

¹⁵² Nový občanský zákoník opouští termín „společné jmění manželů“ a nahrazuje jej „společným jměním“.

¹⁵³ Srov. např. ŠVESTKA J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník I, II*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 755.

¹⁵⁴ Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 635/2012: „Žalobkyně opírala dobrou víru o kupní smlouvu z 19. 5. 1980, kterou měla nabýt do bezpodílového spoluvlastnictví manželů spolu s tehdejší manželkou mimo jiné i pozemek o výměře 1 111 m². Jestliže se na základě smlouvy o nabytí nemovitosti do bezpodílového spoluvlastnictví žalobkyně uchopila společné držby, pak je tato smlouva titulem, o který se opírá její výlučná držba poté, co na základě dohody o vypořádání BSM se stala (měla stát) výlučnou vlastníkem této nemovitosti. Protože nemovitosti v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů (stejně jako věci ve společném jmění) jsou předmětem „bezpodílového“ spoluvlastnictví, má každý z manželů právo k celé věci neomezené podílem, a proto i v případě, že později nabude věc do (údajného) výlučného vlastnictví, je jeho držba jen pokračováním držby předchozí.“

¹⁵⁵ Srov. např. ŠVESTKA J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník I, II*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 994.

vypořádání přihlíželo především k potřebám nezletilých dětí, k tomu, jak se každý z manželů staral o rodinu, a k tomu, jak se zasloužil o nabytí a udržení společného jmění, přičemž bylo třeba vzít též zřetel k péči o děti a k obstarávání společné domácnosti (§ 149 odst. 3). Návrh na vypořádání společného jmění manželů byl oprávněn soudu podat kterýkoliv z manželů do tří let od jeho zániku, resp. zúžení. Nebyl-li takový návrh v této lhůtě podán, uplatnila se zákonná domněnka vypořádání (§ 150 odst. 4)¹⁵⁶.

Nový občanský zákoník vychází ze stejných pravidel pro vypořádání společného jmění jako občanský zákoník z r. 1964, pokud se manželé nebo bývalí manželé nedohodnou jinak nebo se neuplatní zákonná domněnka po uplynutí tří let po zúžení, zrušení nebo zániku společného jmění (§ 742). Navíc však nový občanský zákoník stanoví pravidlo, podle kterého se při vypořádání společného jmění hodnota toho, co ze společného majetku bylo vynaloženo na výhradní majetek manžela, stejně jako hodnota toho, co z výhradního majetku manžela bylo vynaloženo na společný majetek, započítává zvýšená nebo snižená podle toho, jak se ode dne vynaložení majetku do dne, kdy společné jmění bylo zúženo, zrušeno nebo zaniklo, zvýšila nebo snížila hodnota té součásti majetku, na niž byl náklad vynaložen.

Opět lze tedy uzavřít, že východiska právní úpravy pro zrušení a vypořádání zrušeného spoluvlastnictví jsou v novém občanském zákoníku stejná a ke změně došlo pouze v případě některých dílčích pravidel.

Výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti

Nabytí pozemku v rámci soudního výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti je jedním ze způsobů nabytí vlastnického práva, které zůstaly s nabytím nového občanského zákoníku nedotčeny. Soudní výkon rozhodnutí upravuje zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění („**občanský soudní řád**“; § 335 a n.).

„Soudní výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti se ponejvíce vyskytuje při vymáhání pohledávek na zaplacení vyšších peněžitých částek (...).“¹⁵⁷ Jinými slovy,

¹⁵⁶ Ohledně nemovitých věcí (včetně pozemků) platilo, že jsou v podílovém spoluvlastnictví rozvedených manželů se stejnými podíly obou spoluvlastníků.

¹⁵⁷ WINTEROVÁ, A. et al. *Civilní právo procesní*. 5. aktualizované vydání. Praha: Linde, 2008. s. 568.

přichází v zásadě v úvahu tehdy, kdy povinný nesplní dobrovolně to, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí.

Aby mohl být výkon rozhodnutí prodejem pozemku nařízen, je oprávněný (tj. osoba, v jejíž prospěch bylo vykonatelné rozhodnutí vydáno) povinen takový pozemek označit a doložit, že je ve vlastnictví povinného, a to listinami vydanými nebo ověřenými státními orgány, popřípadě též veřejnými listinami notáře (§ 335 odst. 1). V usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí soud povinnému mj. zakáže, aby po doručení usnesení pozemek převedl na někoho jiného nebo jej zatížil (§ 335b odst. 1). Po právní moci usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí soud ustanoví znalce za účelem ocenění pozemku, popř. jeho příslušenství cenou obvyklou (§ 336 odst. 1). Pokud je to potřebné, může soud provést i ohledání pozemku, popř. jeho příslušenství (§ 336 odst. 2). V případě, že pozemek již v minulosti předmětem takového ocenění byl a nezměnily se okolnosti, které jsou pro ocenění pozemku rozhodující, soud může od takového ocenění upustit (§ 336 odst. 4). Poté soud usnesením určí mj. výslednou cenu pozemku (§ 336 odst. 1).

Samotný výkon rozhodnutí se provádí dražbou (§ 336b odst. 1). Soud vydá dražební vyhlášku, ve které mj. uvede datum, místo a čas dražebního jednání, výslednou cenu pozemku, výši nejnižšího podání a výši jistoty, je-li vyžadována (§ 336b odst. 2). Kromě toho soud v dražební vyhlášce upozorní každého, kdo má právo, které nepřipouští dražbu, aby toto právo uplatnil u soudu a aby takové uplatnění práva prokázal nejpozději před zahájením dražebního jednání, s upozorněním, že jinak k jeho právu nebude při provedení výkonu rozhodnutí přihlíženo (§ 336b odst. 3). Dražební vyhláška se doručuje osobám určeným občanským soudním řádem. Rovněž ji uveřejňuje obecní úřad, v jehož obvodu se pozemek nachází, způsobem v místě obvyklým (§ 336c).

Dražební jednání řídí soudce, přičemž jednotlivé úkony, kterými se nerozhoduje, mohou činit vykonavatel nebo zaměstnanec soudu pověřený soudcem (§ 336h odst. 1). Příklep lze udělit tomu, kdo učinil nejvyšší podání. Učinilo-li více dražitelů stejné nejvyšší podání, udělí soud příklep nejprve tomu, komu svědčí předkupní právo, přičemž pokud příklep není takto udělen, udělí jej dražiteli, který byl určen losem (§ 336j odst. 1). V usnesení o příklepu soud stanoví lhůtu

k zaplacení nejvyššího podání, která počíná dnem právní moci příklepu a nesmí být delší než dva měsíce (§ 336j odst. 3). Občanský soudní řád též upravuje situaci, kdy vydražitel hodlá své nejvyšší podání financovat prostřednictvím úvěru. V takovém případě soud v usnesení o příklepu uloží vydražiteli, aby do dvou měsíců od nabytí právní moci předložil úvěrovou smlouvu splňující náležitosti stanovené občanským soudním řádem nebo aby v této lhůtě doplatil nejvyšší podání (§ 336j odst. 3). V usnesení o příklepu soud dále stanoví mj. lhůtu pro vyklizení pozemku a dále stanoví hodnotu tzv. předražku (§ 336j odst. 4).

Právní institut předražku byl podle příslušné důvodové zprávy do právní úpravy vložen v důsledku snahy zvýšit výtěžnost dražeb. Názory odborné veřejnosti na (znovu)zavedení tohoto institutu do právního řádu se rozcházely: „*Na jedné straně se objevily argumenty, že zavedení institutu předražku s sebou přinese výrazně nižší jistotu pro vydražitele, který ani po vydání usnesení o příklepu nebude mít garanci nabytí vlastnického práva k nemovitosti za cenu nejvyššího podání. Naopak zastánci předražku argumentovali tím, že zavedení tohoto institutu do českého práva výraznou měrou přispěje k potírání pletich při dražbách, neboť přítomní účastníci dražebního roku budou zbaveni možnosti domluvy s předražitelem, který vůbec nemusí být účastníkem dražby.*“¹⁵⁸ Pro posouzení toho, zda zavedení předražku splnilo očekávání zákonodárce a zda se naplnily předpovědi jeho zastánců či odpůrců však dosud neuplynula dostatečná doba.

Předražek představuje částku alespoň o čtvrtinu vyšší než nejvyšší podání (§ 336ja odst. 1). V zásadě kdokoli může do patnácti dnů ode dne zveřejnění usnesení o příklepu soudu písemně navrhnout, že vydraženou nemovitost chce za předražek nabýt. V této lhůtě je však povinen předražek soudu zároveň uhradit (§ 336ja odst. 1 a 2). Následně soud vyzve vydražitele, aby do tří dnů oznámil, zda zvyšuje svoje nejvyšší podání na částku nejvyššího předražku. Poté soud vydá usnesení o předražku, ve kterém usnesení o příklepu zruší a rozhodne o tom, kdo je předražitelem a za jakou cenu nemovitost nabude (§ 336ja odst. 3). Zvýšil-li vydražitel svoje podání na částku nejvyššího předražku, stanoví se mu stejná lhůta pro doplacení nejvyššího podání, jaká byla určena v usnesení o příklepu.

¹⁵⁸ BERÁNEK, P., ZEJDA, D. *Předražek* [online]. [vid. 2013-08-12]. dostupné na Internetu: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/predrazek-91739.html>>.

Pro vznik vlastnického práva je určující, že vydražitel se stává vlastníkem vydraženého pozemku s příslušenstvím ke dni vydání usnesení o příklepu, nabylo-li usnesení o příklepu právní moci a zaplatil-li nejvyšší podání (§ 336l odst. 2)¹⁵⁹. Předražitel se pak stává vlastníkem ke dni vydání usnesení o předražku, nabylo-li právní moci a předražek byl zaplacen (§ 336l odst. 2).

Následně probíhá rozdělení výtěžku podle pravidel stanovených občanským soudním řádem. Toto rozdělení však již na vlastnické právo k vydraženému pozemku nemá vliv.

Občanský soudní řád stanoví i pravidla pro výkon elektronické dražby s využitím internetu.

Výkon rozhodnutí prodejem pozemku je možný i ve vztahu ke spoluvlastnickému podílu, a to v zásadě stejným způsobem, jako by byl prodáván pozemek jako celek.

Za účinnosti zákona o zápisech bývalo vlastnické právo vydražitele, resp. předražitele, do katastru nemovitostí zapisováno záznamem. Po nabytí účinnosti nového katastrálního zákona se ovšem zapisuje vkladem.

Trest propadnutí majetku, propadnutí věci nebo jiné majetkové hodnoty

Podmínky pro uložení trestu propadnutí majetku, resp. trestu propadnutí věci nebo jiné majetkové hodnoty, které jsou vymezeny v zákoně č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, v platném znění („**trestní zákoník**“) (§ 66, resp. § 70), s nabytím účinnosti nového občanského zákoníku nedoznaly žádných změn.

Součástí majetku, resp. věcí, jíž se takový trest týká, může být i pozemek¹⁶⁰. Vlastníkem pozemku se v takovém případě stává stát, a to nabytím právní moci

¹⁵⁹ Nezaplatil-li vydražitel nejvyšší podání ani v dodatečné lhůtě, kterou mu soud usnesením určil a která nesmí být delší než jeden měsíc, usnesení o příklepu se marným uplynutím dodatečné lhůty zrušuje. Soud následně nařídí další dražební jednání. Takové další dražební jednání nařídí i tehdy, jestliže vydražitel nepředložil smlouvu o úvěru, nedoplatil nejvyšší podání ve lhůtě stanovené občanským soudním řádem nebo nezaplatil ve stanovené lhůtě předražek.

¹⁶⁰ Trest propadnutí majetku by mohl soud za předpokladu splnění podmínek stanovených v § 66 trestního zákoníku uložit např. v případě spáchání zvlášť závažného zločinu přijetí úplatku podle § 331, odst. 1 a 3 trestního zákoníku, zvlášť závažného zločinu nedovolené výroby a jiného nakládání s omamnými a psychotropními látkami a s jedy podle § 283 odst. 1 a 3 trestního zákoníku nebo zvlášť závažného zločinu neoprávněného opatření, padělání a pozměnění platebního prostředku podle § 234 odst. 1 a 5 trestního zákoníku. Trest propadnutí věci by soud mohl za splnění podmínek stanovených § 70 trestního zákoníku uložit např. v případě spáchání přečinu neoprávněného vypuštění znečišťujících látek podle § 297 odst. 1 trestního zákoníku, přečinu neoprávněné výroby a jiného

rozsudku odsuzujícího pachatele k příslušnému trestu. Vlastnické právo státu se do katastru nemovitostí za účinnosti zákona o zápisech zapisovalo záznamem. Po nabytí účinnosti nového katastrálního zákona se ovšem zapisuje vkladem.

Ochranné opatření zabrání věci nebo jiné majetkové hodnoty

Ani podmínky pro uložení ochranného opatření zabrání věci nebo jiné majetkové hodnoty, které jsou rovněž vymezeny v trestním zákoníku (§ 101), s nabytím účinnosti nového občanského zákoníku nedoznaly žádných změn.

Ochranné opatření se může týkat i pozemku¹⁶¹, přičemž vlastníkem takového pozemku se dnem pravomocného rozhodnutí ukládajícího příslušné ochranné opatření stává stát. Stejně jako ve výše uvedeném případě trestu propadnutí majetku, věci nebo jiné majetkové hodnoty se vlastnické právo státu do katastru nemovitostí za účinnosti zákona o zápisech zapisovalo záznamem. Po nabytí účinnosti nového katastrálního zákona se toto právo zapisuje vkladem.

4.3.2 Rozhodnutí správního orgánu

Vznik vlastnického práva na základě rozhodnutí správního orgánu přichází v úvahu zejména v případě vyvlastnění a pozemkových úprav. Tyto způsoby vzniku vlastnického práva zůstaly vzhledem ke své úpravě ve zvláštních právních předpisech s nabytím účinnosti nového občanského zákoníku nedotčeny.

Vyvlastnění

Vyvlastnění¹⁶² představuje velmi výrazný zásah do práva vlastnit majetek. Jak již bylo řečeno v části 2.4.3 této práce, je základem pro vyvlastnění čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Požadavky Listiny základních práv a svobod byly

nakládání s látkami poškozujícími ozonovou vrstvu podle 298a odst. 1 trestního zákoníku, přečinu neoprávněného nakládání s chráněnými volně žijícími živočichy a planě rostoucími rostlinami podle 299 odst. 1 trestního zákoníku či přečinu poškození chráněných částí přírody podle § 301 trestního zákoníku.

¹⁶¹ Toto ochranné opatření by soud mohl uložit např. v případě spáchání výše vymezených trestných činů, pokud by (za splnění podmínek stanovených v § 101) majetek, resp. pozemek, náležel osobě, kterou nelze trestně stíhat.

¹⁶² V této části práce je vyvlastnění chápáno výlučně jako odnětí (tedy nikoliv jako pouhé omezení) vlastnického práva.

vtěleny do občanského zákoníku z r. 1964 (§ 128 odst. 2). Lze je však nalézt i v novém občanském zákoníku (§ 1038 a 1039)¹⁶³.

Konkrétní postup vyvlastnění je obsažen v zákoně č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), v platném znění („**zákon o vyvlastnění**“)¹⁶⁴, který obsahuje jak hmotněprávní, tak i procesní pravidla a stanoví základní podmínky pro vyvlastnění (tzv. principy vyvlastnění)¹⁶⁵. První z těchto podmínek je existence veřejného zájmu převažujícího nad zájmem na zachování dosavadních práv vyvlastňovaného (§ 3 odst. 1). Právní teorie i judikatura se shodují v tom, že pojem veřejný zájem patří mezi tzv. neurčité právní pojmy, které nelze přesně definovat. Jeho použití umožňuje správnímu orgánu (vyvlastňovacímu úřadu) aplikaci právního předpisu na konkrétní situaci, aniž by docházelo ke kazuistickému vyjmenovávání situací, kdy je podle představ zákonodárce veřejný zájem dán. K této problematice se vyjádřil např. Ústavní soud v rozhodnutí sp. zn. Pl. ÚS 24/04, ve kterém dospěl k následujícímu: „*Veřejný zájem v konkrétní věci by měl být zjišťován v průběhu správního řízení na základě poměrování nejrůznějších partikulárních zájmů, po zvážení všech rozporů a připomínek. Z odůvodnění správního rozhodnutí pak musí zřetelně vyplynout, proč veřejný zájem převážil nad řadou jiných partikulárních zájmů. Veřejný zájem je třeba nalézt v procesu rozhodování o určité otázce (typicky např. o vyvlastňování), a nelze jej v konkrétní věci a priori stanovit.*“ Podle rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích sp. zn. 10 Ca 65/98 platí, že „*veřejný zájem na vyvlastnění nelze spatřovat pouze v zájmu státu či státních institucí; může být dán i tehdy, je-li nutné umožnit užívání věci v soukromém vlastnictví.*“ Veřejný zájem na vyvlastnění se prokazuje ve vyvlastňovacím řízení (§ 4 odst. 2).

¹⁶³ Nový občanský zákoník na rozdíl od Listiny základních práv a svobod vyslovil i požadavek subsidiarity.

¹⁶⁴ Právní úprava byla před přijetím zákona o vyvlastnění roztržena v řadě právních předpisů. Ani dnes ovšem zákon o vyvlastnění neobsahuje komplexní právní úpravu všech souvisejících otázek. Srov. např. DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2010. s. 85 či PEKÁREK, M. et al. *Základy pozemkového práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. s. 83.

¹⁶⁵ Zejména § 3 – 5 zákona o vyvlastnění. K této problematice srov. např. *ibid.*, s. 89 a n.

Další podmínkou je vyvlastnění pouze pro účel stanovený zvláštním zákonem (§ 3 odst. 1). Konkrétní účely však nejsou obsaženy v zákoně o vyvlastnění, nýbrž v řadě zvláštních právních předpisů¹⁶⁶.

Vyvlastnění dále není přípustné, je-li možné práva k pozemku potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem (preferenční dohoda – § 3 odst. 1). V tomto ohledu ze zákona o vyvlastnění vyplývá, že vyvlastnitel je v zásadě povinen pokusit se uzavřít s vyvlastňovaným smlouvu o získání práv k pozemku potřebných pro uskutečnění účelu vyvlastnění, a teprve pokud se toto vyvlastniteli nepodařilo ve lhůtě devadesáti dnů, je oprávněn pokračovat ve vyvlastnění (§ 5). K návrhu smlouvy¹⁶⁷ je vyvlastnitel povinen přiložit znalecký posudek, podle kterého navrhl vyvlastňovanému cenu za získání potřebných práv k pozemku, a informaci o účelu vyvlastnění (konkrétním záměru), který nelze uskutečnit bez získání potřebných práv k pozemku od vyvlastňovaného, s upozorněním, že nedojde-li k uzavření smlouvy, je možné ve veřejném zájmu získat tato práva vyvlastněním, popř. též geometrický plán, týká-li se vyvlastnění jen části pozemku (§ 5 odst. 2 a 3).

Dále platí, že pokud se sleduje vyvlastněním provedení změny ve využití nebo v prostorovém uspořádání území (včetně umístění staveb a jejich změn), lze takovou změnu provést, jen jestliže je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (§ 3 odst. 2). Tento soulad se zpravidla prokazuje územním rozhodnutím nebo regulačním plánem.

Zákon o vyvlastnění vychází též ze zásady nezbytného rozsahu a intenzity zásahu do práv (podmínka proporcionality – § 4 odst. 1), podle které platí, že vyvlastnění lze provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem. Tato podmínka se projevuje jednak v tom, že k vyvlastnění je možno přikročit pouze tehdy, pokud k realizaci daného

¹⁶⁶ Např. zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, nebo zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), v platném znění.

¹⁶⁷ Smlouva musí obsahovat právo vyvlastňovaného na vrácení převedených práv, pokud nebude zahájeno uskutečňování účelu převodu do tří let od uzavření smlouvy.

účelu nestačí mírnější zásah v podobě pouhého omezení vlastnického práva¹⁶⁸, a jednak v tom, že je nutné vyvlastnit pouze plochu, která je nezbytná k realizaci daného účelu.

Další podmínkou je vyvlastnění pouze za náhradu. Pravidla pro stanovení výše náhrady za vyvlastnění pozemku jsou rovněž stanovena v zákoně o vyvlastnění (§ 10). Náhrada se poskytuje obvykle v penězích, avšak není vyloučeno, aby byl vyvlastňovanému poskytnut náhradní pozemek. V případě peněžité náhrady se až na výjimky vychází z výše ceny obvyklé podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění („**zákon o oceňování majetku**“), určené znalcem na základě znaleckého posudku. Náhrada se poskytuje jednorázově.

Zákon o vyvlastnění vychází i z možnosti tzv. revokace vyvlastnění (§ 26). Revokace je možná na žádost vyvlastňovaného v taxativně vyjmenovaných případech (např. pokud vyvlastnitel nezaplatil vyvlastňovanému náhradu za vyvlastnění do uplynutí třiceti dnů ode dne uplynutí lhůty pro zaplacení uvedené v rozhodnutí o vyvlastnění).

Rozhodnutí o vyvlastnění se vydává ve vyvlastňovacím řízení (§ 15 a násl. zákona o vyvlastnění), které se zahajuje na žádost vyvlastnitelů a provádí je vyvlastňovací úřad, kterým je obecní úřad obce s rozšířenou působností, resp. Magistrát hlavního města Prahy nebo magistrát územně členěného statutárního města. O zahájení vyvlastňovacího řízení uvědomí vyvlastňovací úřad písemně kromě účastníků řízení též příslušný katastrální úřad, který o zahájeném řízení zapíše ve vztahu k vyvlastňovanému pozemku poznámku (§ 19 odst. 1). Zákon o vyvlastnění předpokládá i uskutečnění ústního jednání, kde jsou účastníci vyvlastňovacího řízení oprávněni uplatnit své námitky proti vyvlastnění a důkazy k jejich prokázání, jinak se k nim nepřihlíží (§ 22 odst. 2).

Jsou-li podmínky pro vyvlastnění splněny, rozhodne vyvlastňovací úřad o vyvlastnění práv k pozemku a o náhradě za vyvlastnění samostatnými výroky. Proti rozhodnutí o vyvlastnění lze podat odvolání¹⁶⁹. O odvolání rozhodují soudy

¹⁶⁸ Např. zřízením služebnosti k pozemku.

¹⁶⁹ Účastník řízení je za splnění podmínek stanovených zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád („**správní řád**“) oprávněn napadnout odvoláním kterýkoliv z výroků – o vyvlastnění či o náhradě za vyvlastnění – i samostatně.

v civilním řízení podle části páté občanského soudního řádu. Po nabytí právní moci rozhodnutí o vyvlastnění pozbývá vyvlastňovaný vlastnické právo k pozemku a dochází k jeho přechodu na vyvlastnítele. Vlastnické právo vyvlastnítele se do katastru nemovitostí zapisovalo za účinnosti zákona o zápisech záznamem. Po nabytí účinnosti nového katastrálního zákona se toto právo zapisuje vkladem.

Pozemkové úpravy

Jak již bylo řečeno výše, také nabytí vlastnického práva k pozemku na základě rozhodnutí státního orgánu (pozemkového úřadu) v rámci pozemkových úprav zůstalo s nabytím nového občanského zákoníku nedotčeno¹⁷⁰.

Pozemkové úpravy se v české, resp. československé, historii objevují již více než jedno století. Jejich účel se však během této doby měnil, a to v závislosti na společensko-hospodářských poměrech. Ve druhé polovině 19. století sloužily k úpravám pozemkové držby tak, aby byly odstraněny překážky zabraňující efektivnějšímu užívání a obhospodařování pozemků (např. nevhodný tvar pozemků)¹⁷¹. Následně byly využívány též k „*dělení a úpravě užívání pozemků agrárních společenstev, k očišťování lesů od cizích enkláv a k vyrovnávání jejich hranic*“¹⁷². Po vítězství socialistického režimu měly za cíl napomoci kolektivizaci zemědělství, v jejímž rámci prakticky došlo k likvidaci soukromé zemědělské výroby a jejímu nahrazení státem organizovanou a řízenou velkovýrobou. Tomu předcházelo rozsáhlé zabavování půdy, scelování polí s drobnou výměrou a vytváření ohromných celků orné půdy, přičemž veškeré překážky bránící velkovýrobě jako např. remízky, mokřady či aleje byly odstraněny bez ohledu na potřeby krajiny. Po pádu socialistického režimu se předpokládalo, že se původní vlastníci půdy vrátí k jejímu obdělávání. K tomu ovšem nedošlo, neboť „*mnozí vlastníci se ocitli v situaci, kdy jejich pozemky nejsou přístupné, a tak se svých vlastnických práv dodnes nemohou*

¹⁷⁰ V této souvislosti je možno připomenout např. rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 34/97, podle kterého pozemkové úpravy ve své většině nepředstavují vyvlastnění vlastnického práva v pravém slova smyslu, protože v podstatě jsou hromadnou dobrovolnou směnou vlastnických práv dotčených vlastníků. Nicméně pro vlastníky, kteří s prováděnými úpravami nesouhlasí, jsou ústavní pravidla platná pro vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva krajním kritériem ochrany jejich vlastnictví.

¹⁷¹ Srov. např. DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2010. s. 109 nebo PEKÁREK, M. et al. *Základy pozemkového práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. s. 161.

¹⁷² *Ibid.*, s. 109.

*řádne ujmout a pozemky užívat. Navíc stále existuje vlastnický stav podobný tomu, který byl před rokem 1945. V té době bylo vlastnictví rozdrobeno a nevhodný tvar a velikosti parcel neumožňovaly hospodaření s využitím moderní zemědělské mechanizace.*¹⁷³ Potřeba nápravy této situace, stejně jako potřeba zajištění revitalizace krajiny, jež byla v průběhu kolektivizace devastována různými opatřeními režimu¹⁷⁴, dala nový obsah právní úpravě pozemkových úprav.

Definice pozemkových úprav je obsažena v zákoně o půdě (§ 19): „*Pozemkovými úpravami jsou změny v uspořádání pozemků v určitém území provedené za účelem vytvoření půdně ucelených hospodářských jednotek podle potřeb jednotlivých vlastníků půdy a s jejich souhlasem a podle celospolečenských požadavků na tvorbu krajiny, životního prostředí a na investiční výstavbu.*“

Podrobnosti právní úpravy jsou obsaženy v zákoně č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, v platném znění („**o pozemkových úpravách**“). Cílem právní úpravy je prostorově a funkčně uspořádat pozemky, scelit je nebo naopak oddělit a zabezpečit přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy (§ 2). Proto v rámci pozemkových úprav původní pozemky zanikají a zároveň se vytvářejí pozemky nové, k nimž se uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena v rozsahu příslušného rozhodnutí. Velmi významným cílem pozemkových úprav je rovněž ochrana životního prostředí, resp. zlepšení stavu životního prostředí. Tím se ovšem význam pozemkových úprav nevyčerpává – jejich výsledky totiž slouží i k obnově katastrálního operátu a jako podklady pro územní plánování (§ 2).

Pozemkové úpravy jsou „*státem organizovaná a řízená činnost, prováděná (...) ve veřejném zájmu*“¹⁷⁵. To se projevuje v tom, že jsou ve většině případů

¹⁷³ MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ. *Pozemkové úpravy* [online]. Ministerstvo zemědělství. 2. aktualizované vydání. Praha: Ministerstvo zemědělství [vid. 2014-02-23]. dostupné na Internetu: <http://eagri.cz/public/web/file/103179/Pozemkove_upravy_2_vyd.pdf>. s. 5.

¹⁷⁴ Stručný přehled nejzásadnějších problémů dnešní zemědělské krajiny lze nalézt v publikaci MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ. *Pozemkové úpravy* [online]. Ministerstvo zemědělství. 2. aktualizované vydání. Praha: Ministerstvo zemědělství [vid. 2014-02-23]. dostupné na Internetu: <http://eagri.cz/public/web/file/103179/Pozemkove_upravy_2_vyd.pdf>. s. 6.

¹⁷⁵ DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2010. s. 110.

financovány ze státního rozpočtu¹⁷⁶, byť jsou prováděny „*ve prospěch vlastníka pozemku a dalších osob*“¹⁷⁷.

Předmětem pozemkových úprav jsou v zásadě všechny pozemky v obvodu pozemkových úprav¹⁷⁸, přičemž dosavadní způsob využívání a existující vlastnické a užívací vztahy k nim nejsou relevantní (§ 3 odst. 1). Pozemkové úpravy mohou být prováděny jako komplexní nebo jednoduché, přičemž příslušná forma má „*podstatný vliv na náležitosti zpracování pozemkových úprav, na jejich rozsah, finanční náročnost a způsob zahajování řízení a rozhodování v něm*“¹⁷⁹. Pozemkové úpravy jsou prováděny zpravidla jako komplexní (§ 4), jejichž účelem je nalezení komplexního a stabilního řešení pro dotčené území. Jednoduché úpravy jsou prováděny pouze za splnění specifických podmínek stanovených § 4 zákona o pozemkových úpravách, kdy se jedná o „*účelové řešení s omezeným rozsahem (část určitého katastrálního území, vyřešení přídělů apod.)*“. Zahajují se nejčastěji za účelem vyřešení pouze některých hospodářských potřeb (např. urychlené scelení pozemků, zpřístupnění pozemků) nebo určitých ekologických potřeb v krajině (např. lokální protierozní nebo protipovodňové opatření) nebo pokud se pozemkové úpravy mají týkat jen části katastrálního území (např. v důsledku stavební činnosti).¹⁸⁰ To, že byly v určitém území provedeny jednoduché pozemkové úpravy, nevylučuje, aby byly později provedeny komplexní pozemkové úpravy; naopak, provedení jednoduchých pozemkových úprav předpokládá pozdější úpravy komplexní¹⁸¹.

¹⁷⁶ Výjimky stanoví § 17 zákona o pozemkových úpravách. Podle dostupných údajů bylo ze státního rozpočtu na pozemkové úpravy v r. 2013 poskytnuto 1,17 miliardy Kč (údaj převzat z článku *Stát dá na pozemkové úpravy téměř o třetinu více peněz* [online]. [vid. 2014-02-27]. dostupné z Internetu: <<http://zpravy.e15.cz/byznys/zemedelstvi/stat-da-na-pozemkove-upravy-temer-o-tretinu-vice-penez-1058678>>).

¹⁷⁷ DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2010. s. 110.

¹⁷⁸ Výjimkou jsou např. pozemky chráněné podle zvláštních předpisů (např. podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), které lze do pozemkových úprav začlenit pouze se souhlasem jejich vlastníka a příslušného správního úřadu (§ 3 zákona o pozemkových úpravách).

¹⁷⁹ FIŠEROVÁ, J. et al. *Řešení urychlení a zefektivnění pozemkových úprav* [online]. Státní pozemkový úřad [vid. 2014-02-23]. dostupné na Internetu: <<http://www.pfcr.cz/spucr/page.aspx?OdkazyID=1481>>. s. 3.¹⁸⁰ Ibid.

¹⁸⁰ Ibid.

¹⁸¹ Srov. např. DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2010. s. 112.

Řízení o pozemkových úpravách je zahajováno z moci úřední pozemkovým úřadem, přičemž zahájení se oznamuje veřejnou vyhláškou (§ 6)¹⁸². Řízení se koná ve dvou fázích.

Po zahájení první fáze řízení o pozemkových úpravách svolá pozemkový úřad úvodní jednání, na kterém účastníky řízení¹⁸³ nejen informuje o účelu, formě a předpokládaném obvodu pozemkových úprav, ale též s nimi projedná postup při stanovení nároků vlastníků a popřípadě další otázky (§ 7).

Pro realizaci pozemkových úprav je třeba, aby pozemkový úřad zabezpečil vypracování soupisu nároků vlastníků pozemků dotčených pozemkovými úpravami (zpravidla se vychází z ceny, výměry, vzdálenosti a druhu pozemků; v úvahu se však berou též zástavní a překupní práva a věcná břemena) a jejich ocenění (§ 8). Účelem tohoto soupisu je „zjistit, s jakými pozemky dotčení vlastníci do pozemkových úprav vstupují, protože při jejich případné výměně mají nárok získat za ně náhradu v jiných pozemcích, odpovídající požadavkům uvedeným v § 10 zákona (tedy zákona o pozemkových úpravách – poznámka autorky).“¹⁸⁴ Důležité je, že proti soupisu mohou vlastníci dotčených pozemků až na výjimky podat námitky (§ 8).

Dále je nutné, aby pozemkový úřad zpracoval plán společných zařízení (§ 9 odst. 8). Společnými zařízeními mohou být např. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků (např. polní nebo lesní cesty, mostky, brody, železniční přejezdy, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu (např. protierozní meze, záchytné příkopy, větrolamy, zalesnění), či opatření k ochraně a tvorbě životního

¹⁸² Podnětem k zahájení nemusí být pouze vlastní poznatky pozemkového úřadu, nýbrž je možné i zahájení na podnět jiné osoby. V tomto případě bude věcí správního uvážení, zda pozemkový úřad úpravy skutečně zahájí či nikoliv. Výjimkou je povinné zahájení pozemkových úprav v případě, kdy se pro to vysloví vlastníci pozemků nadpoloviční výměry zemědělské půdy v dotčeném katastrálním území (§ 6 odst. 3).

¹⁸³ Účastníky řízení jsou zejména vlastníci pozemků, které jsou dotčeny řešením v pozemkových úpravách, a fyzické a právnické osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům mohou být řešením pozemkových úprav přímo dotčena (§ 5). Vlastníci pozemků řešených v pozemkových úpravách si volí sbor zástupců, který následně mj. spolupracuje při zpracování návrhu pozemkových úprav, posuzuje jeho jednotlivé varianty a navrhovaná opatření a vyjadřuje se k plánu společných zařízení (§ 5). Je ovšem otázkou, kdy tento sbor zaniká – podle § 5 odst. 5 zaniká „dnem nabytí právní moci rozhodnutí podle § 11 odst. 8 (tedy rozhodnutí, kterým se pozemkové úpravy končí – poznámka autorky)“. Ustanovení § 12 však stanoví, že „Na základě schváleného návrhu pozemkový úřad po projednání se zastupitelstvem obce a se sborem, byl-li zvolen a dosud nezanikl (§ 5 odst. 5), stanoví s ohledem na potřeby vlastníků pozemků a se zřetelem na finanční zajištění postup realizace společných zařízení a dalších opatření vyplývajících ze schváleného návrhu.“

¹⁸⁴ DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2010. s. 113.

prostředí, zvýšení ekologické stability (např. místní územní systémy ekologické stability, doplnění či odstranění zeleně). Společná zařízení představují „významný polyfunkční nástroj ke zlepšení podmínek vlastní zemědělské výroby, dále pak s funkcemi krajinotvornými, ochrannými a ekologickými“¹⁸⁵.

Kromě zpracování plánu společných zařízení jsou uskutečňovány další činnosti, jejichž výsledky slouží ke zpracování návrhu pozemkových úprav (např. zaměření předmětů, které zůstanou obsahem souboru geodetických informací katastru nemovitostí i po ukončení pozemkových úprav).

Po získání všech relevantních informací a uskutečnění zákonem stanovených činností zajišťuje pozemkový úřad odborné zpracování návrhu pozemkových úprav, popř. jej zpracuje sám (§ 9). Návrh pozemkových úprav obsahuje mj. i navržení nových pozemků vlastníkům pozemků dotčených pozemkovými úpravami, přičemž tyto nové pozemky musí být přiměřené pozemkům původním (je nutné dodržet kritéria týkající se ceny, výměry, vzdálenosti a druhu pozemku – § 10). Vzhledem k zásadnímu dopadu schválení návrhu pozemkových úprav na vlastnická práva vlastníků pozemků dotčených pozemkovými úpravami zákon o pozemkových úpravách stanoví jeho povinné projednávání s těmito osobami již v průběhu jeho zpracování (§ 9 odst. 20). Předpokladem pro schválení návrhu je souhlas vlastníků alespoň třech čtvrtin výměry pozemků řešených v rámci pozemkových úprav (§ 11 odst. 4). Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat (§ 11 odst. 6). Za nedostatek současné právní úpravy bývá označována skutečnost, že zákon o pozemkových úpravách (spolu se správním řádem, který se použije subsidiárně) umožňuje podat jen obecně odůvodněné odvolání (tj. odvolání bez uvedení konkrétního důvodu odkazujícího na konkrétní část správního řízení, která je napadána)¹⁸⁶.

Důležité je, že právní stav podle schváleného návrhu je závazný i pro právní nástupce vlastníků pozemků. Z tohoto důvodu je až do vydání tzv. realizačního rozhodnutí (viz níže) nezbytné ve všech listinách sloužících jako podklad pro zápis

¹⁸⁵ PEKÁREK, M. et al. *Základy pozemkového práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. s. 170.

¹⁸⁶ Srov. např. FIŠEROVÁ, J. et al. *Řešení urychlení a zefektivnění pozemkových úprav* [online]. Státní pozemkový úřad [vid. 2014-02-26]. dostupné na Internetu: <<http://www.pfcr.cz/spucr/page.aspx?OdkazyID=1481>>. s. 35. Vložení příslušné povinnosti odvolatele by podle autorů výše uvedené publikace celý přezkum napadeného rozhodnutí zefektivnilo.

do katastru nemovitostí a uvádějících pozemky, které jsou předmětem řízení o pozemkových úpravách, uvádět jak dosavadní pozemky, tak i jim odpovídající pozemky podle schváleného návrhu. Po schválení návrhu je možno jednotlivé pozemky nebo jejich části zatížit nebo zcizit jen se souhlasem pozemkového úřadu (§ 11 odst. 12)¹⁸⁷.

Schválený návrh je závazným podkladem pro tzv. realizační rozhodnutí pozemkového úřadu, tj. rozhodnutí mj. o výměně nebo přechodu vlastnických práv, které je vydáno ve druhé fázi řízení o pozemkových úpravách (§ 11 odst. 8). Proti tomuto rozhodnutí se již odvolat nelze. Je však možné se proti němu bránit podáním správní žaloby podle zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, v platném znění. Realizační rozhodnutí představuje podklad pro zápis do katastru nemovitostí. Vlastnické právo se zapisuje vkladem; před nabytím účinnosti nového katastrálního zákona bylo však zapisováno záznamem.

Po přijetí realizačního rozhodnutí pozemkový úřad zabezpečí, aby nové uspořádání pozemků bylo vytyčeno a označeno v terénu podle potřeby vlastníků (§ 12 odst. 2). Dále je třeba stanovit postup realizace plánu společných zařízení.

Ve vztahu k nabytí vlastnického práva je též důležité zmínit, že pozemkový úřad má během provádění pozemkových úprav některá zvláštní oprávnění (§ 9 odst. 16). Tato oprávnění jsou vyvolána specifickou povahou pozemkových úprav a slouží tomu, aby mohlo být dosaženo jejich účelu (viz výše). Konkrétně je pozemkový úřad během pozemkových úprav oprávněn, je-li to pro dosažení účelu pozemkových úprav nezbytné, vykupovat ve prospěch státu pozemky nebo spoluvlastnické podíly k nim. Tento postup je podmíněn souhlasem vlastníků dotčených pozemků. Pozemkový úřad může též přijmout dar. Dále je oprávněn vypořádat stanoveným způsobem spoluvlastnictví k pozemku. Toto vypořádání provede pozemkový úřad tak, že spoluvlastníkům předmětného pozemku k jejich nároku vzniklému v rámci pozemkových úprav připočte část odpovídající spoluvlastnickému podílu. Připočtení není možné, pokud spoluvlastník nevlastní jiný pozemek; v takovém případě se spoluvlastnický podíl vypořádá jako samostatný nárok vzniklý v rámci pozemkových úprav. Na základě dohody spoluvlastníků je

¹⁸⁷ Z praxe pozemkových úřadů vyplývá, že vlastníci dotčených pozemků tyto pozemky často prodávají již po závěrečném jednání, na jehož ukončení se výše uvedený zákaz ještě nevztahuje.

pozemkový úřad oprávněn reálně rozdělit spoluvlastnické podíly i v případě, kdy spoluvlastníci v obvodu, kde se provádí pozemkové úpravy, nevlastní žádný jiný pozemek. Reálné rozdělení je však vyloučeno, pokud se jedná o pozemky ve společném jmění manželů.

Zvláštní postup platí též v případě pozemků, jejichž vlastník není znám. Vzhledem k závažnosti důsledků spojených se zahrnutím pozemku do pozemkových úprav je nutné provést šetření zaměřené na zjištění totožnosti vlastníka. Pokud takové šetření nevede k výsledkům, je možné o tyto pozemky (případně o spoluvlastnické podíly k nim) zvýšit nárok státu v rámci pozemkových úprav. Zákon o pozemkových úpravách však pamatuje i na situaci, kdy by se do pěti let od nabytí právní moci tzv. realizačního rozhodnutí přihlásila osoba, která byla k tomuto dni vlastníkem předmětného pozemku nebo spoluvlastnického podílu k němu. Za předpokladu, že tato osoba své právo prokáže, je pozemkový úřad povinen jí poskytnout finanční náhradu v ceně podle zákona o oceňování majetku.

Na základě výše uvedeného je možno shrnout, že pozemkové úpravy jsou nejen velmi významným nástrojem ochrany životního prostředí, ale napomáhají též rozvoji podnikání v oblasti zemědělské výroby. Vytváří tak nepostradatelný nástroj k udržitelnému rozvoji venkovské krajiny.

4.4 Jiné právní skutečnosti

Ke vzniku vlastnického práva na základě jiných skutečností mohlo ve vztahu k pozemkům za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 dojít zejména na základě:

- (a) vydržení,
- (b) příklepu licitátora v případě veřejné dražby a
- (c) exekuce prodejem nemovitosti.

Ve vztahu ke způsobům vzniku vlastnického práva uvedeným výše pod body (b) a (c) nedošlo vzhledem k jejich úpravě ve zvláštních právních předpisech s nabytím účinnosti nového občanského zákoníku k žádné změně. S nabytím účinnosti nového občanského zákoníku však došlo k podstatné změně v koncepci vydržení.

Ve všech výše zmíněných případech se jednalo, resp. jedná, o originární nabytí vlastnického práva.

4.4.1 Vydržení

Vydržení za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 představovalo právní institut, jehož účelem bylo uvedení faktického stavu do souladu se stavem právním. Podstatou vydržení bylo nabytí vlastnického práva na základě určitou dobu trvající držby věci (pozemku) nebo práva někým, kdo vlastníkem této věci (pozemku) nebo práva dosud nebyl. Vydržení tedy zhojilo zejména vady nebo nedostatek nabývacího titulu. Vydržení však mělo i další významnou funkci – chránilo vlastníka, který se ocitl v důkazní nouzi ohledně existence svého práva. U věci nemovitých, které někdo koupil nebo zdědil před dlouhou dobou, totiž mohla vyvstat otázka vlastnictví právních předchůdců, které mohlo být stěží dokazatelné. Institut vydržení tedy korigoval tvrdost vyplývající z nemožnosti v mnoha případech prokázat, že i předchůdce byl vlastníkem věci¹⁸⁸.

Vydržení upravuje i nový občanský zákoník (§ 1089), přičemž výše uvedené se uplatní i za jeho účinnosti. Nový občanský zákoník však změnil koncepci vydržení. Na rozdíl od občanského zákoníku z r. 1964 totiž rozlišuje mezi řádným a mimořádným vydržením, přičemž řádné vydržení přichází v úvahu pouze v případech, kdy vydržitel nabyl pozemek na základě platného právního důvodu (titulu), avšak převodce nebyl jeho vlastníkem. Ve všech ostatních případech je možné pouze vydržení mimořádné. Vzhledem k výraznějším změnám v právní úpravě (zejména v oblasti držby) bude o vydržení (odlišně od předchozích částí této práce) pojednáno v samostatných kapitolách věnovaných občanskému zákoníku z r. 1964 a novému občanskému zákoníku.

Vydržení v občanském zákoníku z r. 1964

Úvodem je třeba předeslat, že právní úprava vydržení (včetně související úpravy držby) byla v občanském zákoníku z r. 1964 velmi stručná a kusá. Tento nedostatek se sice snažila překlenovat (velmi obsáhlá) soudní judikatura, avšak

¹⁸⁸ Srov. např. ŠVESTKA J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník I, II*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 774.

vzhledem k mimořádné důležitosti tohoto právního institutu toto řešení nebylo ideální.

Podmínky vydržení byly podle občanského zákoníku z r. 1964 následující:

- (a) věc způsobilá k vydržení,
- (b) způsobilý subjekt vydržení,
- (c) oprávněná držba a
- (d) uplynutí vydržecí doby stanovené zákonem.

Věc způsobilá k vydržení

Ve vztahu k pozemkům bylo vydržení obecně přípustné. Vydržením však nebylo možné nabýt vlastnické právo k pozemkům, které mohly být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob (např. pozemky tvořící území vojenských újezdů), pokud se nejednalo o stát nebo takovou určenou právnickou osobu. Pochybnosti o tom, zda je způsobilým předmětem vydržení pouhá část pozemku, rozptýlilo několik rozhodnutí Nejvyššího soudu (např. sp. zn. 22 Cdo 837/98¹⁸⁹ či 22 Cdo 806/2006), kde Nejvyšší soud tuto možnost připustil.

¹⁸⁹ Žalobce se v daném případě domáhal určení svého vlastnického práva k částem pozemků nabytých vydržením. Otcí žalobce byl v r. 1949 rozhodnutím Osidlovacího úřadu a Fondu národní obnovy v Praze přidělen do vlastnictví dům s pozemky, které podle tvrzení žalobce od téhož roku otec žalobce s celou rodinou užívali. V r. 1991 žalobce zjistil, že užívá i část pozemků, které jeho otcí nebyly přiděleny výše zmíněným rozhodnutím, a následně podal žalobu na určení svého vlastnického práva. Výměra pozemků nabytých vydržením činila cca 85% přidělených pozemků. Soud prvního stupně i soud odvolací žalobu zamítl, přičemž soudy založily svá rozhodnutí mj. na názoru, že část pozemku nemůže být předmětem vydržení. Tento výklad následně korigoval Nejvyšší soud: „*Část parcely, která byla v držbě jiné osoby než vlastníka této parcely, se tudíž stávala pozemkem a pozemek jako nemovitou věc bylo možno vydržet.*“

Způsobilý subjekt vydržení

Subjektem vydržení mohly být všechny osoby způsobilé k nabývání vlastnického práva – tedy osoby fyzické a právnické (včetně státu).

Oprávněná držba

- *Držba obecně*

Držitelem byl podle občanského zákoníku z r. 1964 ten, kdo s věcí nakládal jako s vlastní nebo kdo vykonával právo pro sebe (§ 129). Držba tedy vyžadovala splnění dvou podmínek: faktické ovládnutí věci (*corpus possessionis*) a vůli nakládat s věcí jako s vlastní svým jménem nebo vykonávat právo pro sebe (*animus possidendi*).

Corpus possessionis nemuselo nutně spočívat ve fyzickém ovládnutí věci, což byla zejména v případě pozemků aktuální otázka. V rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4027/2009 Nejvyšší soud vyložil, že „*corpus possessionis má ten, kdo vstupuje ohledně věci do takových společenských vztahů, které jsou obecně považovány za projev moci nad věcí, tedy za nakládání s věcí. To je samozřejmě především ten, kdo věc fyzicky ovládá a má ji u sebe. Fyzické ovládnutí věci je však jen jedním z možných způsobů nakládání s věcí, a to již proto, že některé věci (např. nemovitosti) fyzicky držet nelze. Záleží tedy na objektivním společenském posouzení, zda někdo – s ohledem na zvyklosti, zkušenosti a obecné názory nakládá s věcí. To je zjevné zejména u pozemků; držitel na pozemek nemusí celá léta vstoupit, může jej nechat ležet ladem a přesto, pokud se jeho držby nechopí někdo jiný, zůstává držitelem.*“¹⁹⁰ Nebylo však ani nutné, aby držbu vykonával samotný držitel osobně, a nebylo dokonce ani nutné, aby držitel pozemek užíval. Touto problematikou se zabývalo např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1664/2000¹⁹¹: „(...) *pro vznik držby je nezbytné naplnění dvou předpokladů: vůle s věcí nakládat jako s vlastní, tedy držební vůle (animus possidendi) a faktické ovládnutí věci (corpus possessionis). Fakticky věc ovládá ten, kdo podle obecných názorů a zkušeností*

¹⁹⁰ Na skutečnost, zda někdo nakládá s pozemkem, je možno posuzovat např. z obdělávání, udržování či úprav pozemku.

¹⁹¹ Na toto rozhodnutí odkazují např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 4543/2011, 22 Cdo 4027/2009 nebo 28 Cdo 2413/2010.

vykonává tzv. právní panství nad věcí. Držitelem je i ten, kdo vykonává držbu prostřednictvím jiné osoby (tzv. detentora). Držbu věci nevylučuje ani užívání věci jinou osobou než držitelem na základě věcného nebo závazkového práva (popř. i bez právního důvodu), pokud se tato osoba sama nechopí držby, a to ani v případě, že vlastník má k věci jen holé vlastnictví. Detentor tehdy odvozuje své právo od vlastníka, přičemž faktické ovládní věci detentorem se považuje za ovládní vlastníkem, který je držitelem věci.“

Animus possidendi nebyl dán tehdy, pokud určitá osoba, která věc fakticky ovládala, s touto věcí nakládala jako s cizí, resp. jí chyběla držitelská vůle¹⁹². V takovém případě se jednalo o detenci. Ta přicházela v úvahu např. u nájemce nebo u oprávněného z věcného břemene.

Konečně je třeba zmínit skutečnost, že dvojí držba téhož pozemku dvěma různými subjekty byla vyloučena.

- *Oprávněná držba*

K vydržení podle občanského zákoníku z r. 1964 mohla vést pouze držba oprávněná (§ 130): „*Je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří, je držitelem oprávněným. V pochybnostech se má za to, že držba je oprávněná.*“ Základem oprávněné držby byla tedy existence dobré víry. Samotná existence, resp. prokázání, dobré víry držitele bylo však velmi problematickou otázkou. Dobrá víra totiž představuje vnitřní přesvědčení (tedy psychický stav) držitele, které není možno učinit předmětem dokazování. Bylo tedy třeba zkoumat, jak se takové vnitřní přesvědčení projevovalo navenek, a to prostřednictvím okolností, z nichž bylo možné dovodit přesvědčení takového držitele o dobré víře.

Právní teorie i judikatura soudů byla jednotná v tom, že (ne)existenci dobré víry držitele bylo třeba vždy hodnotit objektivně a nikoli ze subjektivního pohledu držitele. To potvrdilo např. rozhodnutí Nejvyššího soudu

¹⁹² Srov. např. KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. et al. *Občanské právo hmotné 1. 4.*, aktualizované vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005. s. 339.

sp. zn. 22 Cdo 2767/2005¹⁹³: „*Při hodnocení dobré víry je vždy třeba brát v úvahu, zda držitel při běžné (normální) opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu po každém požadovat, neměl, resp. nemohl mít, po celou vydržecí dobu důvodné pochybnosti o tom, že mu věc nebo právo patří.*“ Hlediska jako např. nezkušenost držitele nebo nižší úroveň jeho vzdělání tedy nebyla podstatná.

Držitel byl ve vztahu k předmětu vydržení (pozemku) v omylu, neboť se nesprávně domníval, že k němu má vlastnické právo. Tento omyl mohl být skutkový nebo právní. Aby však mohlo dojít k vydržení, resp. ke vzniku oprávněné držby jako jednoho z předpokladů vydržení, bylo třeba, aby byl takový omyl omluvitelný. Omluvitelným byl takový omyl, ke kterému došlo přesto, že mýlící se postupoval s obvyklou mírou opatrnosti, kterou bylo možno se zřetelem k okolnostem konkrétního případu po každém požadovat. Pokud omyl přesahoval rámec běžného obvyklého posuzování věcí, nebyl omluvitelný. Držitel, který držel věc na základě takového omylu, mohl být sice v dobré víře, avšak nikoliv „se zřetelem ke všem okolnostem“, a proto nemohl být držitelem oprávněným.¹⁹⁴

Podstatou právního omylu byla neznalost či neúplná znalost obecně závazných právních předpisů. Zásada, že neznalost práva neomlouvá (*ignorantia iuris non excusat*), sice nebyla v občanském právu za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 výslovně vyjádřena, občanské právo z ní však vycházelo (a vychází z ní i nadále). Právní omyl byl obecně neomluvitelný a existenci dobré víry vylučoval. Neplatilo to však bezvýjimečně, což potvrdil Nejvyšší soud např. v rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 929/2001: „(...) *právní omyl nemusí vyloučit oprávněnou držbu, pokud držitel je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu vykonávané právo náleží. (...) jde o případ, kdy se držitel omylu nemusel vyhnout ani při vynaložení obvyklé opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti případu po každém požadovat. Může jít o případ nejasného znění zákona. Za neoprávněného držitele nelze považovat toho, kdo se držby uchopí na základě jednoho z možných výkladů*

¹⁹³ V daném případě šlo sice o vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni, avšak obecné výklady obsažené v tomto rozhodnutí je možno využít i v souvislosti s vydržením vlastnického práva k pozemkům.

¹⁹⁴ Srov. např. ŠVESTKA J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník I, II.* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 740.

*zákona, bylo-li k tomuto výkladu možno dojít při zachování obvyklé opatrnosti.*¹⁹⁵ Stejně důsledky jako nejednoznačné znění právních předpisů mohl mít podle názoru Nejvyššího soudu vyjádřeného např. v rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 3652/2009 i omyl vyvolaný orgány veřejné moci: *„(...) právní omyl může být omluvitelný i proto, že byl vyvolán státním orgánem, neboť držitel může důvodně předpokládat, že státní orgány znají právo.*“¹⁹⁶ Konečně soudy projevovaly určitou větší toleranci, pokud se jednalo o nabývání vlastnického práva v období od roku 1948 do roku 1989. Touto otázkou se zabýval Nejvyšší soud např. v rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 2166/2000¹⁹⁷: *„Žalobkyně a její manžel se ujali držby nemovitosti v době, kdy byla závažným způsobem narušena stabilita vlastnických vztahů, kdy nebyly uznávány některé tradiční principy soukromého práva, právní úprava vlastnických vztahů byla nepřehledná (týkaly se jí často i odvozené normy) a konečně, kdy správní orgány (národní výbory) měly široká faktická i právní oprávnění zasahovat do vlastnických vztahů. Za této situace není vyloučeno považovat právní omyl žalobkyně a jejího manžela za omluvitelný.“*

Skutkový omyl se vztahoval ke skutkovým okolnostem a jednalo se o situaci, kdy se držitel mylně domníval, že byl např. učiněn právní úkon nebo držitel nevěděl o určité skutečnosti, která bránila vzniku jeho vlastnického práva (měla za následek neplatnost právního úkonu apod.). Nejvyšší soud se v této souvislosti opakovaně zabýval zejména otázkou omluvitelnosti skutkového omylu v případě, kdy se nabyvatel pozemku současně chopil i držby části pozemku sousedního, jehož

¹⁹⁵ Na toto rozhodnutí navázal Nejvyšší soud např. v rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 4949/2009. Dle judikatury soudů nebyl právní omyl omluvitelný např. tehdy, pokud došlo k uzavření ústní smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti nebo nedošlo k registraci převodní smlouvy k pozemku státním notářstvím, což byla do roku konce roku 1991 podmínka převodu vlastnického práva.

¹⁹⁶ V dotčeném řízení vyšlo najevo, že žalobci po koupi nemovitostí, které ovšem měly propadnout v důsledku jednání jejich právních předchůdců státu, zaplatili státu částku odpovídající kupní ceně nemovitostí. Po jednání se státním orgánem završeném sepsáním listiny dospěli k závěru, že došlo k „obnovení či ponechání“ jejich spoluvlastnického práva. Stát žalobcům následně umožnil nerušenou držbu nemovitostí a nijak neuplatňoval ani netvrdil své vlastnické právo. Proto odvolací soud posoudil držbu žalobců jako oprávněnou, což následně potvrdil i Nejvyšší soud.

¹⁹⁷ V dané věci se jednalo o nabytí vlastnického práva k domu do bezpodílového spoluvlastnictví manželů. Ohledně domu nikdy nedošlo k uzavření písemné převodní smlouvy s předcházející vlastníkem a nedošlo ani k provedení příslušného zápisu v katastru nemovitostí, resp. evidenci nemovitostí, ve prospěch manželů (žalobců). Žalobci držbu domu nabyli v roce 1960, když o koupi této nemovitosti společně projevíli zájem, stát (zastoupený městským národním výborem) s prodejem souhlasil a žalobci zaplatili kupní cenu nemovitosti. Tyto okolnosti byly podle Nejvyššího soudu pro posouzení dobré víry žalobců rozhodující. Přestože se toto rozhodnutí týká vydržení vlastnického práva k domu, mám za to, že jej lze aplikovat i na vydržení vlastnického práva k pozemku.

vlastníkem byla jiná osoba zapsaná v katastru nemovitostí. V rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1848/98 Nejvyšší soud uvedl následující: „*Pokud se nabyvatel nemovitosti chopí držby části sousední parcely, kterou nenabyl, může být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem i této části. Jedním z hledisek pro posouzení omluvitelnosti omylu držitele je v takovém případě i poměr plochy koupeného a skutečně drženého pozemku.*“ Toto kritérium Nejvyšší soud konkretizoval v rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1594/2004, kde vyloučil možnost stanovit jednoznačné hledisko pro posouzení, jaký poměr ploch koupeného a skutečně drženého pozemku již vylučuje dobrou víru nabyvatele o tom, že drží jen koupený pozemek. Oprávněnou držbu podle Nejvyššího soudu tak nebylo možné vyloučit ani v případě, že výměra drženého pozemku dosahovala až 50 % výměry pozemku koupeného, výjimečně i více (například jednalo-li se o pozemek nepravidelného tvaru v nepřehledném terénu, nebo držitel byl do omylu uveden znalcem)¹⁹⁸. Určení vzájemného poměru nabytého a užívaného pozemku Nejvyšší soud upřesnil např. v rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 954/2005: „*Při posuzování poměru drženého a skutečně koupeného pozemku za účelem zjištění, zda se držitelem oprávněným stal nabyvatel, který se ujal i držby části sousedního pozemku, jehož vlastnictví nenabyl, je třeba vycházet z poměru výměry všech na sebe navazujících nabytých parcel (tedy pozemku odděleného od sousedních částí vlastnickou hranicí, který může zahrnout více parcel) k výměře uchopené části cizího pozemku; nestačí vyjít jen z výměry parcely přiléhající k této části s pomínutím výměry všech nabytých parcel.*“ Poměr plochy nabytého pozemku a pozemku, který byl předmětem vydržení, však nemusel být jediným hlediskem pro posouzení dobré víry, jak vyplynulo např. z rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 496/2004. V daném rozhodnutí došel Nejvyšší soud k závěru, že dobrou víru držitele bylo možné přes vzájemný nepoměr ploch pozemků

¹⁹⁸ V případě řešeném citovaným rozhodnutím se jednalo o vydržení pozemků v celkové výměře 1 853 m², přičemž výměra řádně nabytých pozemků činila 1 522 m². Nejvyšší soud vyhověl podanému dovolání a rozsudek odvolacího soudu určující vlastnictví žalobců zrušil. Konstatoval přitom, že odvolací soud vyšel pouze z toho, že na omylu žalobců ohledně výměry pozemků se podíleli i soudní znalci a s dalšími skutečnostmi, které omluvitelnost omylu žalobců vylučovaly (nešlo o pozemky nepravidelného tvaru, který by odhad výměry ztěžoval, i když žalobci nebyli odborníky), se nevypovářel. V rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1261/2007 Nejvyšší soud rozvedl, že ve prospěch dobré víry držitele pozemku, jehož výměra přesahovala 50 % výměry pozemku nabytého, mohly svědčit zejména následující okolnosti: právním předchůdcem držitele byla osoba mu blízká, titulem nabytí jeho pozemku byl dar, nabytý a držený pozemek tvořily ohrazený ucelený funkční celek, jednalo se o držbu více pozemků, které na sebe nenavazovaly, a jeden z nich byl zastavěný.

dovodit tehdy, pokud držitel nabyl pozemek ve výměře, která nebyla v převodní smlouvě nijak specifikována, od osob jemu blízkých, s nimiž jej předtím dlouhodobě užíval, a sporný pozemek byl ke skutečně nabytému pozemku od nepaměti připlocen a užíván jako jeho součást, přičemž přístup na něj byl po celou vydržecí dobu pouze z usedlosti držitele.

Z judikatury Nejvyššího soudu tedy bylo možno vysledovat určitou „shovívavost“ ve vztahu ke skutkovému omylu vyvolanému osobou blízkou. K této otázce se Nejvyšší soud dále vyjádřil např. v rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 496/2004: *„Žalobce nenabýval pozemek, který by „neznal“, ale pozemek na něj byl po polovinách převeden osobami blízkými (§ 116 Obč), přičemž šlo o pozemek bezprostředně rodinou užívaný; neměl tudíž důvod zajímat se o jeho parametry. Z hlediska běžné opatrnosti je jistě rozdíl v přístupu nabyvatele v případě, kdy je mu věc prodávána za úplatu cizí osobou a v případě, kdy ji získává bezúplatně od nejbližších osob z jejich děletrvajících držby.“* Tyto závěry potvrdilo i rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1542/2006¹⁹⁹, ve kterém Nejvyšší soud konstatoval nemožnost vyloučit skutkový omyl držitele nemovitosti, zakládající jeho dobrou víru danou se zřetelem ke všem okolnostem věci o tom, že je vlastníkem nemovitosti, spočívající v tom, že jako obdarovaný spoléhal na ujištění či prohlášení blízké osoby – dárce, že zajistí splnění další náležitosti potřebné k tomu, aby uzavřená darovací smlouva nabyla účinnosti.

Dále je třeba zdůraznit, že dobrá víra se nutně musela vztahovat ke všem okolnostem, za nichž vůbec mohlo věcné právo vzniknout, tedy i k právnímu důvodu (*iustus titulus*), který by mohl mít za následek vznik práva. To však neznamenovalo, že takový právní důvod musel existovat, což potvrdilo i rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 417/98: *„Oprávněná držba se nemusí nutně opírat o existující právní důvod; postačí, aby tu byl domnělý právní důvod (titulus putativus), tedy jde o to, aby držitel byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu takový právní titul svědčí.“*

¹⁹⁹ V daném případě žalobkyně „nabyla“ předmětné pozemky (v té době v užívání JZD) darováním od své matky v r. 1983. S převodem pozemků souhlasil mj. bývalý Městský národní výbor i JZD. Darovací smlouva nebyla registrována státním notářstvím, o čemž se žalobkyně dověděla z dopisu soudní tajemnice Okresního soudu Praha-východ v r. 2001.

Konečně je třeba uvést, že dobrá víra držitele musela existovat po celou vydržecí dobu. Dobrá víra podle rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1843/2000 zanikla „v okamžiku, kdy se držitel seznámil se skutečnostmi, které objektivně musely vyvolat pochybnost o tom, že mu věc po právu patří (...).“ Tento závěr Nejvyšší soud doplnil v rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1401/2001: „(...) ke ztrátě dobré víry postačí, jestliže držitel při obvyklé opatrnosti mohl a měl dojít k závěru, že mu věc nepatří.“ K otázce, které skutečnosti byly objektivně způsobilé vést ke ztrátě dobré víry, se Nejvyšší soud vyjádřil např. v rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1568/2004²⁰⁰, kde dovedl, že pokud vlastník věci vážně učiněným projevem vůle sdělil držiteli, že věc patří jemu a uvedl k tomu možné důvody, nemohl být držitel věci v žádném případě v dobré víře, že je sám jejím vlastníkem. Následně Nejvyšší soud tento názor korigoval v např. rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1806/2006 tak, že „dobrá víra do té doby oprávněného držitele věci zanikla ve chvíli, kdy se tento držitel od kohokoli či jakýmkoliv způsobem dozvěděl o skutečnosti, která u něj objektivně musela vyvolat pochybnost o tom, že mu věc po právu patří (...).“ Podle názoru Nejvyššího soudu vyjádřeného např. v rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1659/2005 nebylo nutné ani podstatné, zda vlastník pozemku informující „domnělého vlastníka“ o skutečném (právním) vlastnictví pozemku svá tvrzení současně (nebo později za běhu vydržecí doby) doložil či nedoložil. Nebylo také nezbytné, aby vlastník pozemku vyvracel dosavadní přesvědčení držitele věci o tom, že mu věc patří. Podle mého názoru byl tento závěr Nejvyššího soudu nepřiměřený, a to zejména ve spojitosti s výše citovaným názorem, podle kterého mohl ztrátu dobré víry držitele přivodit kdokoli. Nebylo-li totiž nezbytné doložit tvrzení způsobující ztrátu dobré víry vůbec žádnými důkazy, mohl tento postup velmi snadno vést i k jeho zneužití.

²⁰⁰ V daném případě žalovaný žalobkyni kontaktoval s tím, že jí sporný pozemek nepatří a že je naopak jeho vlastnictvím. Žalobkyně poté navštívila žalovaného a navrhla mu opětovný odkup sporného pozemku. K dalšímu jednání mezi účastníky došlo později v souvislosti s projednáváním daní. Na základě těchto skutečností dospěl Nejvyšší soud k závěru, že žalobkyně sporný pozemek nevydržela.

Uplynutí vydržecí doby stanovené zákonem

Vydržecí doba činila v případě pozemků deset let. Po celou tuto dobu musela existovat nepřetržitá oprávněná držba. Došlo-li v průběhu vydržecí doby ke změně držitele, platilo, že oprávněný držitel si mohl pro účely vydržení započít vydržecí dobu toho předchůdce, od kterého nabyt držbu (a tedy nikoliv předchůdce „vzdálenějšího“). K této problematice se Nejvyšší soud vyjádřil např. v rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 4282/2009: „(...) oprávněný držitel si může započítat do doby nezbytné k vydržení věci či práva dobu oprávněné držby svého právního předchůdce jen, pokud ten sám věc či právo nevydržel. Jestliže věc vydržel již právní předchůdce žalobce uplatňujícího své vlastnictví k věci z titulu vydržení, může žalobce nabyt vlastnictví k věci vydržením jen její oprávněnou držbou po celou vydržecí dobu; zápočet doby právního předchůdce je v takovém případě logicky vyloučen.“

Podle občanského zákoníku z r. 1964 se pro počátek a trvání vydržecí doby použila přiměřeně ustanovení o běhu promlčecí doby (§ 134 odst. 4). Z těchto ustanovení se dovozovalo, že ke stavení běhu vydržecí doby došlo tehdy, bylo-li ve vydržecí době uplatněno právo u soudu nebo u jiného příslušného orgánu a v zahájeném řízení bylo řádně pokračováno. Stavení běhu vydržecí doby nastávalo okamžikem doručení žaloby příslušnému soudu a nikoliv jejím doručením žalovanému držiteli²⁰¹.

Pokud byly splněny všechny podmínky pro vydržení, pak se držitel pozemku po uplynutí vydržecí stal jeho vlastníkem. Vlastnické právo držitele pozemku se do katastru nemovitostí zapisovalo záznamem.

²⁰¹ Tento závěr vyplynul např. z rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 296/98, kde Nejvyšší soud vyložil, že občanský zákoník z r. 1964 spojoval účinky zastavení vydržecí lhůty s podáním žaloby; z hlediska běhu této lhůty bylo právně nevýznamné, kdy byla žaloba držiteli nemovitosti doručena. Podal-li vlastník nemovitosti žalobu týkající se této nemovitosti vůči jejímu oprávněnému držiteli, tj. vůči držiteli, který byl dosud vzhledem k okolnostem v dobré víře, že mu věc patří, vydržecí lhůta od podání žaloby - uplatnění vlastnického práva u soudu - neběžela.

Řádné vydržení v novém občanském zákoníku

Ve vztahu k právní úpravě vydržení v novém občanském zákoníku lze poznamenat, že nový občanský zákoník, resp. jeho tvůrci, si stručnost právní úpravy vydržení v občanském zákoníku z r. 1964 uvědomili a snažili se tento stav napravit.

Podmínky řádného vydržení jsou podle nového občanského zákoníku následující:

- (a) věc způsobilá k vydržení,
- (b) způsobilý subjekt vydržení,
- (c) poctivá a pravá držba a
- (d) uplynutí vydržecí doby stanovené zákonem.

Držba se navíc musí zakládat na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci (§ 1090 odst. 1).

Ohledně věci způsobilé k vydržení a způsobilého subjektu vydržení nedošlo v porovnání s občanským zákoníkem z r. 1964 k žádné změně, a lze proto plně odkázat na výklad v předchozích kapitolách této části práce týkajících se občanského zákoníku z r. 1964.

Poctivá a pravá držba

- *Držba obecně*

Nový občanský zákoník zná již pouze držbu práva, a nikoliv držbu věci. Důvodová zpráva k tomu uvádí, že i držba věci je ve své podstatě držbou práva vlastnického, a rozlišování mezi nimi tedy není správné²⁰². Držitelem je podle nového občanského zákoníku ten, kdo vykonává právo pro sebe (§ 988). Držitelem vlastnického práva je pak ten, kdo se věci ujal, aby ji měl jako vlastník (§ 996). Podle mého názoru sice došlo v porovnání s občanským zákoníkem z r. 1964 ke změně formulace, avšak podstata institutu se nezměnila, a proto lze odkázat na výklad ohledně *corpus possessionis* a *animus possidendi* uvedený výše v kapitole týkající se držby podle občanského zákoníku z r. 1964.

²⁰² Srov. *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník* [online]. [vid. 2013-07-25]. dostupné na Internetu: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>. s. 256.

Jak již bylo zmíněno výše, k řádnému vydržení je nezbytné, aby se držba zakládala na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci (§ 1090 odst. 1). Jinými slovy, řádné vydržení je možné pouze v případech, kdy nabývací titul byl perfektní, avšak převodce z nějakého důvodu nebyl vlastníkem pozemku.

Pro úplnost lze dodat, že nový občanský zákoník nově výslovně stanoví, jakým způsobem lze držbu nabýt a pozbýt (§ 990 a § 1009). Nabytí držby může být bezprostřední (originární)²⁰³ nebo odvozené (převodem držby na jiného držitele) (§ 990)²⁰⁴. Držbu lze pozbýt jednak subjektivně – vzdáním se držby držitelem²⁰⁵ a dále v případě, kdy je držitel z držby vypuzen a neuchová si ji svépomocí nebo žalobou²⁰⁶, a jednak objektivně – pokud držitel trvale ztratí možnost vykonávat obsah práva, které dosud vykonával (§ 1009)²⁰⁷. Dále se výslovně stanoví, že držba nezaniká v případě, že držitel držbu nevykonává (pokud však v případě řádného vydržení vydržitel držbu nevykonává déle než jeden rok, držba se přeruší – viz dále). Ani smrt držitele nebo jeho zánik nepůsobí zánik držby. Toto je třeba chápat tak, že držba jako taková nezaniká; zanikne, resp. změní se, však subjekt, který držbu vykonává. Tato výslovná pravidla (jakkoliv jsou ve své většině pouhým výslovným zachycením současného stavu) lze vzhledem k upevnění právní jistoty subjektů práva uvítat.

- *Poctivá držba*

Poctivá držba je jednou z nových kategorií držby, které nový občanský zákoník rozeznává²⁰⁸. Poctivým držitelem je ten, „*kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává*“. Nepoctivým držitelem je naopak ten, „*kdo ví*

²⁰³ Originární nabytí držby představuje nabytí držby nezávislé na vůli dosavadního držitele věci. V případě pozemků přichází v úvahu např. v případě pozemkových úprav.

²⁰⁴ V případě pozemků by se mohlo jednat např. o převod na základě kupní smlouvy.

²⁰⁵ V tomto případě je rozhodující vůle držitele nadále věc nedržet. V případě pozemků by se mohlo jednat např. o opuštění pozemku (viz dále).

²⁰⁶ Tato situace by přicházela v úvahu např. tehdy, pokud by se držby chopil jiný subjekt a dosavadní držitel pozemku by nijak neusiloval o navrácení do původního stavu.

²⁰⁷ Pro tuto situaci je charakteristické, že vůle věc držet trvá, nicméně možnost věc držet trvale zanikla. Může jít např. o zánik či ztrátu věci. V případě pozemků by tato situace přicházela v úvahu snad jedině v případě fyzického zničení pozemku (např. v důsledku přírodní katastrofy). Srov. např. SPÁČIL, J. et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 128.

²⁰⁸ Dále definuje držbu řádnou a pravou.

nebo komu musí být z okolností zjevné, že vykonává právo, které mu nenáleží“ (§ 992 odst. 1).

Poctivá držba, resp. poctivý držitel, je tedy sice novým pojmem zavedeným novým občanským zákoníkem²⁰⁹, podle mého názoru je však poctivá držba ve své podstatě obsahově totožná s oprávněnou držbou ve smyslu občanského zákoníku z r. 1964. Tento závěr lze dovodit výkladem citovaného ustanovení, zejména ze slovního spojení „z přesvědčivého důvodu“, ze kterého plyne, že takový důvod připouští možnost omylu a nemusí tedy oprávněnost držitele k výkonu práva prokazovat nade vší pochybnost. Dále lze vyjít *a contrario* z definice nepoctivé držby, resp. nepoctivého držitele, na základě které lze dospět k výkladu, že poctivým držitelem je takový držitel, který neví nebo kterému nemusí být z okolností zjevné, že vykonává právo, které mu nenáleží. Mám tedy za to, že kritéria pro posuzování toho, zda se držitel z přesvědčivého důvodu domníval, že vykonává právo, které mu náleží, resp. zda věděl nebo mu muselo být z okolností zjevné, že tomu tak není, budou totožná s kritérii, která používala dosavadní judikatura soudů k posouzení oprávněné držby, resp. k posouzení omluvitelnosti skutkového či právního omylu.

Nový občanský zákoník dále výslovně upravuje pravidla pro nabytí, resp. výkon, držby prostřednictvím zástupce. Rozhodující je skutečnost, zda zastoupený dal zástupci příkaz, aby pro něj držbu nabyl nebo vykonával, či nikoliv. V případě absence takového příkazu vůle zástupce v podstatě nahrazuje vůle zastoupeného, a proto i nepoctivost zástupce při nabytí držby nebo při jejím výkonu zástupcem činí držbu nepoctivou (bez ohledu na poctivost zastoupeného)²¹⁰. V případě, kdy zastoupený dá zástupci příkaz, aby se držby ujal nebo aby ji vykonával, je naopak rozhodující vůle zastoupeného (§ 992 odst. 2)²¹¹. V tomto případě tedy ani případná nepoctivost zástupce nezpůsobí nepoctivost držby, je-li zastoupený poctivý. Nový občanský zákoník tedy výslovně potvrzuje skutečnost dovozenou dosavadní

²⁰⁹ Vhodnost užití tohoto pojmu kritizoval např. P. Tégl (srov. např. TÉGL, P. K úpravě dobré víry v návrhu nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*, č. 1–2/2011). Kritika je založena na skutečnosti, že pojem „poctivost“ používá nový občanský zákoník na více místech (např. § 1729 či 1749). Zatímco na těchto místech pojem poctivosti představuje spíše jakési hodnotové (morální) měřítko, v případě vydržení se může jednat pouze o subjektivní dobrou víru.

²¹⁰ Tento případ by mohl nastat např. tehdy, pokud by nájemce pozemku zjistil, že pronajímatel pozemku ve skutečnosti není jeho vlastníkem.

²¹¹ Tato situace může nastat např. tehdy, pokud nabyvatel pozemku udělí třetí osobě plnou moc k podpisu příslušné smlouvy.

judikaturou, že držbu lze vykonávat i prostřednictvím jiného subjektu, což lze s ohledem na právní jistotu považovat za pozitivní. Přesto nelze nevidět určité problémy, které citované ustanovení přináší. Především je otázkou, jak vykládat pojem „nepoctivost“ zástupce, neboť nový občanský zákoník jej nikde nedefinuje. Je tedy zřejmě třeba vyjít z ustanovení vymezujícího nepoctivého držitele. „Nepoctivost“ zástupce by potom znamenala situaci, kdy zástupce ví nebo mu musí být z okolností zjevné, že jeho prostřednictvím držitel vykonává právo, které mu nenáleží. Citované ustanovení dále nově automaticky vylučuje poctivost držby v případě jejího nabytí či výkonu nepoctivým zástupcem (s výjimkami vymezenými výše). Podle mého názoru není včlenění tohoto ustanovení v jeho stávající formulaci vhodné, neboť na rozdíl od občanského zákoníku z r. 1964, který podobné ustanovení neobsahoval, a bylo tudíž třeba přihlídnout ke všem relevantním okolnostem případu, neumožňuje nový občanský zákoník tyto relevantní okolnosti posoudit a každý držitel zastoupený nepoctivým zástupcem je automaticky považován za držitele nepoctivého.

- *Pravá držba*

Pravá držba je založena na absenci svévolného či tajného uchopení držby, lsti, nebo pokusu o změnu výprosy²¹² v trvalé právo (§ 993): „*Neprokáže-li se, že se někdo vetřel v držbu svémocně nebo že se v ni vloudil potajmu nebo lstí, anebo že někdo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou, jde o pravou držbu.*“ Existence pravé držby se tedy presumuje.

Nově se výslovně vylučuje, aby vydržením nabytí věc (včetně pozemku) dědic v případě, kdy zůstavitel nabytí nepravou držbu (§ 1090 odst. 2). Tento zákaz platí i v případě, že dědic nabytí a vykonává poctivou držbu. Stejný zákaz platí i pro všeobecného právního nástupce právnické osoby. Podle mého názoru není takový automatický zákaz vydržení vhodný, neboť neumožňuje přihlídnout ke všem relevantním okolnostem dané situace a v určitých případech by mohl vést ke zbytečnému poškození dědice.

²¹² Výprosa je upravena v § 2189 nového občanského zákoníku: „*Přenechá-li půjčitel někomu bezplatně věc k užívání, aniž se ujedná doba, po kterou se má věc užívat, ani účel, ke kterému se má věc užívat, vzniká výprosa.*“ V případě pozemku by výprosa mohla vzniknout např. jako časově neohrazené právo přes pozemek přecházet.

Uplynutí vydržecí doby stanovené zákonem

Řádné vydržení vyžaduje v případě pozemků nepřerušenu držbu trvající deset let (§ 1091). Na rozdíl od občanského zákoníku z r. 1964 nový občanský zákoník zavádí jasná pravidla pro přerušeni držby, které je podmíněno tím, že držitel držbu nevykonává v průběhu vydržecí doby déle než jeden rok (§ 1093). Po „obnovení“ výkonu držby běh vydržecí doby pokračuje. Tuto právní úpravu lze s ohledem na její jednoznačnou formulaci přivítat.

Nový občanský zákoník ve dvou případech umožňuje započtení vydržecí doby předchůdce držitele. Prvním případem je započtení doby řádné a poctivé držby předchůdce držitele (§ 1092). Započtení řádné držby se však nezdá být příliš jasné. Řádná držba je totiž vymezena jako držba zakládající se na platném právním důvodu (§ 991), přičemž platný právní důvod je nutné chápat jako takový důvod, který splňuje všechny požadavky stanovené zákonem a je způsobilý vyvolat jím zamýšlené následky, tj. způsobit převod vlastnického práva. Aby tedy bylo možné ve prospěch držitele započíst pro účely vydržení dobu řádné držby jeho předchůdce, musel by tento předchůdce být zároveň i vlastníkem předmětu vydržení, neboť jen tehdy by u něho byly splněny podmínky řádné držby. To však vylučuje § 1090 odst. 1, který předpokládá, že převodce vlastníkem předmětu vydržení nebyl, když výslovně požaduje, aby se držba vedoucí k vydržení zakládala na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci. Navíc lze argumentovat tím, že pokud by předchůdce držitele držel předmět vydržení řádně (tedy byl jeho vlastníkem) po dobu delší než 10 let, došlo by u držitele v důsledku započtení k vydržení (při splnění ostatních podmínek) již v okamžiku nabytí držby držitelem, aniž by bylo nutné, aby uplynula jakákoliv vydržecí doba. To však popírá samotnou podstatu institutu vydržení. V této souvislosti lze připomenout výše citované rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4282/2009 (které lze podle mého názoru aplikovat i v případě řádného vydržení), podle kterého je možné započíst do vydržecí doby dobu kvalifikované držby právního předchůdce jen tehdy, pokud ten sám věc či právo nevydržel. Druhý případ, který umožňuje započtení vydržecí doby předchůdce držitele, je podmíněn tím, že držitel nabyl poctivě držbu od poctivého držitele, jehož držba se zakládá na právním důvodu, který by postačil

ke vzniku vlastnického práva (§ 1096 odst. 1). Ačkoliv to výše citované ustanovení výslovně nezmiňuje, lze soudit, že u takového poctivého držitele musí být splněna i podmínka nabytí pravé držby²¹³.

Dále je ve vztahu k běhu vydržecí doby výslovně upravena situace, kdy vydržecí doba běží proti osobě, která musí mít zákonného zástupce nebo opatrovníka (§ 1093)²¹⁴. V tomto případě začíná tato doba běžet až okamžikem, kdy taková osoba zákonného zástupce nebo opatrovníka získá, resp. pokud vydržecí doba začala běžet před tím, než nastala potřeba získat zákonného zástupce nebo opatrovníka, neskončí vydržecí doba dříve než jeden rok od jejich získání, popř. od odpadnutí této překážky z jiného důvodu (např. pokud potřeba získat zákonného zástupce opět pomine). Obdobné pravidlo bylo možné dovodit i z občanského zákoníku z r. 1964, a to prostřednictvím odkazu na analogickou aplikaci ustanovení o promlčení, kde bylo toto pravidlo zakotveno (§ 134 odst. 4 ve spojení s § 113 občanského zákoníku z r. 1964). Výslovnou právní úpravu nového občanského zákoníku lze přivítat, neboť by měla vést ke zvýšení právní jistoty subjektů práva.

Konečně nový občanský zákoník upravuje zastavení vydržecí doby, a to pro případ plynutí vydržecí doby mezi manžely (dokud manželství trvá), osobami žijícími ve společné domácnosti, zákonným zástupcem a zastoupeným, opatrovníkem a opatrovancem a poručníkem a poručencem (§ 1098). Obdobné pravidlo bylo možno také v tomto případě dovodit i z občanského zákoníku z r. 1964 prostřednictvím analogické aplikace ustanovení o promlčení (s výjimkou osob žijících ve společné domácnosti). I zde lze soudit, že výslovné zakotvení dotčeného pravidla přispěje ke zvýšení právní jistoty subjektů práva. Toto pravidlo je doplněno zákazem vydržení mezi zákonným zástupcem a zastoupeným, opatrovníkem a opatrovancem a poručníkem a poručencem a naopak (§ 1097).

²¹³ Ve vztahu k započtení držby v případě řádného vydržení vyvstala otázka, zda je možné takové započtení provést ve vztahu k držbě právního předchůdce existující před nabytím účinnosti nového občanského zákoníku. Mám za to, že takové započtení přípustné není. Dosavadní držba podle občanského zákoníku z r. 1964 je totiž kvalitativně odlišná od držby, která může vést k řádnému vydržení podle nového občanského zákoníku. Tomuto výkladu nasvědčuje i skutečnost, že nový občanský zákoník ve vztahu k řádnému vydržení neobsahuje žádné přechodné ustanovení (na rozdíl od mimořádného vydržení – viz dále), z čehož lze dovodit, že nový občanský zákoník si je vědom rozdílů mezi držbou podle občanského zákoníku z r. 1964 a nového občanského zákoníku vedoucí k řádnému vydržení. K této problematice srov. např. SPÁČIL, J. et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 328.

²¹⁴ Může se jednat např. o osobu, jejíž svéprávnost byla omezena, nebo o dítě.

Mimořádné vydržení v novém občanském zákoníku

Mimořádné vydržení je upraveno v § 1095: „Uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak zapotřebí, vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. To neplatí, pokud se mu prokáže nepoctivý úmysl.“ Z citovaného ustanovení ve spojení s § 1090 vyplývá, že mimořádné vydržení bude namístě všude tam, kde právní důvod, který měl vést k převodu vlastnického práva, byl z nějakého důvodu stížen neplatností, nebo dokonce zcela chybí. Institut mimořádného vydržení se tedy uplatní např. v dřívě typické situaci, kdy se držitel ujal držby části sousedního pozemku, který na něj ve skutečnosti nebyl převeden.

Podmínky mimořádného vydržení jsou následující:

- (a) věc způsobilá k vydržení,
- (b) způsobilý subjekt vydržení,
- (c) držba,
- (d) absence nepoctivého úmyslu a
- (e) uplynutí vydržecí doby stanovené zákonem.

V otázce právní úpravy věci způsobilé k vydržení a způsobilého subjektu vydržení nedochází ani v případě mimořádného vydržení oproti občanskému zákoníku z r. 1964 k žádné změně, a lze proto plně odkázat na výklad v předchozích kapitolách této části práce týkajících se občanského zákoníku z r. 1964.

Určité otazníky však vyvolává podmínka držby a absence nepoctivého úmyslu. Držba totiž není žádným způsobem kvalifikována a pojem „nepoctivý úmysl“ nový občanský zákoník nevymezuje. Podmínka držby bez nepoctivého úmyslu se obsahově nejvíce blíží pravé držbě, avšak tyto dvě kategorie pravděpodobně nelze vzájemně zaměňovat. Spíše se zdá, že stačí „prostá“ nekvalifikovaná držba jako výkon práva pro sebe (§ 987), přičemž se zároveň držitelé nesmí prokázat jakýkoliv nepoctivý úmysl²¹⁵. Tomuto závěru nasvědčuje systematický výklad ustanovení o držbě a vydržení, kde se pojem držby bez vymezení kategorie držby (řádná, poctivá, pravá) zjevně užívá pouze tehdy, pokud nebylo nezbytné jednotlivé kategorie držby odlišovat.

²¹⁵ Srov. např. J. Spáčil. Poctivá držba v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*, č. 2/2013.

V případě mimořádného vydržení je délka vydržecí doby v případě pozemků stanovena na dvacet let.

Do vydržecí doby držitele lze započít vydržecí dobu poctivého předchůdce (§ 1096 odst. 2). Zde není jednoznačně řečeno, zda lze za poctivého předchůdce považovat pouze držitele předmětu vydržení nebo zda se může jednat též o vlastníka předmětu vydržení (který rovněž může být poctivým předchůdcem). S ohledem na to, co již bylo řečeno výše v kapitolách této části práce pojednávajících o vydržení podle občanského zákoníku z r. 1964 a řádném vydržení podle nového občanského zákoníku ohledně možnosti držitele započít si vydržecí dobu pouze od osoby, která sama předmět vydržení nevydržela (tj. nestala se jeho vlastníkem), mám za to, že se musí jednat o poctivého předchůdce, který je držitelem a nikoliv vlastníkem předmětu vydržení. Dále je třeba zmínit, že přechodná ustanovení nového občanského zákoníku (§ 3066) umožňují, aby byla do doby nezbytné pro mimořádné vydržení započtena též doba, po kterou měl držitel, popřípadě jeho právní předchůdce, pozemek nepřetržitě v držbě přede dnem nabytí účinnosti nového občanského zákoníku. Účinky mimořádného vydržení (za předpokladu, že budou splněny veškeré zákonem stanovené podmínky) však nastanou nejdříve k 1. lednu 2019.

Zbývá dodat, že za účinnosti nového katastrálního zákona se vlastnické právo k pozemku nabyté vydržením (ať již řádným či mimořádným) zapisuje vkladem.

Závěrem této části lze ve stručnosti konstatovat, že v oblasti vydržení přináší nový občanský zákoník velmi podstatné změny. Ani v tomto případě se bohužel zákonodárci nepodařilo přijmout právní úpravu, která by nebyla zatížena výkladovými problémy, a dále je možno vyslovit pochybnost nad vhodností začlenění některých ustanovení (např. problematické započtení držby právního předchůdce u řádného i mimořádného vydržení či automatické vyloučení poctivé držby při výkonu držby prostřednictvím zástupce nebo vyloučení vydržení dědicem ve stanovených případech).

4.4.2 Veřejná dražba

Nabytí pozemku v rámci veřejné dražby je dalším ze způsobů nabytí vlastnického práva k pozemku, který nabytí účinnosti nového občanského zákoníku neovlivnilo. Právní úprava je obsažena v zákoně č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění („**zákon o veřejných dražbách**“)²¹⁶.

Účelem právní úpravy je „*regulace specifických případů přechodu vlastnického nebo jiného práva k předmětu dražby; tedy legální a transparentní zpeněžování majetku dlužníků, resp. zástavců (v případě veřejných nedobrovolných dražeb) na straně jedné a dále pak majetku zahrnutých do majetkových podstat či zpeněžování majetku jejich vlastníky (v případě veřejných dobrovolných dražeb) na straně druhé*“.²¹⁷ Zákon o veřejných dražbách vychází z několika hlavních zásad²¹⁸. První zásadou je zásada veřejnosti, která vyjadřuje skutečnost, že dražby jsou prováděny za účasti a vedení orgánů veřejné moci (konkrétně živnostenských úřadů a Ministerstva pro místní rozvoj). Druhou zásadou je zásada originárního nabytí vlastnického práva (problematika originárního nabytí vlastnického práva byla zmíněna v části 2.4.9 této práce). Třetí z těchto zásad je zásada transparentnosti a publicity spočívající v povinnosti dražebníka zveřejňovat určité písemnosti způsobem stanoveným zákonem o veřejných dražbách. Poslední zásadou je pak zásada rovnosti účastníků dražby, podle které nesmí být žádný z účastníků dražby jakkoliv zvýhodněn.

Zákon o veřejných dražbách stanoví podmínky pro provádění dobrovolných a nedobrovolných dražeb. Oba „druhy“ veřejných dražeb mají své specifické cíle –

²¹⁶ Ačkoliv bývá právní úprava obsažená v zákoně o veřejných dražbách kritizována (např. z důvodu absence efektivních prostředků státního dozoru, terminologické nedůslednosti či nedostatečné návaznosti na některé další právní předpisy) nelze přehlížet, že citovaný zákon vyplnil mezeru, která v českém právním řádu před jeho přijetím existovala. Uvádí se, že v letech 2002 a 2003 bylo provedeno přibližně 4 500 dražeb ročně (s výtěžkem z vydraženého majetku ve výši přibližně 6,5 miliard Kč). V roce 2006 již klesl jejich počet na 3 135 (s výtěžkem dražeb ve výši přibližně 3,7 miliard Kč) (zdroj - MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ: *Návrh. Věcný záměr zákona o veřejných dražbách* [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj, 2007 [vid. 2014-04-05]. dostupné na Internetu:

<<http://www.hkr.cz/DownloadHandler.aspx?method=GetFileDownload&fileID=186&DontParse=true>>. str. 3).

²¹⁷ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ: *Návrh. Věcný záměr zákona o veřejných dražbách* [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj, 2007 [vid. 2014-03-24]. dostupné na Internetu: <<http://www.hkr.cz/DownloadHandler.aspx?method=GetFileDownload&fileID=186&DontParse=true>>. str. 2.

²¹⁸ Srov. *ibid.*, s. 5.

zatímco dražba dobrovolná umožňuje vlastníkovému předmětu dražby dosáhnout efektivního a transparentního prodeje jeho majetku, dražba nedobrovolná představuje jednu z možností věřitele, jak zpeněžit majetek dlužníka.

Dražba je definována jako „*veřejné jednání, jehož účelem je přechod vlastnického nebo jiného práva k předmětu dražby, konané na základě návrhu navrhovatele, při němž se licitátor obrací na předem neurčený okruh osob přítomných na předem určeném místě, nebo v prostředí veřejné datové sítě na určené adrese, s výzvou k podávání nabídek, a při němž na osobu, která za stanovených podmínek učiní nejvyšší nabídku, přejde příklepem licitátora vlastnictví nebo jiné právo k předmětu dražby, nebo totéž veřejné jednání, které bylo licitátorem ukončeno z důvodu, že nebylo učiněno ani nejvyšší podání*“ (§ 2 odst. 1). Dražbu je možno provádět i elektronicky (§ 16a).

Podstatou dražby dobrovolné je to, že jejím navrhovatelem je přímo vlastník předmětu dražby (pozemku). Zákon o veřejných dražbách podrobně upravuje jak postup před zahájením dobrovolné dražby, tak i její průběh. Vlastník pozemku je povinen uzavřít s dražebníkem (osobou organizující dražbu) písemnou smlouvu o provedení dražby, která musí splňovat náležitosti stanovené zákonem o veřejných dražbách (např. označení předmětu dražby a nejvyšší podání – § 19) a podpisy účastníků musí být úředně ověřeny (§ 19 odst. 4). Následně dražebník vyhlásí konání dražby dražební vyhláškou, která musí obsahovat např. informace o místě, datu a čase zahájení dražby, nejvyšší podání a stanovený minimální příhoz, který může účastník dražby učinit, a podmínky odevzdání předmětu dražby vydražiteli (§ 20). Samotné dražební jednání pak v zásadě řídí licitátor (§ 23). K nabytí vlastnického práva dochází podle výslovného ustanovení zákona o veřejných dražbách k okamžiku udělení příklepu²¹⁹ licitátora za předpokladu, že vydražitel uhradil cenu dosaženou vydražením ve stanovené lhůtě²²⁰ (§ 30 odst. 1). Vlastnické právo

²¹⁹ Příklepem se rozumí „*úkon licitátora spočívající v klepnutí kladívkem nebo úkon licitátora v elektronické dražbě spočívající v ukončení dražby zastavením příjmu dalších nabídek doručovaných datovou zprávou a následném zveřejnění informace o ukončení dražby (udělení příklepu) na adrese, kde je dražba prováděna, a rozeslání datové zprávy o ukončení dražby všem účastníkům dražby, jimiž dochází za stanovených podmínek k přechodu vlastnického či jiného práva k předmětu dražby*“ (§ 2 odst. 1 písm. j) zákona o veřejných dražbách).

²²⁰ Před nabytím účinnosti zákona o veřejných dražbách nebylo zcela jasné, jakým způsobem k nabytí vlastnického práva v dražbě dochází. Tyto otázky vyvolalo především přijetí zákona č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby. Judikatura

k vydraženému pozemku se do katastru nemovitostí za účinnosti zákona o zápisech zapisovalo záznamem. Po nabytí účinnosti nového katastrálního zákona se však toto právo zapisuje vkladem. Po skončení dražby je dražebník povinen zhotovit protokol o provedené dražbě a předat výtěžek dražby navrhovateli dražby.

Podstatou nedobrovolné dražby je naopak to, že jejím navrhovatelem je jiná osoba než vlastník předmětu dražby (pozemku). Takovou osobou je dražební věřitel jako osoba, jejíž pohledávka je zajištěna zástavním právem k pozemku, včetně soudcovského zástavního práva (§ 36). Také v tomto případě je navrhovatel povinen uzavřít s dražebníkem písemnou smlouvu o provedení dražby s úředně ověřenými podpisy. Její přílohou musí být dokumenty, které dokládají oprávnění navrhovatele navrhnout zpeněžení předmětu dražby (např. listiny dokládající vykonatelnost práva dražebního věřitele – § 39 odst. 3). Následně dražebník vyhotoví oznámení o dražbě, které zašle mj. i katastrálnímu úřadu k vyznačení poznámky o podaném návrhu na provedení nedobrovolné dražby (§ 40 a § 41). Poté dražebník vyhlásí konání dražby dražební vyhláškou, která musí obsahovat náležitosti stanovené zákonem o veřejných dražbách (§ 43). Dražební jednání opět v zásadě řídí licitátor (§ 47). I v případě nedobrovolné dražby platí, že k nabytí vlastnictví dochází originárně k okamžiku udělení příklepu licitátora za předpokladu, že vydražitel uhradil cenu dosaženou vydražením ve stanovené lhůtě (§ 53). Ohledně zápisu vlastnického práva k vydraženému pozemku do katastru nemovitostí platí totéž, co bylo uvedeno výše pro případ dobrovolné dražby. Po skončení dražby se provede uspokojení dražebních věřitelů (§ 59 a § 60) a o tomto uspokojení se sepiše protokol (§ 61).

Nedostatků vytýkaných právní úpravě zákona o veřejných dražbách je celá řada²²¹. Ve vztahu k nabývání vlastnického práva k pozemkům je však mimořádně důležitá úprava neplatnosti veřejných dražeb. Za hlavní nedostatek bývá označována

chápana nabytí vlastnictví na základě tohoto zákona nejprve jako zvláštní právní skutečnost podle § 132 odst. 1 občanského zákoníku z r. 1964 (srov. např. rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 1 Cdo 31/92), následně se přiklonila od chápání dražby jako zvláštní smlouvy (srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. Odon 9/95) k názoru, že veřejná dražba je specifickým procesem uzavření smlouvy (srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 1034/97). Zákon o veřejných dražbách tyto nejasnosti odstranil. Srov. např. JIRKA, V. Ke sporům kolem povahy veřejné dražby a k jejich řešení v aktuální judikatuře. *Právní rozhledy* [online]. č. 4/2009 [vid. 2014-04-01]. dostupné na Internetu: <<http://www.beck-online.cz/bo>>.

²²¹ Vymezení problémových okruhů lze nalézt např. v článku *Dražebníci zahájili jednání s MMR k novele zákona o provádění veřejných dražeb* [online]. [vid. 2014-04-02]. dostupné na Internetu: <<http://www.komoradrazebniku.eu/?p=2631>>.

skutečnost, že „porušení zákona, a to i zásadním způsobem, samo o sobě nezpůsobuje neplatnost dražby, jak je to obvyklé v obecném soukromém právu.“²²²

Neplatnosti dražby se totiž může domoci pouze omezený okruh osob (např. účastník dražby či navrhovatel), a to pouze v taxativně vymezených případech porušení zákona o veřejných dražbách za podmínky, že do práv těchto osob bylo zasaženo podstatným způsobem (§ 24 odst. 3 a 4, resp. § 48 odst. 3 a 4).

V současné době bylo náměstkem Ministerstva pro místní rozvoj rozhodnuto o vytvoření pracovní skupiny složené též ze zástupců dražebníků, jejímž úkolem je zpracovat návrh novely zákona o veřejných dražbách, který by měl nejvýraznější nedostatky právní úpravy urychleně vyřešit²²³.

4.4.3 Exekuce prodejem nemovitosti

Také nabytí pozemku v rámci prodeje nemovitosti je jedním ze způsobů nabytí vlastnického práva k pozemku, u něhož v souvislosti s nabytím účinnosti nového občanského zákoníku nedošlo k žádné změně. Prodej nemovitosti upravuje zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, v platném znění (§ 66 a n.). Exekutor však v zásadě postupuje podle občanského soudního řádu (§ 52 odst. 1). Lze proto odkázat na část 4.3.1 této práce.

Ohledně zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí lze odkázat na výklad uvedený ve výše zmíněné části této práce.

4.4.4 Nabytí od nevlastníka

Jediným případem, kdy občanský zákoník z r. 1964 umožňoval nabytí vlastnického práva k věci od osoby, která nebyla vlastníkem, bylo nabytí od nepravého dědice, kterému bylo dědictví potvrzeno (§ 486). Jinak bylo takové nabytí vyloučeno. V případě pozemků nebylo ani rozhodující, že určitá osoba byla jako vlastník zapsána v katastru nemovitostí. Katastr nemovitostí totiž nebyl založen na

²²² MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ: *Návrh. Věcný záměr zákona o veřejných dražbách* [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj, 2007 [vid. 2014-04-05]. dostupné na Internetu: <<http://www.hkcr.cz/DownloadHandler.aspx?method=GetFileDownload&fileID=186&DontParse=true>>. str. 5.

²²³ Srov. článek *Dražebníci zahájili jednání s MMR k novele zákona o provádění veřejných dražeb* [online]. [vid. 2014-04-02]. dostupné na Internetu: <<http://www.komoradrazebniku.eu/?p=2631>>.

důsledném uplatnění zásady materiální publicity²²⁴, tj. na převaze zapsaného stavu nad stavem skutečným. Podle zákona o zápisech totiž platilo, že osoba, která vycházela ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, byla v dobré víře, že stav katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže tato osoba musela vědět, že stav zápisů v katastru nemovitostí skutečnosti neodpovídá (§ 11). V případě nesouladu skutečného stavu se stavem zapsaným tak nabyvatel vlastnické právo od převodce zapsaného v katastru nemovitostí nenabyl, nýbrž jej pouze vykonával v dobré víře, že mu náleží (byl tedy oprávněným držitelem). Po splnění zákonných podmínek mohl takový nabyvatel nabýt vlastnické právo vydržením. V průběhu vydržecí doby se však skutečný vlastník mohl domoci svého vlastnického práva, byť byl nabyvatel v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník. To mohlo mít neblahé důsledky též pro právní postavení třetích osob, došlo-li v mezidobí od původního převodu k dalšímu zcizení pozemku. V praxi se tento stav projevoval tak, že potenciální nabyvatelé pozemků velmi často žádali právní kanceláře o kontrolu platnosti všech nabývacích titulů bývalých vlastníků dotčených pozemků za dobu deseti let nazpět. Nebyl-li žádný z těchto nabývacích titulů stížen neplatností, bylo možno usoudit, že pokud se v rámci předchozích převodů (tj. převodů, které proběhly před počátkem zmíněné desetileté lhůty) vyskytl nedostatek způsobující neplatnost určitého převodu, došlo s ohledem na desetiletou vydržecí dobu (a případně pravidlo pro započtení oprávněné držby právního předchůdce) k vydržení a vlastnické právo potenciálního zájemce o koupi tento nedostatek již pravděpodobně ohrozit neměl. Provedení této prověrky samozřejmě zvyšovalo časovou i nákladovou náročnost transakcí s pozemky.

Na tyto nedostatky reagoval nový občanský zákoník, který nyní výslovně řeší uplatnění principu materiální publicity zápisů v katastru nemovitostí (§ 980 a § 984). Důvodová zpráva k tomu uvádí následující: „*Protože nelze připustit, aby ten, kdo v dobré víře právně jedná v údaje takto zapsané* (údaje zapsané ve veřejném

²²⁴ Srov. např. PĚCHA, F. Princip materiální publicity v pozemkové knize a v dnešním katastru nemovitostí. *Ad Notam* [online]. č. 1/2006 [vid. 2013-12-16]. dostupné na Internetu: <<http://www.beck-online.cz/bo>>, MIKEŠ, J., ŠVESTKA, J. Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem. *Právní rozhledy* [online]. č. 11/2005 [vid. 2013-12-16]. dostupné na Internetu: <<http://www.beck-online.cz/bo>>, NEVEČERÁLOVÁ, A. *Zásada materiální publicity dle nové úpravy katastru nemovitostí* [online]. [vid. 2013-12-16]. dostupné na Internetu: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/zasada-materialni-publicity-dle-nove-upravy-katastru-nemovitosti-91714.html>>.

seznamu včetně katastru nemovitostí – poznámka autorky) *byl ve své důvěře v jejich správnost zklamán, navrhuje se zařadit do občanského zákoníku ustanovení o právním významu (materiální publicitě) zápisů do veřejných seznamů. Tato úprava se navrhuje jako obecná, nekladou se tudíž meze případným odchylkám v jiných zákonech*²²⁵ Platí tedy, že je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem a bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje (§ 980 odst. 2). Na toto ustanovení navazuje § 984 odst. 1, který umožňuje nabytí vlastnického práva od osoby, která je zapsána jako vlastník v katastru nemovitostí i přesto, že jím ve skutečnosti není. Podmínkou je však úplatné nabytí v dobré víře, přičemž tato dobrá víra se posuzuje k okamžiku podání návrhu na zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí. Otázkou ovšem je, co bude muset nabyvatel vykonat pro to, aby skutečně v dobré víře byl – tj. zda postačí pouhé nahlédnutí do katastru nemovitostí nebo zda bude i nadále nutné zkoumat platnost nabývacího titulu převodce (popř. nabývacích titulů za určitou dobu nazpět).

Ani za účinnosti nového občanského zákoníku však nemá mít zapsaný stav v katastru nemovitostí absolutní převahu nad stavem skutečným, což vyplývá z formulace § 980 odst. 2 („má se za to“). Dosáhnout průlomu lze na základě § 985 a 986. Ustanovení § 985 umožňuje osobě, jejíž věcné právo bylo dotčeno nesouladem skutečného a zapsaného stavu v katastru nemovitostí, domáhat se odstranění tohoto nesouladu. Pokud taková osoba uplatní své právo (u soudu), bude o tomto zapsána poznámka v katastru nemovitostí (tzv. poznámka spornosti zápisu, blíže viz část 4.5 této práce). Příslušné rozhodnutí pak působí vůči každému, jehož právo bylo zapsáno do veřejného seznamu poté, co dotčená osoba o zápis poznámky spornosti zápisu požádala. Možnost domáhat se odstranění nesouladu v tomto případě nový občanský zákoník neomezuje žádnou lhůtou. Toto ustanovení by však nemělo umožňovat zpochybnění nabytí vlastnického práva nabyvatele od nevlastníka, pokud vlastnické právo nabyl v souladu s § 984 dříve, než byla příslušná poznámka spornosti zápisu do katastru nemovitostí zapsána.

²²⁵ *Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník* [online]. [vid. 2013-07-25]. dostupné na Internetu: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>>. s. 253.

Ustanovení § 986 pak umožňuje tomu, kdo tvrdí, že byl ve svém právu dotčen zápisem provedeným do katastru nemovitostí bez právního důvodu ve prospěch jiného, domáhat se výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo v katastru nemovitostí poznamenáno (opět prostřednictvím tzv. poznámky spornosti zápisu). Za předpokladu, že taková osoba své právo uplatní u soudu do dvou měsíců od doručení žádosti o zápis takové poznámky (jinak bude poznámka z katastru nemovitostí vymazána), může zápis této poznámky v určitém případě prolomit vlastnictví osoby, která nabyla vlastnické právo od nevlastníka dříve, než byla poznámka spornosti zápisu v katastru nemovitostí zapsána. Podle odst. 2 a 3 citovaného ustanovení totiž platí, že požádal-li žadatel o poznamenání spornosti zápisu do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl, popř. do tří let od provedení zápisu, pokud o něm nebyl řádně vyrozuměn, působí jeho právo vůči každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu. Po uplynutí lhůt dle předchozí věty toto právo působí jen vůči tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž byl v dobré víře. V praxi tato situace může nastat např. tehdy, pokud osoba A převede vlastnické právo k pozemku osobě B, která je zapsána jako jeho vlastník v katastru nemovitostí. Následně je v důsledku pochybení katastrálního úřadu jako vlastník téhož pozemku zapsána osoba C, o čemž není osoba B informována, a osoba C dále úplatně převede vlastnické právo k tomuto pozemku osobě D, která je následně zapsána jako vlastník v katastru nemovitostí. Tuto skutečnost zjistí osoba B náhodnou kontrolou stavu zápisů v katastru nemovitostí. Poté osoba B požádá o provedení zápisu poznámky spornosti zápisu, ve lhůtě dvou měsíců od podání této žádosti uplatní své vlastnické právo u soudu a její žalobě je vyhověno. Pokud by byla dodržena výše uvedená lhůta tří let, byla by osoba B znovu zapsána v katastru nemovitostí jako vlastník dotčeného pozemku. Pokud by tato lhůta již uplynula, bylo by nutné zkoumat, zda osoba D dosáhla zápisu v dobré víře či nikoliv.

O správnosti výše uvedeného výkladu svědčí i veřejně dostupný materiál ke konkrétním změnám zaváděným novým občanským zákoníkem, kde se výslovně uvádí následující: *„Ochrana dobré víry nabyvatele v NOZ (tedy novém občanském zákoníku – poznámka autorky) ale není neomezená. Jejím cílem je, aby vlastníci*

*dbali svých práv, tj. i sledovali, jestli ve veřejné evidenci nefiguruje namísto nich jiná – k tomu neoprávněná osoba.*²²⁶

S ohledem na výše uvedené mám za to, že i přes nepochybně přínosné zakotvení možnosti nabytí vlastnického práva k pozemku od nevlastníka lze v zájmu zabezpečení větší míry jistoty nabyvatele, že jej o jeho vlastnické právo (byť zapsané do katastru nemovitostí) nikdo nepřipraví, stejně jako dříve doporučit přezkum nabývacích titulů k dotčenému pozemku, tentokrát však po dobu tří let nazpět.

4.4.5 Přírůstek pozemku

Nabytí vlastnického práva přírůstkem upravoval občanský zákoník z r. 1964 v § 135a. Nový občanský zákoník tento institut upravuje v § 1066 a n.

Možnost nabytí pozemku přírůstkem nebyla právní teorií v době účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 vnímána jednotně. V podstatě lze říci, že jednotliví autoři pouze vyjadřovali názory ohledně přípustnosti tohoto způsobu vzniku vlastnického práva k pozemku, aniž by pro svá tvrzení uváděli argumenty. Např. M. Pekárek pouze stručně uváděl, že vlastnické právo k pozemku nabyt přírůstkem nelze²²⁷. Podobně P. Baudyš konstatoval, že spolu s nabytím účinnosti tzv. středního občanského zákoníku zmizela z českého právního řádu možnost nabytí pozemek přírůstkem²²⁸. Naopak B. Petr označoval za typický přírůstek pozemku naplaveninu²²⁹. Podobně autoři komentáře k občanskému zákoníku z r. 1964²³⁰ uváděli, že naplavenina bývá považována za přírůstek.

Podle mého názoru bylo v době účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 nabytí pozemku přírůstkem za určitých podmínek možné, ovšem nikoliv na základě

²²⁶ *Nový občanský zákoník. Věcná práva. Konkrétní změny* [online]. [vid. 2013-08-12]. dostupné na Internetu: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/vecna-prava/konkretni-zmeny/moznost-nabyti-vlastnictvi-od-neopravneneho/>>.

²²⁷ Srov. PEKÁREK, M. et al. *Základy pozemkového práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. s. 34.

²²⁸ Srov. BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2010. s. 148.

²²⁹ Srov. PETR, B. *Nabývání vlastnictví originálním způsobem*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. s. 33.

²³⁰ Srov. ŠVESTKA J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník I, II*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 784.

§ 135a²³¹. Ustanovení § 135a totiž pamatovalo na případ, kdy se od (hlavní) věci oddělila určitá část (přírůstek), která i po oddělení zůstala ve vlastnictví vlastníka (hlavní) věci. V případě oddělené části pozemku bylo ovšem z pohledu jejího nabyvatele nezbytné, aby na straně dosavadního vlastníka této oddělené části pozemku došlo k zániku vlastnického práva. Takový zánik však za právního stavu podle občanského zákoníku z r 1964 přicházel v úvahu pouze tehdy, pokud se takto oddělená část neoddělitelně spojila s jinou věcí. To bylo v podstatě myslitelné pouze v případě spojení s jiným pozemkem²³². Pak se z pohledu vlastníka pozemku, se kterým se oddělená část jiného pozemku spojila, jednalo o nabytí na základě § 135b²³³ občanského zákoníku z r. 1964 a nikoliv o nabytí na základě § 135a. Ustanovení § 135b sice výslovně hovořilo pouze o „zpracování“ cizí věci, avšak právní teorií byl obecně uznáván výklad, podle kterého se toto ustanovení uplatnilo i v případě jiného nerozdělitelného spojení dvou věcí²³⁴. Vlastnické právo nabyvatele se za účinnosti zákona o zápisech do katastru nemovitostí zapisovalo zřejmě záznamem. Vzhledem k neexistenci zobrazení přírůstku pozemku v katastrálním operátu bylo patrně třeba vyhotovit geometrický plán.

Nový občanský zákoník již tento problém řeší výslovným zakotvením pravidel pro nabývání naplaveniny a strže²³⁵ jako přírůstku nemovité věci (§ 1068 a n.). Stanoví se, že *„zemina naplavená poznenáhla na břeh náleží vlastníkovi pobřežního pozemku; stejné platí i o přírůstcích vzniklých působením větru nebo*

²³¹ Ustanovení § 135a občanského zákoníku z r. 1964: „*Vlastníku věci náležejí i přírůstky věci, i když byly odděleny od věci hlavní.*“

²³² Taková situace by mohla nastat např. při oddělení větší části pozemku v důsledku povodně, jejího následného přemístění a spojení s jiným pozemkem prostřednictvím naplavenin.

²³³ Ustanovení § 135b občanského zákoníku z r. 1964:

„(1) Zpracuje-li někdo v dobré víře cizí věc na věc novou, stává se vlastníkem nové věci ten, jehož podíl na ní je větší. Je však povinen uhradit druhému vlastníku cenu toho, o co se jeho majetek zmenšil. Jsou-li podíly stejné a účastníci se nedohodnou, rozhodne na návrh kteréhokoliv z nich soud. (2) Zpracuje-li někdo cizí věc, ač je mu známo, že mu nepatří, může vlastník věci žádat o její vydání a navrácení do předešlého stavu. Není-li navrácení do předešlého stavu možné nebo účelné, určí soud podle všech okolností, kdo je vlastníkem věci a jaká náhrada náleží vlastníkovi nebo zpracovateli, nedojde-li mezi nimi k dohodě.“

²³⁴ Srov. např. KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. et al, *Občanské právo hmotné I.* 4., aktualizované vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005. s. 356, obdobně též ŠVESTKA J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník I, II.* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 787.

²³⁵ Rozdíl mezi strží a naplaveninou spočívá v procesu jejich vzniku – zatímco strž vzniká náhlým odtržením pozemku, naplavenina je výsledkem postupného působení přírodních sil. Srov. např. BEZOUŠKA, P., PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník. Nejdůležitější změny.* 1. vydání. Praha: Nakladatelství ANAG, 2013. s. 152.

jiných přírodních sil“ (§ 1068). Specifické pravidlo platí v případě velké a rozeznatelné části pozemku, kterou vodní tok odplaví k jinému břehu (§ 1069). Tato se stává součástí pobřežního pozemku za předpokladu, že původní vlastník k odplavenému pozemku neuplatní své právo po dobu jednoho roku (§ 1069). Zde bude pravděpodobně problematické určit, jaká rozloha již tvoří „velkou a rozeznatelnou“ část odplaveného pozemku, neboť ani nový občanský zákoník ani důvodová zpráva žádná vodítka neposkytují. Dále není zcela jasné, zda původní vlastník odplaveného pozemku musí své právo uplatnit u soudu nebo zda postačí uplatnění u vlastníka pobřežního pozemku²³⁶. Bude tedy nezbytné, aby tato kritéria vymezila soudní judikatura. Dále nový občanský zákoník obsahuje pravidla pro určení vlastnického práva v případě vzniku ostrova (§ 1070). Oddělí-li vodní tok od pozemku jeho část jako ostrov, je vlastník původního pozemku vlastníkem ostrova; v ostatních případech náleží ostrov vlastníku vodního koryta. Konečně se stanoví, že vodní koryto vzniklé strží nebo v důsledku vzniku ostrova se stává vlastnictvím vlastníka původního koryta (§ 1071). Citované ustanovení se vztahuje na „trvalé změny, které jsou důsledkem působení přírodních sil. Jestliže se na jedné straně v důsledku odplavení velkého kusu pozemku vodní koryto rozšíří, pak na druhé straně se může v důsledku vytvoření ostrova posunout či zúžit. V každém případě zůstává i změněné vodní koryto vlastnictvím vlastníka původního koryta, což lze považovat za jediné možné řešení.“²³⁷

Vlastnické právo vzniklé podle výše citovaných ustanovení se účinnosti nového katastrálního zákona zapisuje do katastru nemovitostí vkladem.

4.4.6 Opuštění pozemku

Právo vlastníka opustit jím vlastněnou věc nebývalo v právní teorii za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 zpochybňováno²³⁸.

²³⁶ Lze však soudit, že bude třeba soudního uplatnění práva. Tento názor sdílí též autoři díla SPÁČIL, J. et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 284.

²³⁷ SPÁČIL, J. et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 289.

²³⁸ Srov. např. ŠVESTKA J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník I, II*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 781. Autoři citovaného díla zaujali názor, že občanský zákoník z r. 1964 sice výslovně opuštění věci neupravoval, avšak zjevně s ním počítal (což implicitně vyplývalo z toho, že upravoval další režim opuštěných věcí). Předpokladem opuštění (derelikce) věci

Právo vlastníka opustit pozemek však už právní teorií jednotně vnímáno nebylo. Na jedné straně stály názory, podle kterých s ohledem na to, že nemovitost zapsanou v katastru nemovitostí nebylo možné bez dalšího volně zcizit, a dále s ohledem na znění § 135 občanského zákoníku z r. 1964²³⁹, resp. § 2 odst. 2 zákona o zápisech²⁴⁰, nebylo opuštění nemovitosti možné²⁴¹. Někteří autoři pak poukazovali na chybějící právní úpravu, která by stanovila nezbytné podrobnosti, např. kdy bylo možné považovat nemovitost za opuštěnou²⁴². Na druhé straně pak někteří autoři přijali názor, že nemovitost bylo možno opustit, tak samozřejmě, že svá tvrzení ani žádnými argumenty nepodpořili²⁴³. Judikatura opuštění nemovitosti (pozemku) připouštěla²⁴⁴.

Podle mého názoru občanský zákoník z r. 1964 opuštění pozemku umožňoval. Z toho, že pozemek jako nemovitost zapsanou v katastru nemovitostí (v podobě parcely) nebylo možné „bez dalšího“ volně zcizit, nebylo možné usuzovat na nemožnost jeho opuštění. Znění § 135 odst. 1 druhé věty taktéž nenavštěvovalo nemožnosti pozemek opustit, neboť dané ustanovení sice hovořilo o povinnosti odevzdat nalezenou, resp. opuštěnou, věc příslušné obci, avšak takové odevzdání nebylo možno chápat pouze jako fyzické přemístění této věci obci (byť to zřejmě

byl tzv. *animus et corpus* – vůle vzdát se vlastnictví k věci a současně i její fyzické opuštění, což bylo současně chápáno jako odlišnost od ztráty věci nebo jejího odložení (v tomto případě sice vlastník pozbyl detenci, avšak vlastnická vůle zůstala zachována).

²³⁹ Ustanovení § 135 občanského zákoníku z r. 1964:

„(1) Kdo najde ztracenou věc, je povinen ji vydat vlastníkov. Není-li vlastník znám, je nálezce povinen odevzdat ji obci, na jejímž území k nález došlo. Nepřihlásí-li se o ni vlastník do 6 měsíců od jejího odevzdání, připadá věc do vlastnictví této obce.

(2) Nálezce má právo na náhradu nutných výdajů a na nálezné, které tvoří deset procent ceny nález. Zvláštní právní předpis může jinak upravit oprávnění toho, kdo věc našel nebo ohlásil.

(3) Přihlásí-li se vlastník věci, která byla odevzdána obci podle odstavce 1, před uplynutím lhůty 6 měsíců od jejího odevzdání obci, je vlastník věci povinen nahradit obci náklady, které jí v souvislosti s opatrováním věci vznikly.

(4) Ustanovení odstavců 1 až 3 platí přiměřeně i na věci skryté, jejichž vlastník není znám, a na věci opuštěné.

(5) Ustanovení odstavců 1 až 4 se nepoužije, stanoví-li zvláštní právní předpis jinak.“

²⁴⁰ Ustanovení § 2 odst. 2 zákona o zápisech: „Práva uvedená v § 1 odst. 1 (mj. právo vlastnické – poznámka autorky) vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak.“

²⁴¹ Srov. např. KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. et al. *Občanské právo hmotné I. 4.*, aktualizované vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005. s. 358.

²⁴² Srov. např. DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2010. s. 62.

²⁴³ Srov. např. BAUDYŠ, P. Opuštěná nemovitost. *Právní rozhledy* [online]. č. 15/2005 [vid. 2013-03-12]. dostupné na Internetu: <<http://www.beck-online.cz/bo>>.

²⁴⁴ Např. rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 696/02.

bylo pravidlem). Naopak, odevzdat věc bylo možno i symbolicky (tzv. *traditio longa manu*). Je sice pravdou, že právní úprava občanského zákoníku z r. 1964 nebyla ideální, a jistě by bývalo bylo vhodné přijmout právní předpis, který by vymezil bližší podmínky opuštění nemovitosti; z toho ovšem rovněž nebylo možno vyvodit, že opuštění pozemku právní řád neumožňoval. Kromě toho bylo nutné vyjít z čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, podle kterého může každý činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá. Nezakazoval-li tedy zákon opuštění pozemku, nemohl být vlastník v tomto svém právu omezován. Kromě toho bylo třeba respektovat, že čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zakotvuje právo vlastnit majetek, a nikoliv povinnost vlastnit majetek. Tomu zároveň musela odpovídat i možnost a svoboda vlastníka učinit rozhodnutí, že již majetek vlastnit nechce. Na druhou stranu však bylo třeba respektovat i čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod (vlastnictví zavazuje) a obecné hledisko dobrých mravů (§ 3 odst. 1 občanského zákoníku z r. 1964). Proto bylo podle mého názoru nutné každé opuštění nemovitosti v rozporu s těmito uvedenými principy (např. opuštění pozemku vyžadujícího sanaci ekologických škod) posoudit jako neplatné.

Nový občanský zákoník opuštění pozemku, resp. nemovité věci, výslovně připouští (§ 1045 odst. 2 a § 1050 odst. 2). Podle těchto ustanovení platí, že „*nevykonává-li vlastník vlastnické právo k nemovité věci po dobu deseti let, má se za to, že ji opustil*“ (§ 1050 odst. 2), přičemž „*opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví státu*“ (§ 1045 odst. 2).

Nový občanský zákoník tedy odstranil pochybnost o přípustnosti opuštění pozemku. Otázkou ovšem je, jakým způsobem k opuštění pozemku dochází, konkrétně zda takové opuštění vyžaduje také právní jednání ze strany vlastníka nebo zda postačí splnění výše uvedené podmínky bez dalšího. Názory právních teoretiků na tuto otázku se liší²⁴⁵.

²⁴⁵ Názor, podle kterého je třeba též právní jednání, zastává např. K. Eliáš v článku *Opuštění nemovitosti: Vlastníci se bát nemusejí* [online]. [vid. 2014-01-06]. dostupné na Internetu: <<http://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=10474>>. Opačný názor je vyjádřen např. v díle SPÁČIL, J. et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 265.

Podle mého názoru výše citované ustanovení § 1050 odst. 2 zavádí vyvratitelnou právní domněnku opuštění nemovitosti (pozemku) pro případ, že vlastník po zákonem stanovenou dobu své vlastnické právo nevykonává²⁴⁶. Nový občanský zákoník ovšem nestanoví, čeho se musí vlastník pozemku zdržet, aby nedošlo k výkonu vlastnického práva. Zde je zřejmě třeba vyjít z § 1012, podle kterého je vlastník oprávněn se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Takové nakládání v podstatě představuje realizaci jednotlivých oprávnění vlastníka – tedy práva pozemek držet, požívat, užívat a nakládat s ním (blíže viz část 2.4 této práce). Aby mohlo dojít k naplnění právní domněnky opuštění pozemku, musí se vlastník zdržet jak faktického, tak právního nakládání s ním. K opuštění pozemku tedy nedojde např. tehdy, bude-li vlastník pozemek obdělávat (bude-li jednat fakticky) či jej za tímto účelem pronajme třetí osobě (bude-li jednat právně, tj. tedy učiní právní jednání).

Na základě výše uvedeného mám za to, že k opuštění pozemku dojde při uplatnění výše uvedené domněnky na základě určitého faktického stavu, aniž by bylo třeba jakékoliv právní jednání.

Dále se nabízí otázka, zda lze pozemek opustit i v důsledku aktivního právního jednání jeho vlastníka. Mám za to, že nikoliv. Vyjít lze z formulace ustanovení § 1045 odst. 1 věty druhé, které stanoví, že „*movitá věc, kterou vlastník opustil, protože ji nechce jako svou držet, nikomu nepatří*“. Toto ustanovení naznačuje, že je třeba určité právní jednání, kterým dá vlastník věci najevo, že movitou věc opouští. Výkladem *a contrario* lze pak dovést, že se předmětná věta nevztahuje na nemovité věci. Z hlediska systematického lze uvést, že nový občanský zákoník obdobné ustanovení ve vztahu k nemovitostem neobsahuje. Naopak lze konstatovat, že vyvratitelná právní domněnka stanoví pravidla, kdy lze věc považovat za opuštěnou, je stanovena jak pro věci movité, tak pro věci nemovité. Výše uvedené podle mého názoru nasvědčuje tomu, že jediným právně uznaným způsobem opuštění věci nemovité (pozemku) je uplatnění dotčené právní domněnky. Nelze nicméně přehlížet skutečnost, soudní judikatura dosud opuštění nemovitosti na

²⁴⁶ Proti právní domněnce je obecně přípustný důkaz opaku. V případě jeho úspěšného uplatnění by k opuštění pozemku nedošlo.

základě právního úkonu umožňovala²⁴⁷, a nelze tedy vyloučit, že na tomto názoru setrvává.

Pro úplnost je třeba uvést, že i dnes je nutné respektovat výše vymezenou ústavní zásadu „vlastnictví zavazuje“ a obecný princip zákazu zneužití práva (§ 8 nového občanského zákoníku). Každé opuštění pozemku v rozporu s těmito zásadami by „nemělo žádné právní následky a vlastnictví by nepřešlo na stát, ale zůstalo by se všemi povinnostmi původnímu vlastníkovi“²⁴⁸.

Závěrem lze znovu konstatovat, že nový občanský zákoník odstranil pochybnosti ohledně (ne)možnosti vlastníka opustit pozemek. Zároveň však přinesl další otázky, jejichž zodpovězení bude úkolem obecných soudů.

4.5 Vznik ze zákona

Ke vzniku vlastnického práva k pozemku mohlo za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 dojít i ze zákona. Jednalo se o originární vznik vlastnického práva. Historickým příkladem byla např. změna práva osobního užívání pozemku na vlastnické právo podle § 872 občanského zákoníku z r. 1964 nebo přechod některých věcí z majetku státu do vlastnictví obcí na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, v platném znění.

Do katastru nemovitostí se podle zákona o zápisech vlastnické právo v takových případech zapisovalo záznamem.

Vznik vlastnického práva ze zákona není vyloučen ani za účinnosti nového občanského zákoníku (i zde se jedná o originární nabytí vlastnického práva). Výslovně je upraven přestavek, který představuje zcela nový způsob nabývání vlastnického práva k pozemku (§ 1087)²⁴⁹. Základním předpokladem pro uplatnění pravidel o přestavku je existence trvalé stavby zřízené na pozemku ve vlastnictví jejího zřizovatele a přesah této stavby na malou část sousedního pozemku ve vlastnictví odlišné osoby. Pokud je zřizovatel této stavby v dobré víře, že na cizím

²⁴⁷ Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1254/2003.

²⁴⁸ BEZOUŠKA, P., PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník. Nejdůležitější změny*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství ANAG, 2013. s. 147.

²⁴⁹ Ve své podstatě se jedná o zvláštní řešení vypořádání neoprávněné stavby. Srov. např. SPÁČIL, J. et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 310.

pozemku stavěl oprávněně (tedy je přesvědčen o tom, že zřizuje stavbu na vlastním pozemku), stane se zastavěná část sousedního pozemku ze zákona jeho vlastnictvím²⁵⁰. Institut přestavku bude využitelný např. v případech, kdy vlastník stavby po jejím zřízení zjistí, že hranice jeho pozemku v terénu neodpovídají hranicím podle katastrální mapy. Problematické ovšem je, že nový občanský zákoník ani důvodová zpráva neposkytují žádné vodítko, jak stanovit, kdy se ještě jedná o „malou“ část cizího pozemku, a kdy už nikoliv. Nepochybně lze přisvědčit názoru, podle kterého *„bude-li cizí pozemek malý, pak i zásah malou částí velké stavby může způsobit, že je zabrána např. polovina cizího pozemku. V takovém případě nelze pravidlo o přestavku použít.“*²⁵¹ Konkrétní odpověď (ideálně v podobě stanovení procentuální hranice plochy možného zastavění cizího pozemku) však bude muset poskytnout soudní judikatura.

Za účinnosti nového katastrálního zákona se vlastnická práva nabytá na základě zákona zapisují vkladem.

Pro úplnost zbývá podotknout, že pokud nebudou splněny podmínky pro uplatnění pravidel o přestavku (ať již z důvodu absence dobré víry zřizovatele stavby či z důvodu nesplnění podmínky přesahu malé části stavby), bude třeba postupovat podle pravidel pro vypořádání neoprávněné stavby (blíže viz část 4.3.1 této práce).

²⁵⁰ Zřizovatel stavby je povinen nahradit vlastníku dotčené části pozemku náhradu ve výši obvyklé ceny nabyté části pozemku.

²⁵¹ BEZOUŠKA, P., PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník. Nejdůležitější změny*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství ANAG, 2013. s. 152.

5. KATASTR NEMOVITOSTÍ A ZÁPISY V NĚM

Katastr nemovitostí představuje soubor údajů o nemovitostech, které se nachází v České republice. Jedná se o veřejný seznam, do kterého je každý oprávněn nahlížet. Součástí katastru nemovitostí jsou mj. údaje o vlastnických právech k nemovitostem, samozřejmě včetně pozemků.

Tato část práce obsahuje stručné shrnutí problematiky zápisů do katastru nemovitostí, které již byly zmíněny na jiných místech této práce.

Pro právní stav do 1. ledna 2014 bylo typické, že katastr nemovitostí, jeho vedení a zápisy v něm se řídily dvěma různými zákony – katastrálním zákonem z r. 1992 a zákonem o zápisech. Důvody tohoto stavu byly historické, nicméně účinností nového katastrálního zákona byla tato „dvojkolejnost“ překonána.

Formami zápisů do katastru nemovitostí byly do 1. ledna 2014 vklad, záznam a poznámka. Tyto formy zůstaly zachovány i po nabytí účinnosti nového katastrálního zákona.

Zásady, které do 1. ledna 2014 ovládaly zápisy do katastru nemovitostí, byly následující²⁵²:

- (a) zásada formální publicity, která se projevovala tím, že kdokoliv byl oprávněn do katastru nemovitostí nahlížet a činit si z něj opisy a výpisy,
- (b) zásada materiální publicity v modifikované podobě, která se projevovala tím, že ten, kdo vycházel ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993, byl v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že tomu tak není (tj. stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti) a
- (c) zásada priority, která spočívala v tom, že pořadí zápisů se řídilo dobou dojití návrhů, resp. podkladů pro zápis do katastru nemovitostí, katastrálnímu úřadu.

²⁵² Srov. např. DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2010. s. 136, PEKÁREK, M. et al. *Základy pozemkového práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. s. 225 nebo KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. et al, *Občanské právo hmotné I. 4.*, aktualizované vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005. s. 492.

V případě vkladu se pak dále uplatňovaly ještě intabulační zásada, zásada legality a zásada dispoziční. O těchto zásadách bude pojednáno níže.

Výše uvedené zásady zůstaly v zásadě zachovány i po nabytí účinnosti nového katastrálního zákona, ovšem s tou změnou, že došlo k posílení zásady materiální publicity (blíže viz část 4.4.4 této práce).

5.1 Vklad

Vklad představoval za účinnosti zákona o zápisech základní formu zápisu věcných práv do katastru nemovitostí, včetně práv vlastnických (§ 2 zákona o zápisech). Toto platí i za účinnosti nového katastrálního zákona.

Právní účinky vkladu vznikaly podle zákona o zápisech na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu. Jinými slovy, vklad práva měl tzv. konstitutivní účinky v tom smyslu, že teprve jeho provedením (povolením) se dovršil celý proces nabývání vlastnického práva k pozemku. Jednalo se o projev tzv. intabulační zásady. Nový katastrální zákon, resp. nový občanský zákoník, na těchto principech nic nezměnil.

V rámci vkladového řízení podle zákona o zápisech příslušný katastrální úřad zkoumal, zda byla listina, podle které měl být vklad práva povolen, v souladu se zákonem stanovenými hledisky (projev tzv. zásady legality – § 5). Vkladové řízení bylo zahajováno pouze na návrh (projev tzv. zásady dispoziční – § 4 odst. 2 zákona o zápisech), ovšem podle nového katastrálního zákona je zahajováno též na základě dojití rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem, a to soudu nebo soudního exekutora (projev tzv. zásady oficiality).

Co se týče přezkumu vkladové listiny podle zákona o zápisech, nejednalo se o komplexní přezkum její platnosti (§ 5). Nebylo tedy vyloučeno, aby zapisované právo bylo do katastru nemovitostí vloženo na základě neplatné listiny, přičemž samotný vklad tuto skutečnost nezhojil. Nový katastrální zákon s odkazem na důslednější prosazení principu materiální publicity tento přezkum rozšířil, a to zejména prostřednictvím § 17 odst. 1 písm. f), na základě kterého katastrální úřad u soukromých listin²⁵³ zkoumá, zda z obsahu listiny a z jeho porovnání s dosavadními

²⁵³ Nový katastrální zákon rozlišuje mezi soukromými a veřejnými vkladovými listinami, přičemž rozsah zkoumaných skutečností je v případě soukromých listin podstatně širší než u listin veřejných.

zápisy v katastru není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné²⁵⁴. Tento přístup nového katastrálního zákona lze přivítat, neboť v případě soukromých listin by měl vést k většímu přiblížení stavu zápisů v katastru nemovitostí ke skutečnému právnímu stavu. Zároveň je však možné vyslovit pochybnost, zda katastrální úřady disponují dostatečným množstvím adekvátně kvalifikovaného personálu.

Závěrem je též důležité poznamenat, že nový katastrální zákon podstatně rozšířil aplikaci vkladového řízení, když se toto řízení uplatní ve všech případech nabytí vlastnického práva, a to bez ohledu na jeho právní základ. To by podle jeho autorů mělo pomoci překonat nedostatky, které byly v minulosti vytýkány zápisům do katastru nemovitostí záznamem (blíže viz část 5.2 této práce).

Z právních forem nabývání vlastnického práva k pozemkům popsaným v této práci se do 1. ledna 2014 vkladem zapisovalo vlastnické právo nabyté na základě smlouvy. Po nabytí účinnosti nového katastrálního zákona je vkladem zapisováno nabytí vlastnických práv k pozemkům bez ohledu na právní formu vzniku.

5.2 Záznam

Záznamem se podle zákona o zápisech do 1. ledna 2014 zapisovala práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním (§ 7 odst. 1). Zjednodušeně lze říci, že záznamem se zapisovaly ty změny v právních vztazích, které se do katastru nemovitostí nezapisovaly vkladem. Katastrální úřad přitom postupoval podle listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzovaly nebo osvědčovaly právní vztahy. Pokud se jednalo o práva zapisovaná do katastru nemovitostí na základě zvláštního zákona, zapisovala se způsobem obdobným záznamu.

Záznam byl prováděn z úřední povinnosti na základě listin obdržených pro záznam, přičemž provedení záznamu nepředcházelo žádné formální záznamové řízení. Právní úpravě obsažené v zákoně o zápisech bylo v minulosti vytýkáno, že na

²⁵⁴ Ani zde ovšem nejde o komplexní přezkum platnosti, který je prováděn pouze soudy (v rámci jiného soudního řízení než podle části páté občanského soudního řádu).

rozdíl od vkladového řízení neumožňovala přezkum jiných náležitostí než toho, zda je předložená listina bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností (§ 8 odst. 1 zákona o zápisech). To mohlo vést i k duplicitnímu zápisu vlastnického práva. Proto byla zákonem č. 349/2011 Sb. do výše citovaného ustanovení vložena část věty, která založila povinnost katastrálního úřadu zkoumat, zda listina pro zápis navazovala na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí. Kromě toho však bylo problematické, že provedení záznamu nebylo ovládáno intabulační zásadou, a tudíž bylo zcela závislé na splnění oznamovací povinnosti dotčených osob. To se mohlo projevit v nesouladu zapsaného a skutečného právního stavu. Jak již bylo zmíněno výše, měl by tyto nedostatky odstranit nový katastrální zákon, a to zcela zásadním zúžením okruhu práv, která se do katastru nemovitostí zapisují záznamem. Jde pouze o práva odvozená od vlastnického práva (např. právo hospodařit s majetkem státu – § 6 nového katastrálního zákona).

Jak již bylo naznačeno výše, z právních forem vzniku vlastnického práva k pozemkům popsaných v této práci se do 1. ledna 2014 zapisovalo do katastru nemovitostí záznamem, resp. způsobem obdobným záznamu, vlastnické právo nabyté děděním, na základě rozhodnutí státního orgánu, jiných právních skutečností a ze zákona. Při vzniku vlastnického práva k pozemku za účinnosti nového katastrálního zákona se zápis záznamem vůbec neuplatňuje, a to ani u jedné z právních forem vzniku vlastnického práva k pozemkům popsaných v této práci.

5.3 Poznámka

Poznámky zapisované do katastru nemovitostí podle zákona o zápisech bylo v zásadě možné rozdělit na dvě skupiny. Některé měly pouze informovat o tom, že právní stav vyznačený v katastru nemovitostí mohl doznat změny (např. poznámka informující o podané určovací žalobě). Jiné v podstatě zveřejňovaly zákaz v nakládání s předmětnou nemovitostí (např. v důsledku vydání pravomocného předběžného opatření ukládajícím zákaz nakládat s pozemkem)²⁵⁵.

Specifickou kategorií poznámky byla tzv. poznámka spornosti, která byla do právní úpravy včleněna v důsledku snahy vyřešit problémy s tzv. šikanózními

²⁵⁵ Srov. např. KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. et al, *Občanské právo hmotné 1. 4.*, aktualizované vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005. s. 491.

žalobami na určení vlastnického práva k nemovitosti. Do přijetí novely zákona o zápisech provedené zákonem č. 349/2011 Sb. totiž katastrální úřady v případě, kdy byla podána určovací žaloba, zpravidla přerušovaly vkladové řízení bez ohledu na to, zda byla tato žaloba podána před nebo po zahájení vkladového řízení. Takový postup jim umožňoval správní řád (§ 57 odst. 2 ve spojení s § 64). Tímto způsobem bylo možno dosáhnout zpoždění provedení vkladu i o několik let. Po provedené novelizaci již zákon o zápisech stanovil zákaz přerušování vkladového řízení, pokud byla určovací žaloba podána před zahájením (§ 9a). Vycházelo se z toho, že účastníci vkladového řízení měli možnost se s poznámkou spornosti seznámit a svobodně se rozhodnout, zda návrh na vklad podají, či nikoliv. Pokud však určovací žaloba byla podána až po zahájení vkladového řízení, toto řízení se přerušilo automaticky, ledaže s pokračováním v řízení souhlasili všichni účastníci řízení.

Podle nového katastrálního zákona představuje poznámka „*zápis do katastru nemovitostí, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru nemovitostí zapsaných vlastníků a jiných oprávněných*“ (§ 6). Výše uvedená koncepce dvojího druhu poznámek zůstala zachována, ovšem s tím, že okruh zapisovaných poznámek se samozřejmě rozšířil o nové poznámky vycházející z nových institutů zaváděných novým občanským zákoníkem (např. poznámka o stavbě, která není součástí pozemku).

Namísto poznámky spornosti zavedl nový katastrální zákon poznámku spornosti zápisu. Ta se do katastru nemovitostí zapíše na žádost osoby, jejíž věcné právo je dotčeno nesouladem stavu zapsaného v katastru nemovitostí se skutečným právním stavem, a která se domáhá odstranění tohoto nesouladu a zároveň prokáže, že své právo uplatnila u soudu (vychází se ze znění § 985 nového občanského zákoníku – blíže viz část 4.4.4 této práce). Dále se poznámka spornosti zápisu zapíše do katastru nemovitostí i v případě žádosti osoby, která tvrdí, že je ve svém právu dotčena zápisem provedeným do katastru bez právního důvodu ve prospěch jiného (zde se vychází ze znění § 986 nového občanského zákoníku – blíže viz část 4.4.4 této práce). Poznámka spornosti zápisu se zapíše také na základě oznámení soudu o podané žalobě nebo na základě doloženého návrhu žalobce, který podal žalobu o určení, že právní jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, je neplatné, zdánlivé nebo zrušené, přičemž taková poznámka pak působí proti zápisu

provedenému na základě napadeného právního jednání a na něj navazujícím zápisům. Pokud je řízení, o kterém se zapisuje poznámka spornosti zápisu, řízením o předběžné otázce ve vkladovém řízení, pak se podle nového katastrálního zákona vkladové řízení nepřerušuje (§ 24 odst. 2).

Závěrem lze stručně konstatovat, že nový katastrální zákon se sice snažil odstranit nedostatky právní úpravy obsažené v katastrálním zákoně z r. 1992 a v zákoně o zápisech, nicméně problematická ustanovení zůstávají i zde. S ohledem na téma a rozsah této práce jim však není věnována bližší pozornost.

6. ZÁVĚR

Vlastnické právo patří mezi základní lidská práva zaručená Listinou základních práv a svobod. Předmětem vlastnického práva může být i pozemek. Nelze ovšem přehlédnout, že v porovnání s vlastnickým právem k jinému předmětu existují v případě vlastnického práva k pozemku určité rozdíly. Tyto rozdíly vyplývají ze specifických vlastností půdy (např. omezenosti její rozlohy, nemožnosti její výroby a nahrazení) a projevují se v obsahu vlastnického práva (např. v nemožnosti vlastníka pozemek zničit), v subjektech vlastnického práva (např. v omezenosti okruhu subjektů vlastnického práva ve vztahu k pozemkům vojenských újezdů), ale i v samotných právních formách vzniku vlastnického práva k pozemku (např. vyloučení možnosti nabýt vlastnické právo k pozemku jeho zhotovením, nutnost vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí v případě nabytí pozemku na základě smlouvy).

Nepochybně nejvýznamnějším a nejtypičtějším právním úkonem vedoucím ke vzniku vlastnického práva k pozemku byla za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 smlouva. V úvahu přicházela zejména smlouva kupní a darovací; nebyly však vyloučeny ani další smluvní typy (např. smlouva směnná), popř. též smlouvy, které v občanském zákoníku z r. 1964 nebyly jako samostatný smluvní typ upraveny (např. dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví). Ačkoliv měla každá z těchto smluv odlišné podstatné náležitosti, které bylo třeba splnit pro to, aby byla smlouva platná, ve všech smlouvách bylo vždy nezbytné řádně vymezit pozemek, o jehož převod se jednalo. Takové vymezení vyžadovalo uvedení údajů z katastru nemovitostí, a to parcelního čísla a katastrálního území (případě spolu s údajem, zda se jednalo o pozemkovou nebo stavební parcelu); v případě pozemku evidovaného zjednodušeným způsobem pak parcelního čísla podle dřívější pozemkové evidence (s uvedením, zda se jednalo o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu nebo scelovacího operátu), a katastrálního území. Neoznačení pozemku ve smlouvě tímto způsobem zpravidla vedlo k posouzení dané smlouvy jako neplatné. Tento trend byl však v poslední době korigován soudní judikaturou, která vykazovala zřetelný posun k větší toleranci k chybám v označení pozemku, byl-li i přes tyto chyby označen nepochybným

způsobem. Pro vznik vlastnického práva k pozemku na základě smlouvy bylo dále typické, že byl dvoufázový – nezbytné bylo nejen uzavření příslušné smlouvy, ale též vklad vlastnického práva nabyvatele do katastru nemovitostí. Teprve tímto vkladem se celý proces vzniku vlastnického práva dovršil. Všechny výše uvedené základní principy zůstaly v zásadě zachovány i po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku, a v koncepci vzniku práva k pozemku na základě smlouvy tedy nedošlo k žádné významnější změně.

Ke vzniku vlastnického práva k pozemku mohlo za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 dojít též na základě dědění. Dědění obecně umožňovalo přechod vlastnického práva k majetku zemřelé osoby (zůstavitele) na jiné osoby. Základními principy dědického práva byl princip nabytí dědictví smrtí zůstavitele, resp. jeho prohlášením za mrtvého, princip ingerence státu při nabývání dědictví a princip univerzální sukcese, podle kterého dědic nabýval nejen všechna práva k majetku zůstavitele, ale též povinnosti. Základními předpoklady dědění byla smrt zůstavitele, existence majetku tvořícího dědictví, resp. pozůstalost, a dědický titul (zákon či závěť), a dále byly stanoveny určité podmínky ve vztahu k osobě dědice (život dědice v době smrti zůstavitele, neexistence dědické nezpůsobilosti, neodmítnutí dědictví, neexistence vydědění zůstavitelem). Dědění se umožňovalo na základě závěti a na základě zákona (dědění ze zákona bylo založeno na uspořádání příbuzných zůstavitele do určitých skupin, přičemž postupně nastupovali dědici z jednotlivých skupin tak dlouho, dokud dědictví některý z dědiců nenabyl), přičemž přednost mělo dědění ze závěti. Také závěť musela splňovat určité podmínky stanovené občanským zákoníkem z r. 1964. Tyto podmínky se lišily v závislosti na tom, zda šlo o závěť holografní (vlastnoruční) nebo allografní (sepsanou jinak než vlastní rukou). Nový občanský zákoník právní úpravu dědění podstatně rozšířil. Základní principy dědění zůstaly stejné, stejně jako základní předpoklady dědění (ovšem s tím, že nově se jako dědický titul upravuje dědická smlouva); podmínky ve vztahu k osobě dědice se však rozšířily zejména o absenci zřeknutí se a vzdání se dědictví. Kromě dědění ze zákona a ze závěti se nyní umožňuje též dědění z dědické smlouvy. V případě dědění ze zákona nový občanský zákoník zachoval koncepci zavedenou občanským zákoníkem z r. 1964, avšak k jeho uplatnění je třeba, aby nedošlo k dědění ze závěti ani z dědické smlouvy. Okruh příbuzných zůstavitele

povolaných k dědění ze zákona (uspořádaných nikoliv do dědických skupin, ale tříd) se navíc rozšířil. V případě závěti se zejména nově stanovují tzv. úlevy, které představují výjimky z obecných podmínek pro vytvoření platné závěti a jsou aktuální v případě bezprostředního ohrožení života zůstavitele. Dědická smlouva je právním jednáním, kterým zůstavitel povolává druhou smluvní stranu nebo třetí osobu za dědice a druhá strana toto povolání přijímá. Z toho vyplývá, že ji lze uzavřít pouze za života zůstavitele a nelze ji měnit bez souhlasu všech smluvních stran. Nový občanský zákoník do dědického práva dále zavedl značné množství dosud neexistujících institutů (např. uvedení podmínky, doložení času nebo příkazu, náhradnictví a svěřenské nástupnictví či odkaz). Lze uzavřít, že v oblasti dědického práva přinesl nový občanský zákoník velmi podstatné změny, které by měly posílit volnost zůstavitele při pořizování s majetkem pro případ své smrti. Zákonodárci se však bohužel nepodařilo zpracovat danou problematiku tak, aby se uživatelé nového občanského zákoníku obešli bez „náповědy“ v podobě budoucí judikatury obecných soudů, která bude muset nedostatky v konkrétních případech řešit.

Vlastnické právo k pozemku mohlo podle občanského zákoníku z r. 1964 vzniknout i na základě rozhodnutí státního orgánu. Tímto orgánem byl soud nebo správní orgán. Ke vzniku vlastnického práva docházelo v těchto případech originárně (na rozdíl od vzniku vlastnického práva na základě smlouvy a dědění, kde se jednalo o derivativní nabytí).

Rozhodnutí soudu vedoucí ke vzniku vlastnického práva k pozemku přicházelo za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 v úvahu zejména při vypořádání neoprávněné stavby a zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví. Tyto způsoby vzniku vlastnického práva zachoval i nový občanský zákoník, který sice ve vztahu k nim stanovil určité dílčí odlišnosti, avšak základní principy zůstaly nezměněny. Dále bylo přípustné rozhodnutí soudu např. v případě příklepu či předražku při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, uložení trestu propadnutí majetku, propadnutí věci nebo jiné majetkové hodnoty a uložení ochranného opatření zabránění věci nebo jiné majetkové hodnoty. Tyto způsoby vzniku vlastnického práva jsou upraveny ve zvláštních právních předpisech. Nový občanský zákoník tyto způsoby nabytí vlastnického práva nevyloučil ani neupravil, proto příslušná pravidla zůstala nezměněna.

Rozhodnutí správního orgánu vedoucí ke vzniku vlastnického práva k pozemku přicházelo za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 v úvahu zejména při vyvlastnění a pozemkových úpravách. Obě tyto formy vzniku vlastnického práva jsou upraveny ve zvláštních právních předpisech. Nový občanský zákoník žádnou z těchto forem nevyloučil ani neupravil, proto příslušná pravidla zůstala nezměněna.

Vlastnické právo k pozemku mohlo podle občanského zákoníku z r. 1964 vzniknout i na základě jiné právní skutečnosti. I v těchto případech se jednalo o originární nabytí vlastnického práva. Ke vzniku vlastnického práva k pozemku mohlo v této souvislosti dojít např. na základě veřejné dražby či exekuce prodejem nemovitosti. Tyto způsoby vzniku vlastnického práva k pozemku jsou upraveny ve zvláštních právních předpisech. Nový občanský zákoník žádnou z těchto forem nevyloučil ani neupravil; ani zde tedy po nabytí jeho účinnosti nedošlo k žádné změně. Jiným velmi významným způsobem vzniku vlastnického práva na základě jiné právní skutečnosti bylo vydržení. Vydržení představovalo právní institut, jehož účelem bylo uvedení faktického stavu do souladu se stavem právním. Podstatou vydržení bylo nabytí vlastnického práva na základě držby věci nebo práva trvajícím určitou dobu někým, kdo vlastníkem této věci nebo práva dosud nebyl. Z hlediska podmínek občanského zákoníku z r. 1964 byla nezbytná věc způsobilá k vydržení, způsobilý subjekt vydržení, oprávněná držba a uplynutí vydržecí doby stanovené zákonem (v případě pozemků deset let). Právní úpravě v občanském zákoníku z r. 1964 byla vytýkána její značná stručnost. Tento nedostatek překlenuvala (velmi obsáhlá) soudní judikatura, avšak vzhledem k mimořádné důležitosti tohoto právního institutu nebylo toto řešení ideální. Nový občanský zákoník vydržení také upravuje (se snahou jednotlivé nedostatky občanského zákoníku z r. 1964 napravit). Ke změně podstaty tohoto institutu sice nedošlo (tj. vydržení jako právní způsob uvedení faktického stavu do souladu se stavem právním zůstalo zachováno), avšak na rozdíl od občanského zákoníku z r. 1964 se rozlišuje mezi řádným a mimořádným vydržením. Řádné vydržení přichází v úvahu pouze v případech, kdy vydržitel nabyl pozemek na základě platného právního důvodu (titulu), avšak převodce nebyl jeho vlastníkem. Ve všech ostatních případech je možné pouze vydržení mimořádné. Řádné vydržení vyžaduje věc způsobilou k vydržení, způsobilý subjekt vydržení, poctivou a pravou držbu a uplynutí vydržecí doby stanovené zákonem (v případě

pozemků deset let). Držba se navíc musí zakládat na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci, nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou. Mimořádné vydržení pak vyžaduje věc způsobitou k vydržení, způsobilý subjekt vydržení, držbu, absenci nepoctivého úmyslu a uplynutí vydržecí doby stanovené zákonem (v případě pozemků dvacet let). Závěrem je možno podotknout, že v oblasti vydržení přinesl nový občanský zákoník velmi podstatné změny. I v tomto případě je právní úprava bohužel stižena nedostatky.

K nabytí vlastnického práva k pozemku na základě jiné právní skutečnosti však mohlo dojít též v případě nabytí od nevládníka. Za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 bylo jediným povoleným případem nabytí vlastnického práva k pozemku od nepravého dědice, kterému bylo dědictví potvrzeno. Tato situace byla kritizována jako zcela zásadní nedostatek právní úpravy, který souvisel s nedostatečným prosazením principu materiální publicity zápisů v katastru nemovitostí. Nový občanský zákoník se tento nedostatek snažil vyřešit prostřednictvím důslednějšího uplatnění výše zmíněné zásady. I za splnění všech podmínek nezbytných k nabytí vlastnického práva od nevládníka (nabytí za úplaty od osoby zapsané jako vlastník v katastru nemovitostí) je však stále možné, aby bylo v určitých omezených případech vlastnické právo takového nabyvatele prolomeno. I tak lze ovšem s ohledem na dřívější neutěšenou situaci konstatovat, že se jedná o významný kvalitativní posun.

Z dalších způsobů vzniku vlastnického práva k pozemku na základě jiné právní skutečnosti lze zmínit vznik na základě přírůstku a jeho opuštění. Zde postačí ve stručnosti konstatovat, že možnost jejich uplatnění byla ve vztahu k pozemku za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 sporná. Nový občanský zákoník je však výslovně připustil a upravil. Ani zde se ovšem právní úprava nevyvarovala problematických pasáží.

Ke vzniku vlastnického práva k pozemku mohlo za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 konečně dojít i ze zákona (opět se jednalo o originární nabytí vlastnického práva). Tyto případy však nebyly za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 příliš četné. V tomto ohledu přinesl nový občanský zákoník změnu v podobě institutu přestavku. I tato právní úprava však obsahuje určité nejasnosti.

V této práci bylo dále vyloženo, že problematika vzniku vlastnického práva k pozemku je neoddělitelně spojena též s problematikou katastru nemovitostí a zápisů v něm. Formami zápisů byly za účinnosti právní úpravy v zákoně o zápisech a katastrálním zákoně z r. 1992 vklad, záznam a poznámka. Vkladem se zapisovalo vlastnické právo k pozemku nabyté na základě smlouvy. Ve všech ostatních případech bylo toto právo do katastru nemovitostí zapisováno záznamem. Nová právní úprava obsažená v novém katastrálním zákoně přinesla v tomto ohledu podstatnou změnu, když pro všechny způsoby nabytí vlastnického práva k pozemku nyní jednotně stanovila formu vkladu.

Na závěr této práce si dovoluji vyjádřit svůj názor ohledně nové právní úpravy v čele s novým občanským zákoníkem. Jak bylo na mnoha místech této práce ukázáno, byla právní úprava jednotlivých forem vzniku vlastnického práva k pozemku za účinnosti občanského zákoníku z r. 1964 stížena řadou více či méně závažných nedostatků. Tyto nedostatky však v zásadě úspěšně napravovala (ve většině případů již ustálená) soudní judikatura. Ačkoliv i tvůrci nového občanského zákoníku a souvisejících právních předpisů si tyto nedostatky zpravidla uvědomili a pokusili se je vyřešit, ne vždy se jim tohoto cíle podařilo dosáhnout. Mnohdy naopak došlo k vytvoření dalších problematických pasáží, a pokud nebudou příslušná ustanovení nové právní úpravy novelizována, bude trvat mnoho dalších let, než opět dojde k ustálení soudní judikatury. Neblahý vliv této situace na právní jistotu subjektů práva není jistě třeba zdůrazňovat. V této souvislosti si dále dovoluji citovat místopředsedu Nejvyššího soudu Romana Fialu, který se k přijetí nového občanského zákoníku a možných problémů s tímto spojených opakovaně vyjadřoval: *„To, co se dělo v posledních letech (tj. příprava a přijetí nového občanského zákoníku a souvisejících předpisů – poznámka autorky), se mělo stát v roce 1995 nebo 1997. Tehdy byli všichni připraveni na to, že se vzhledem k zásadní změně politických poměrů musí změnit i právní předpisy. A byli připraveni na útrapy, které s tím souvisejí. Lidé chtěli změnu a byli připraveni ji snášet. V dnešní době je právní řád stabilizovaný a funguje. Společenská objednávka už není taková jako v*

*devadesátých letech. Nejsem si jist, zda jsou dnes občané ochotni snášet nějaké další potíže. Jsou totiž rozzlobeni na představitele státu a na politickou moc.*²⁵⁶

²⁵⁶ Srov. článek *Občanský zákoník v lednu nepřinese kolaps. Začnou se ale vršit problémy, míní soudce* [online]. [vid. 2014-04-12]. dostupné na Internetu: <<http://byznys.ihned.cz/c1-61490820-roman-fiala-v-lednu-nenastane-kolaps-zacnou-se-ale-vrsit-problemy>>.

7. SEZNAM ZKRÁCENÝCH NÁZVŮ

katastrální vyhláška z r. 2007	vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška), ve znění účinném k 31. prosinci 2013
katastrální zákon z r. 1992	zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění účinném k 31. prosinci 2013
Listina základních práv a svobod	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
Nejvyšší soud	Nejvyšší soud České republiky
nový katastrální zákon	zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění
nový občanský zákoník	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
občanský soudní řád	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění
občanský zákoník z r. 1964	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném k 31. prosinci 2013
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění
Ústava	ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, v platném znění
Ústavní soud	Ústavní soud České republiky

trestní zákoník	zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, v platném znění
zákon o oceňování majetku	zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění
zákon o pozemkových úpravách	zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, v platném znění
zákon o půdě	zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, v platném znění
zákon o veřejných dražbách	zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění
zákon o vyvlastnění	zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), v platném znění
zákon o zápisech	zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění účinném k 31. prosinci 2013

8. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

8.1 Monografie

BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2010. 305 s. ISBN 978-80-7400-304-2

BAUDYŠ, P., BAREŠOVÁ, E. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných právech k nemovitostem*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007. 736 s. ISBN 978-80-7179-594-0

BEZOUŠKA, P., PIECHOWICZOVÁ, L. *Nový občanský zákoník. Nejdůležitější změny*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství ANAG, 2013. 375 s. ISBN 978-80-7263-819-2

BUREŠ, J., DRÁPAL, L. et al. *Občanský soudní řád. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 3392 s. ISBN 978-80-7400-107-9

DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Beroun: Eva Rozkotová, 2010. 199 s. 978-80-904209-8-4

ELIÁŠ, K., HAVEL, B., BEZOUŠKA, P., ŠUSTROVÁ, D. *Občanské právo pro každého. Pohledem (nejen) tvůrců občanského zákoníku*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2013. 316 s. ISBN 978-80-7478-013-4

HENDRYCH, D. *Právní slovník* [online]. Praha: C. H. Beck, 2009. dostupné na Internetu: <<http://www.beck-online.cz/bo>>

HLAVINKOVÁ, V. *Tržní oceňování nemovitostí*. 1. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. 67 s. ISBN 978-80-214-4568-0.

KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. et al. *Občanské právo hmotné 1. 4.*, aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005. 524 s. ISBN 80-7357-127-4

KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. et al. *Občanské právo hmotné 2. 4.*, aktualizované a doplněné vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005. 612 s. ISBN 80-7357-131-5

MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ. *Pozemkové úpravy. Ministerstvo zemědělství* [online]. 2. aktualizované vydání. Praha: Ministerstvo zemědělství. dostupné na Internetu: <http://eagri.cz/public/web/file/103179/Pozemkove_upravy_2_vyd.pdf>

PEKÁREK, M. et al. *Základy pozemkového práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. 331 s. ISBN 80-210-1036-3

PETR, B. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. 197 s. ISBN 978-80-7400-332-5

PETR, B. *Vydržení v českém právu*. 2. doplněné vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. 242 s. ISBN 80-7179-546-1

SPÁČIL, J. et al. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. 1280 s. ISBN 978-80-7400-499-5

ŠVESTKA J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. et al. *Občanský zákoník I, II*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 2321 s. ISBN 978-80-7400-108-6

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. et al. *Občanské právo hmotné 3. 5.*, jubilejní aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2009. 308 s. ISBN 978-80-7357-465-9

WINTEROVÁ, A. et al. *Civilní právo procesní*. 5. aktualizované vydání. Praha: Linde, 2008. 751 s. ISBN 978-80-7201-726-3

8.2 Odborné články

BERÁNEK, P., ZEJDA, D. *Předražek* [online]. dostupné na Internetu: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/predrazek-91739.html>>

BAUDYŠ, P. Opuštěná nemovitost. *Právní rozhledy* [online]. č. 15/2005. dostupné na Internetu: <<http://www.beck-online.cz/bo>>

BAUDYŠ, P. Vznik práva ze zákona. *Právní rozhledy*. č. 7/2003

Dražebníci zahájili jednání s MMR k novele zákona o provádění veřejných dražeb [online]. dostupné na Internetu: <<http://www.komoradrazebniku.eu/?p=2631>>

ELIÁŠ, K. Stálost vlastnického práva a jeho proměny. *Právní rádce* [online]. č. 4/2009. dostupné na Internetu: <<http://pravniradce.ihned.cz/c1-36806910-stalost-vlastnickeho-prava-a-jeho-promeny>>

ELIÁŠ, K. Převod vlastnického práva k nemovitosti – řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu. *Právní rozhledy*. č. 18/2004

ELIÁŠ, K. *Opuštění nemovitosti: Vlastníci se bát nemusejí* [online]. dostupné na Internetu: <<http://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=10474>>

FIALA, P., MAYER, J. *Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku k zásadě superficies solo cedit* [online]. dostupné na Internetu: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/prechodna-ustanoveni-noveho-obcanskeho-zakoniku-k-zasade-superficies-solo-cedit-84655.html>>

FÍŠEROVÁ, J. et al. *Řešení urychlení a zefektivnění pozemkových úprav. Státní pozemkový úřad* [online]. dostupné na Internetu: <<http://www.pfcr.cz/spucr/page.aspx?OdkazyID=1481>>

CHALUPA, L. K nabytí vlastnictví pravomocným rozhodnutím státního orgánu. *Právní rozhledy* [online]. č. 8/1999. dostupné na Internetu: <<http://www.beck-online.cz/bo>>

JIRKA, V. Ke sporům kolem povahy veřejné dražby a k jejich řešení v aktuální judikatuře. *Právní rozhledy* [online]. č. 4/2009. dostupné na Internetu: <<http://www.beck-online.cz/bo>>

LUŽNÁ, R., Vrácení daru. *Právní rádce* [online]. č. 5/2008. dostupné na Internetu: <<http://pravnicaradce.ihned.cz/c1-25053030-vraceni-daru>>

MIKEŠ, J., ŠVESTKA, J. Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem. *Právní rozhledy* [online]. č. 11/2005. dostupné na Internetu: <<http://www.beck-online.cz/bo>>

MIKEŠ, J., ŠVESTKA, J. Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnictví třetí osoby. *Právní rozhledy*. č. 9/2007

MIKEŠ, J., ŠVESTKA, J. Nad základními otázkami vrácení daru dárce. *Právní rozhledy*. č. 4/2002

NEVEČEŘALOVÁ, A. Zásada materiální publicity dle nové úpravy katastru nemovitostí [online]. dostupné na Internetu: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/zasada-materialni-publicity-dle-nove-upravy-katastru-nemovitosti-91714.html>>

Nový občanský zákoník. Věcná práva. Konkrétní změny [online]. dostupné na Internetu: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/vecna-prava/konkretni-zmeny/moznost-nabyti-vlastnictvi-od-neopravneneho/>>

Občanský zákoník v lednu nepřinese kolaps. Začnou se ale vršit problémy, míní soudce [online]. dostupné na Internetu: <<http://byznys.ihned.cz/c1-61490820-roman-fiala-v-lednu-nenastane-kolaps-zacnou-se-ale-vrsit-problemy>>

PECHA, R. K nároku na vrácení daru dle § 630 ObčZ. *Právní rozhledy*. č. 6/2002

PĚCHA, F. Princip materiální publicity v pozemkové knize a v dnešním katastru nemovitostí. *Ad Notam* [online]. č. 1/2006. dostupné na Internetu: <<http://www.beck-online.cz/bo>>

PETR, B. Vydržení ve světle novější judikatury a návrhu nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. č. 14/2008

PETR, P. Stará (ne)známá superficiální zásada. *Právní rozhledy* [online]. č. 10/2012. dostupné na Internetu: <<http://www.beck-online.cz/bo>>

PODSKALSKÁ, S., SUCHÁNEK, P. Změny v právní úpravě katastru nemovitostí v souvislosti s Novým občanským zákoníkem (V) [online]. dostupné na Internetu:

<<http://www.tzb-info.cz/novy-obcansky-zakonik/10918-zmeny-v-pravni-uprave-katastru-nemovitosti-v-souvislosti-s-novym-obcanskym-zakonikem>>

SPÁČIL, J. Neznalost zákona, právní omyl a oprávněná držba. *Právní rozhledy*. č. 5/2000

SPÁČIL, J. Odstoupení od smlouvy a vlastnické právo třetí osoby: opět polojasno?. *Právní rozhledy*. č. 9/2008

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

SPÁČIL, J. Oprávněná držba jako předpoklad vydržení v novější judikatuře. *Soudní rozhledy*. č. 4/1999

SPÁČIL, J. Držba v návrhu nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy* [online]. č. 13/2011. dostupné na Internetu: <<http://www.beck-online.cz/bo>>

SPÁČIL, J. Poznámky k vlastnictví prostoru nad pozemkem a pod ním. *Právní rozhledy* [online]. č. 7/2012. dostupné na Internetu: <<http://www.beck-online.cz/bo>>

SPÁČIL, J. Poctivá držba v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy* [online]. č. 2/2013. dostupné na Internetu: <<http://www.beck-online.cz/bo>>

Stát dá na pozemkové úpravy téměř o třetinu více peněz [online]. dostupné z Internetu: <<http://zpravy.e15.cz/byznys/zemedelstvi/stat-da-na-pozemkove-upravy-temer-o-tretinu-vice-penez-1058678>>

TÉGL, P. K úpravě dobré víry v návrhu nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie* [online]. č. 1–2/2011. dostupné na Internetu: <http://www.cak.cz/assets/ba_1-2_2011_web.pdf>

VANĚK, J. Nabytí vlastnického práva od neoprávněného podle nového občanského zákoníku. *Právní rozhledy* [online]. č. 2/2014. dostupné na Internetu: <<http://www.beck-online.cz/bo>>

8.3 Ostatní

Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) [online]. dostupné na Internetu: <<http://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=6&t=778>>

Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník [online]. dostupné na Internetu: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/tinymce-storage/files/2011/Vladni_navrh_obcanskeho_zakoniku_2011_DZ.pdf>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ: *Návrh. Věcný záměr zákona o veřejných dražbách* [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj. 2007. dostupné na Internetu:

<<http://www.hkcr.cz/DownloadHandler.aspx?method=GetFileDownload&fileID=186&DontParse=true>>

<<http://www.beck-online.cz>>

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

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

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

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

<<http://www.komoradrazebniku.eu>>

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

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

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

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

<<http://www.tzb-info.cz>>

<<http://zpravy.e15.cz/>>

9. RESUMÉ

Establishment and Termination of Ownership Right to Land in Light of the New Civil Code

The purpose of this rigorous thesis is to determine possible legal ways of establishment and termination of ownership right to land under Act No. 40/1964 Coll., the Civil Code (“**Civil Code 1964**”), which was repealed as of 1 January 2014, and under Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code (“**New Civil Code**”), which as of the same day replaced the Civil Code 1964, and to analyze certain aspects connected therewith. The reason for conducting this research is due to the fact that this topic has never been analyzed in detail from the perspective of the New Civil Code.

This thesis is composed of ten chapters (including this chapter and Abstract), each of them dealing with different aspects of establishment and termination of ownership right to land.

Chapter One is introductory and briefly describes the underlying principles of this thesis.

Chapter Two deals with explanation of basic concepts, such as land, land plot and ownership right.

Chapter Three examines certain specific features of land and analyzes the impacts of these specific features on ownership right thereto.

Chapter Four is focused on analysis of different legal ways of establishment and termination of ownership right to land under both the Civil Code 1964 and the New Civil Code. It is subdivided into five parts. Part One deals with establishment and termination of ownership right to land on the basis of agreements, their essentials and certain other related aspects. Part Two is focused on establishment and termination of ownership right to land on the basis of inheritance. Part Three examines establishment and termination of ownership right to land on the basis of decisions of state authorities, i.e. courts and administrative bodies. Part Four deals with establishment and termination of ownership right to land on the basis of other legal reasons – most importantly on the basis of usucaption. Part Five evaluates establishment and termination of ownership right to land on the basis of operation of law.

Chapter Five analyzes entries of ownership right in the cadastral registry and their possible forms.

Respective conclusions are drawn in Chapter Six.

Chapter Seven contains list of brief definitions.

Chapter Eight contains summary of references.

Chapter Nine contains resumé.

Chapter Ten contains abstract.

10. ABSTRAKT/ABSTRACT

Tato rigorózní práce pojednává o možných způsobech vzniku a zániku vlastnického práva k pozemkům podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, v návaznosti na zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném k 31. prosinci 2013, a o dalších vybraných souvisejících aspektech. Po úvodním vymezení základních pojmů jsou vymezeny charakteristické vlastnosti půdy, resp. pozemků, a jejich vliv na vlastnické právo. Následující část práce se zabývá jednotlivými způsoby vzniku a zániku vlastnického práva k pozemkům. Tato část systematicky vychází z § 132 zákona č. 40/1964 Sb., který rozlišoval nabývání vlastnického práva na základě smlouvy, dědění, rozhodnutí státního orgánu a jiných skutečností stanovených zákonem. Následující část práce podává stručný výklad o problematice katastru nemovitostí a zápisů v něm. Poslední část práce obsahuje shrnutí relevantních závěrů.

This rigorous thesis deals with possible ways of establishment and termination of ownership right to land under Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code, as amended, in relation to Act No. 40/1964 Coll., the Civil Code, as of 31 December 2013, and certain other aspects connected therewith. After brief analysis of underlying terms, specific features of land (land plots, respectively) and their influence on ownership right are determined. The following part of this thesis is focused on individual ways of establishment and termination of ownership right to land. This part is based on Section 132 of Act No. 40/1964 Coll., which distinguished acquisition of ownership right on the basis of an agreement, inheritance, decision of state body and other legal reasons stipulated by law. The following part of this thesis also briefly analyzes aspects of cadastral registry and entries therein. The last part of this thesis contains a summary of relevant conclusions.

Klíčová slova: vznik a zánik vlastnického práva (establishment and termination of ownership right)
pozemek (land)
nový občanský zákoník (New Civil Code)