

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Gabriela Helclová

## **Převody vlastnického práva k pozemkům**

Diplomová práce



Vedoucí diplomové práce: prof. JUDr. Milan Damohorský, DrSc.

Katedra práva životního prostředí

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 30. prosince 2014

## **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci zpracovala samostatně, že všechny použité prameny a literatura jsou řádně citovány a že tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 30. prosince 2014

.....

Gabriela Helclová

## **Poděkování**

Děkuji panu prof. JUDr. Milanovi Damohorskému, DrSc., vedoucímu mé diplomové práce, za užitečné rady a připomínky při psaní této práce.

# Obsah

<b>Obsah .....</b>	<b>1</b>
<b>Seznam zkratk .....</b>	<b>3</b>
<b>Úvod .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Pozemkové vlastnictví.....</b>	<b>7</b>
1.1 Charakteristika základních pojmů .....	8
1.1.1 Půda a její zvláštnosti .....	8
1.1.2 Pozemek.....	9
1.1.3 Součást pozemku .....	10
1.1.4 Příslušenství pozemku .....	14
1.1.5 Parcela.....	15
1.2 Pozemkové vlastnictví .....	16
1.2.1 Objekt pozemkového vlastnictví .....	16
1.2.2 Subjekty pozemkového vlastnictví .....	16
1.2.3 Obsah pozemkového vlastnictví .....	18
1.3 Převody vlastnického práva k pozemkům obecně .....	20
1.4 Shrnutí kapitoly Pozemkové vlastnictví .....	21
<b>2. Důvod nabytí vlastnického práva .....</b>	<b>22</b>
2.1 Smlouva a její náležitosti .....	22
2.1.1 Náležitosti právního jednání .....	23
2.1.2 Zdánlivé právní jednání .....	26
2.1.3 Platnost a neplatnost právního jednání .....	27
2.1.4 Účinnost a neúčinnost právního jednání .....	29
2.1.5 Smlouva o smlouvě budoucí .....	29
2.2 Kupní smlouva .....	31
2.2.1 Pojem a právní úprava .....	31
2.2.2 Pozemek jako předmět koupě .....	32
2.2.3 Odevzdání a převzetí předmětu koupě a nabytí vlastnického práva.....	34
2.2.4 Kupní cena .....	35
2.2.5 Odstoupení od kupní smlouvy o převodu pozemku .....	36
2.2.6 Koupě nemovité věci .....	40
2.2.7 Vedlejší ujednání při kupní smlouvě .....	41
2.2.8 Hlavní změny v úpravě kupní smlouvy v NOZ.....	42
2.3 Darovací smlouva .....	43
2.3.1 Slib daru .....	45
2.3.2 Odepření daru a odstoupení od smlouvy .....	45
2.3.3 Odvolání daru .....	46
2.3.4 Hlavní změny v úpravě darovací smlouvy v NOZ .....	47
2.4 Směnná smlouva .....	48
2.5 Shrnutí kapitoly Důvod nabytí vlastnického práva.....	48
<b>3. Způsob nabytí vlastnického práva .....</b>	<b>50</b>
3.1 Katastr nemovitostí .....	50
3.1.1 Vývoj evidence nemovitých věcí na našem území.....	51

3.1.2	Katastrální zákon č. 256/2013 Sb. ....	53
3.1.3	Předmět a obsah katastru nemovitostí .....	53
3.2	Zásady vedení právních vztahů v katastru nemovitostí .....	55
3.2.1	Intabulační zásada .....	56
3.2.2	Zásada dispoziční .....	57
3.2.3	Zásada legality a priority .....	57
3.2.4	Zásada materiální publicity .....	58
3.3	Nabytí vlastnického práva od neoprávněného .....	60
3.4	Vkladové řízení .....	62
3.4.1	Zahájení vkladového řízení .....	64
3.4.2	Řízení o povolení vkladu .....	66
3.4.3	Přezkoumání vkladové listiny .....	66
3.4.4	Rozhodnutí ve vkladovém řízení .....	71
3.4.5	Provedení vkladu .....	73
3.5	Soudní přezkum .....	74
3.5.1	Přípustnost vkladové žaloby .....	75
3.5.2	Řízení o vkladové žalobě .....	75
3.5.3	Rozhodnutí o vkladové žalobě .....	77
3.6	Shrnutí kapitoly Způsob nabytí vlastnického práva .....	78
	<b>Závěr .....</b>	<b>79</b>
	<b>Seznam použité literatury a ostatních pramenů .....</b>	<b>84</b>
	<b>Abstrakt .....</b>	<b>90</b>
	<b>Summary .....</b>	<b>91</b>
	<b>Seznam klíčových slov .....</b>	<b>92</b>

## Seznam zkratek

<b>Listina</b>	usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti Ústavního pořádku České republiky
<b>Ústava</b>	ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
<b>NOZ</b>	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
<b>OZ</b>	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
<b>KatZ</b>	zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
<b>Nejvyšší soud</b>	Nejvyšší soud České republiky
<b>Ústavní soud</b>	Ústavní soud České republiky
<b>Starý katastrální zákon</b>	zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
<b>Střední občanský zákoník</b>	zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
<b>ZOPK</b>	zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
<b>Obchodní zákoník</b>	zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
<b>Zákon o zápisech</b>	zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
<b>Katastrální vyhláška</b>	vyhláška Českého úřadu katastrálního a zeměměřičského č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška)
<b>Zákon o vlastnictví bytů</b>	zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům, a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)
<b>Vyhláška o katastru</b>	vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí

<b>Vyhláška o údajích</b>	vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí
<b>Vyhláška o formuláři</b>	vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu
<b>Správní řád</b>	zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
<b>ČÚZK</b>	Český úřad zeměměřičský a katastrální
<b>Zákon o majetku ČR</b>	zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích
<b>OSŘ</b>	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

## Úvod

Téma „Převody vlastnického práva k pozemkům“ pro svou diplomovou práci jsem si zvolila z důvodu jeho velkého významu pro praxi, neboť orientace v pozemkových vztazích a chápání specifik pozemku jako předmětu pozemkového vlastnictví je velkým přínosem pro každodenní život.

Vzhledem k tomu, že v českém právu není problematika převodů vlastnického práva k pozemku uceleně upravena a právní instituty pozemkového práva nejsou shrnuty v jednom právním předpisu, je cílem této práce podat komplexní a srozumitelný výklad o uvedené problematice.

Diplomová práce je zpracována částečně popisně - analytickou metodou a částečně metodou komparativní, a to z důvodu přijetí zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, jehož účinnost nastala dne 1. 1. 2014. V důsledku rekonstrukce soukromého práva došlo ke změnám v oblasti pozemkového práva, proto se v diplomové práci těmito změnami zabývám a porovnávám novou úpravu s úpravou předchozí. Při psaní diplomové práce vycházím především z odborných publikací Jaroslava Drobníka a Milana Pekárka o pozemkovém právu a doplňuji je publikacemi z oboru občanského práva, zejména pak komentáři k nové úpravě, odbornými články publikovanými v právnických časopisech a judikaturou, především nálezy Ústavního soudu České republiky a rozsudky a stanovisky Nejvyššího soudu České republiky. S ohledem na skutečnost, že nová právní úprava není účinná ani celý rok a soudy budou jednotlivá ustanovení ve svých rozhodnutích vykládat ještě několik příštích let, než se utvoří ustálená judikatura, vycházím při psaní této práce z judikatury k předchozí úpravě, přičemž se snažím pracovat s takovými rozhodnutími, která jsou použitelná i nyní.

Práce je rozdělena do tří kapitol. V první kapitole se zabývám vymezením pojmu pozemkové vlastnictví a charakterizují základní pojmy, zejména půdu, pozemek a parcelu. První kapitola je úvodem do následujících kapitol diplomové práce, ve kterých je znalost těchto pojmů předpokládána a na tuto je navazováno dalším výkladem.

Druhá kapitola se zabývá právním důvodem nabytí vlastnického práva, přičemž v první části této kapitoly, která by se dala nazvat obecnou částí, je definována smlouva



a její náležitosti. Ve druhé, zvláštní, části jsou poté rozebrány jednotlivé hlavní typy smluv o převodu vlastnického práva k pozemkům, tedy smlouva kupní, darovací a směnná, a jejich zvláštnosti se zaměřením na smlouvu kupní.

Ve třetí kapitole se věnuji způsobu nabytí vlastnického práva. Nejprve se zabývám minulou a současnou úpravou katastru nemovitostí a zásadami, na kterých je vedení právních vztahů v katastru nemovitostí založeno. Dále je zde popsáno vkladové řízení a jeho jednotlivé fáze včetně následného soudního přezkumu.

Text práce je dokončen k právnímu stavu ke dni 30. 12. 2014.

# 1. Pozemkové vlastnictví

Na úvod této kapitoly je vhodné nejprve definovat pojem pozemkové právo. Pozemkové právo upravuje společenské vztahy vznikající mezi jednotlivými subjekty společenských vztahů, kteří do nich vstupují, aby uspokojili své potřeby a dosáhli svých zájmů, přičemž toto uspokojení je závislé na získání pozemku.<sup>1</sup>

Vlastnické právo je jedním ze základních lidských práv chráněných Listinou základních práv a svobod, která ve svém čl. 11 odst. 1 stanoví, že „každý má právo vlastnit majetek“. V odst. 1 tohoto článku je dále řečeno, že „vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu“, z čehož plyne, že postavení vlastníků a rozsah jejich oprávnění ve vztahu k ostatním subjektům je zásadně stejný.

Vlastnické právo s sebou nese jenom oprávnění, ale i povinnosti. Ustanovení čl. 11 odst. 3 Listiny nám říká, 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 ustanovení je zvláště důležité pro pozemkové vlastnictví z toho důvodu, že při zvláštní povaze půdy může způsobit nešetrný, nehospodárný, či dokonce bezohledný výkon vlastnického práva k pozemkům větší újmu na chráněných zájmech, než při výkonu vlastnického práva k jiným věcem.<sup>2</sup>

NOZ nově již nesměšuje ani nezaměňuje pojmy „vlastnictví“ a „vlastnické právo“, jak to doposud činil zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, a nově termínem „vlastnické právo“ označuje subjektivní právo vlastníka k předmětu tohoto práva a tento předmět pak označuje pojmem „vlastnictví“.<sup>3</sup> NOZ vymezuje vlastnické právo subjektivně a objektivně, objektivní vymezení je upraveno v ustanovení § 1011 a spočívá v určení, co je předmětem vlastnického práva, subjektivní vymezení pak spočívá v nakládání s věcí jakožto s předmětem vlastnického práva a je upraveno v ustanovení § 1012. Vlastnické právo je dále v ustanovení § 1012 vymezeno pozitivně a negativně, když pozitivní stránka vlastnického práva spočívá v oprávnění vlastníka

<sup>1</sup> PEKÁREK, M. et al.: *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010, s. 13

<sup>2</sup> DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztočová, 2010, s. 59

<sup>3</sup> ELIÁŠ, K. a kol.: *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 438 – 439

libovolně nakládat s vlastní věcí, zatímco negativní stránka ve svobodě vlastníka zabránit komukoli, aby na jeho věc působil.

Pozemkové vlastnictví pak v návaznosti na výše uvedené můžeme vymezit jako vlastnické právo, jehož předmětem je půda. Jedná se tedy o vlastnické právo se zvláštní povahou předmětu tohoto vlastnického práva, nikoliv o zvláštní druh či formu vlastnického práva.

## 1.1 Charakteristika základních pojmů

### 1.1.1 Půda a její zvláštnosti

Podle toho, jakých právních vztahů se používání výrazu půda týká a jaká role je v nich půdě přisuzována, se tímto pojmem rozumí jak označení zemského povrchu, tak i hmotného substrátu Země.<sup>4</sup> Pro vlastnické a užívací vztahy k půdě je určující zemský povrch a jeho jednotlivé části (pozemky a parcely, jejich definice viz níže), které tvoří právní základ pro využívání a přisvojování si užitečných vlastností nejen povrchu, ale i prostoru nad a pod ním.<sup>5</sup>

Půdu od všech ostatních věcí odlišují některé zvláštnosti. Mezi tato specifika patří především to, že půda je jednou ze základních složek životního prostředí, má ekologickou hodnotu, na níž je vázána existence živých organismů včetně člověka. Půda má i ekonomické funkce, je hlavním prostředkem a produkčním činitelem v zemědělství a lesnictví, zásobíštěm nerostů a vody, stanovištěm pro veškerou lidskou výrobní i nevýrobní činnost.<sup>6</sup>

Půda má omezenou rozlohu, nelze ji rozmnožit ani nahradit, jako nemovitá věc je nepřenositelná. Půda není produktem lidské činnosti, nýbrž produktem přírody. Půdu nelze užíváním opotřebovat ani spotřebovat, její rozloha tak zůstává zachována, užité

---

<sup>4</sup> DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztočová, 2010, s. 7

<sup>5</sup> DAMOHORSKÝ, M. a kol.: *Právo životního prostředí*. 3. vydání. Praha: C.H.Beck, 2010, s. 294

<sup>6</sup> DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztočová, 2010, s. 11 – 12

vlastnosti substrátu půdy se ale naopak mohou jejím užíváním vyčerpávat či znehodnocovat.<sup>7</sup>

Uvedená specifika půdy se odráží v rozporech ve společenských vztazích. Mezi hlavní rozpory vznikající v souvislosti s půdou patří zejména rozpor mezi omezenou rozlohou půdy a rostoucími potřebami stoupajícího počtu obyvatel, dále rozpor mezi nutností ekonomické exploatace<sup>8</sup> půdy a uchováním funkce půdy jako složky životního prostředí, v neposlední řadě pak také rozpor mezi různými druhy využívání půdy v určitém území.<sup>9</sup> Smyslem práva by tedy mělo být řešení těchto rozporů, snaha o jejich zmírňování, v ideálním případě předcházení jejich vzniku.

### 1.1.2 Pozemek

Pojem pozemek je definován v ustanovení § 2 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálního zákona), které stanoví, že pro účely tohoto zákona se rozumí „*pozemkem část zemského povrchu oddělená 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 § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků*“.

Definice pojmu byla převzata z ustanovení § 27 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrálního zákona), a doplněna o nové typy hranic a to konkrétně o hranici stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, územním souhlasem a o hranici rozsahu práva stavby. Zároveň byla tato definice zařazena do druhého paragrafu zákona mezi obecná ustanovení, přičemž ve starém katastrálním zákoně se nacházela až v ustanoveních společných, přechodných a závěrečných.

Rozdíl mezi pojmem pozemek a výše charakterizovaným pojmem půda je tedy ten, že pozemek je pouze část zemského povrchu, zatímco půdou se rozumí zemský povrch jako takový. Mezi hlavní důvody pro rozdělování zemského povrchu na

---

<sup>7</sup> DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztočová, 2010, s. 13 – 14

<sup>8</sup> Exploatace neboli využití, či hospodářské zužitkování

<sup>9</sup> DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztočová, 2010, s. 14 – 15

pozemky patří vlastnické vztahy k půdě, neboť jen zcela konkrétní a přesně vymezená část zemského povrchu je věcí a jen jako taková je způsobilá být objektem vlastnického práva.<sup>10</sup>

Jak plyne z ustanovení § 3 odst. 2 KatZ, pozemky se člení podle druhů na zemědělské pozemky, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Zemědělskými pozemky jsou konkrétně orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty.

### 1.1.3 Součást pozemku

Podle ustanovení § 505 NOZ je „*součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí*“. Věc a její součást tvoří jedinou věc v právním smyslu, součást věci sama o sobě není věcí a nemůže být nikdy předmětem právního jednání, ani práva, ani povinnosti. Naopak právní jednání, ale i práva a povinnosti týkající se věci, se nutně týkají i její součásti. Určení, že součástí věci je vše, co od věci nemůže být odděleno, neznamena fyzickou neoddělitelnost součásti, ale určení, že součást nemůže být oddělena, aniž by věc sama nebyla znehodnocena. Znehodnocením se pak rozumí nejen zničení či poškození, ale i funkční znehodnocení v tom smyslu, že věc nadále nebude sloužit svému hospodářskému nebo společenskému účelu.<sup>11</sup> Nejvyšší soud judikoval, že „*znehodnocením nemusí být ovšem jen ztráta hodnoty peněžní (byť ta bývá zpravidla výsledným odrazem ztráty jakýchkoliv jiných hodnot), nýbrž může jít i o znehodnocení funkční, estetické či jiné. Jinými slovy řečeno se znehodnocením míní stav, kdy hlavní věc v porovnání se stavem před oddělením její součásti slouží svému účelu méně kvalitně nebo mu nemůže sloužit vůbec.*“<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztočová, 2010, s. 8

<sup>11</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M a kol.: *Občanské právo hmotné, Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 381 – 382

<sup>12</sup> Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2007, sp. zn. 30 Cdo 3034/2006.

## Zásada superficies solo cedit

Součástí pozemku je pak v souladu s ustanovením § 506 odst. 1 NOZ „*prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“)* s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech“. Ustanovení § 506 NOZ do právního řádu České republiky znovu zavádí zásadu *superficies solo cedit* neboli zásadu, že povrch ustupuje půdě. Tuto zásadu znalo již římské právo a tato na našem území platila až do 1. 1. 1951, tedy do okamžiku, kdy nabyl účinnosti zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, který byl výsledkem tzv. právnícké dvouletky. Největší přínos superficiální zásady je spatřován v tom, že se součástí pozemku stane vše, co je na pozemku vystavěno a zároveň i to, co pozemek zplodí v důsledku biologických procesů, které probíhají v půdě, neboť vše, co je na povrchu, nemá ve srovnání s pozemkem žádný právní význam.

Výchozím momentem superficiální zásady je pozemek jako trojrozměrný hmotný předmět, byť je evidován v podobě parcely, tedy v podobě předmětu dvojrozměrného. Z povahy pozemku jako trojrozměrného předmětu pak plyne, že nejde o pouhý zemský povrch, ale i o prostor nad povrchem i pod ním<sup>13</sup>, přičemž tato trojrozměrnost pozemku je respektována i judikaturou<sup>14</sup>. Soukromoprávním limitem prostoru nad a pod pozemkem je pak jeho ovladatelnost a užitečnost, veřejnoprávní limity obsahují zvláštní veřejnoprávní předpisy jako například zákon č. 49/1997, Sb., o civilním letectví<sup>15</sup>, zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny<sup>16</sup>, zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)<sup>17</sup> a zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)<sup>18</sup>.

---

<sup>13</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol.: *Občanský zákoník, Komentář, Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1194

<sup>14</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 5. 2007, sp. zn. 28 Cdo 11/2007: „*pozemkem, jako částí zemského povrchu, odděleného hranicí od jiného pozemku (ve smyslu ustanovení § 27 písm. a/ zákona č. 344/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu) je třeba rozumět nejen svršek země či půdy, ale i celý hlubinný prostor půdy či jiné zemské vrstvy, která je pod touto vrstvou, takže pozemek je zastavěn nejen stavbou nadzemní, ale i stavbou umístěnou pod povrchem pozemku.*“

<sup>15</sup> Příkladem je § 37 a § 44 týkající se ochranných pásem leteckých staveb a užívání vzdušného prostoru České republiky.

<sup>16</sup> Například § 12 a 61 týkající se ochrany krajinného rázu a jeskyní

<sup>17</sup> Příkladem je § 5 týkající se nerostného bohatství, resp. ložisek vyhrazených nerostů ve vlastnictví státu.

<sup>18</sup> Například § 3 týkající se povrchových a podzemních vod, které nejsou předmětem vlastnictví a ani součástí či příslušenstvím pozemku

Součástí pozemku jsou podle výše uvedeného § 506 odst. 1 NOZ stavby a jiná zařízení (legislativní zkratka „stavby“), jež na pozemku byly zřízeny. Stavbou se rozumí vše, co vzniklo na pozemku stavební činností, co s pozemkem pevně souvisí a zároveň má trvalý charakter.<sup>19</sup> Stavby rozlišujeme na nadzemní a podzemní. Podzemní stavba může být v souladu s ustanovením § 498 odst. 1 NOZ samostatnou nemovitou věcí, pokud se jedná o podzemní stavbu se samostatným účelovým určením. Příkladem takové podzemní stavby je vinný sklípek či metro. Tyto se pak nestávají součástí pozemku a mohou mít rozdílného vlastníka od vlastníka pozemku.

Součástí pozemku naopak není dočasná stavba. NOZ postrádá podrobnější vymezení dočasné stavby neboli *superedifikátu*, když pouze upravuje její právní následky, tedy že superedifikát je samostatná věc. Dočasnost stavby se pak určuje podle subjektivního a objektivního kritéria, kdy subjektivním kritériem je vůle stavebníka postavit stavbu dočasnou, přičemž na úmysl stavebníka je možno primárně usuzovat již ze způsobu vedení stavby, a objektivním kritériem je pak faktické hospodářské, resp. účelové, určení stavby. Při kolizi subjektivního a objektivního kritéria musí pro třetí osoby platit kritérium objektivní, subjektivní pak jen tehdy, pokud bude třetím osobám známé.<sup>20</sup> Judikatura pojem dočasné stavby vykládá především v souvislosti se stavbou postavenou na pozemku, který je však stavebník oprávněn užívat pouze dočasně. V takovém případě stavebník ztrácí po uplynutí sjednané doby právo mít na cizím pozemku dočasně umístěnou stavbu, pokud stavebník tuto stavbu zřídil na základě dohody s vlastníkem pozemku na jeho pozemku, který byl dle dohody oprávněn užívat pouze dočasně.<sup>21</sup>

Součástí pozemku je dle ustanovení § 507 NOZ rostlinstvo na něm vzešlé. Porosty byly judikaturou<sup>22</sup> odedávna považovány za typickou součást pozemku, ovšem pouze za podmínky, že se jednalo o porosty trvalé. NOZ tedy ustanovením § 507 zásadně mění dosavadní situaci, když za součást věci považuje nejen trvalé porosty, ale veškeré rostlinstvo na pozemku vzešlé. Otázkou však nicméně zůstává, zda za součást pozemku

---

<sup>19</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M a kol.: *Občanské právo hmotné, Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 383

<sup>20</sup> TĚGL, P., MELZER, F.: *Superedifikáty a nový občanský zákoník*. Právní rozhledy, roč. 2014, č. 4, s. 132 – 140

<sup>21</sup> Viz Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 2261/2001

<sup>22</sup> K tomu Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2006, sp. zn. 8 Tdo 446/2006: „Trvalé porosty vysázené na pozemcích nemají povahu samostatných věcí, protože jsou ve smyslu ustanovení § 120 obč. zák. součástí pozemku jako věci hlavní, nabude vlastnictví k nim okamžikem pevného spojení se zemí vždy vlastníkem věci hlavní, a to bez ohledu na to, kdo porosty na pozemku vysázel“

bude považováno pouze rostlinstvo na něm vzešlé, tedy rostlinstvo na pozemku vyrostlé či vzklíčené, nebo bude zvolen výklad extenzivní a ustanovení § 507 bude vztaženo i na rostlinstvo na pozemek přesazené. Odpověď na tuto otázku však budou moci poskytnout až soudy ve svých budoucích rozhodnutích.

Součástí pozemku naopak nejsou stroje nebo jiná upevněná zařízení<sup>23</sup> a inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace, energetická a jiná vedení.<sup>24</sup>

Některé hmotné předměty, byť naplňující výše uvedenou definici součásti věci, však součástí věci přesto nejsou, stanoví-li tak zvláštní právní předpis. Jedná se zejména o jeskyně definované v ustanovení § 10 ZOPK jako podzemní prostory, které by se běžně dle ustanovení § 506 odst. 1 NOZ za součást věci považovat daly. Ustanovení § 61 odst. 3 ZOPK však stanoví, že jeskyně součástí pozemku nejsou, stejně jako nejsou ani předmětem vlastnictví. Dalším případem jsou pak povrchové a podzemní vody, které také v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vodního zákona nelze považovat za součást pozemku, ani za předmět vlastnictví. Dále se pak jedná o přírodní léčivé zdroje upravené v zákoně 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) či vyhrazené nerosty dle horního zákona, případně také o další předměty, o nichž to prohlásí zákon.

Cílem znovuzavedení zásady *superficies solo cedit* do našeho právního řádu je sjednocení právního režimu pozemku a stavby. Zákonodárce proto v ustanoveních společných, přechodných a závěrečných v části páté NOZ, konkrétně v § 3054 až 3061, zakotvil několik pravidel, která se v této souvislosti uplatní.

- a. Součástí pozemku se stane od 1. 1. 2014 stavba, která dle dosavadních předpisů nebyla součástí pozemku, na němž je zřízena, pokud má vlastnické právo ke stavbě i k pozemku táž osoba.
- b. Stavba spojená se zemí pevným základem, která nebyla podle dosavadních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a která je ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku se nestane součástí pozemku a bude samostatnou

---

<sup>23</sup> Ustanovení § 508 stanoví, že stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovité věci zapsané do veřejného seznamu, byla-li do veřejného seznamu se souhlasem vlastníka této věci zapsaná výhrada, že stroj jeho vlastnictvím není.

<sup>24</sup> Podle § 509 se má za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí, ty tedy také nejsou součástí pozemku. Jedná se o vyvratitelnou právní domněnku.



stavbou. Totéž platí i o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li jen některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku. Obdobné pravidlo platí i pro stavbu zřízenou na pozemku jiného vlastníka na základě věcného práva stavebníka.

- c. Ustanovení § 3056 NOZ zakotvuje pro případ uvedený v odstavci b. vzájemné předkupní právo vlastníka pozemku ke stavbě a vlastníka stavby k pozemku. Tato předkupní práva mají věcněprávní povahu, proto, nebudou-li využita, zůstávají zachována vůči novému nabyvateli. Z tohoto plyne, že případy odděleného vlastnictví pozemku a stavby s ním spojené pevným základem se mohou vyskytovat ještě dlouhou dobu po nabytí účinnosti občanského zákoníku. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím toto předkupní právo se nepřilíží.
- d. Stavba se stane součástí pozemku tehdy, stanou-li se pozemek i stavba vlastnictvím téhož vlastníka.
- e. Pokud stavbu či pozemek zatěžuje věcné právo, platí zvláštní pravidlo.
- f. Tato pravidla se neuplatní za podmínek uvedených v § 3061 NOZ.

#### 1.1.4 Příslušenství pozemku

Příslušenstvím věci je podle ustanovení § 510 NOZ „*vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení.*“ Příslušenství věci tedy můžeme charakterizovat pomocí následujících znaků. Existují alespoň dvě věci v právním smyslu, přičemž jedna z nich je věcí hlavní a druhá, resp. ostatní jsou věcmi vedlejšími. Věc hlavní i vedlejší náležejí témuž vlastníkovi. Účelem vedlejší věci je, aby byla trvale užívána s věcí hlavní v rámci jejího hospodářského určení. Věc, která je příslušenstvím, může být od věci hlavní přechodně odloučena, ale tím nepřestává být jejím příslušenstvím.<sup>25</sup>

Oproti pojetí v OZ, které za příslušenství věci považovalo v souladu s § 121 věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s věcí hlavní trvale užívány, a které tedy vycházelo ze subjektivního hlediska pro určení příslušenství věci, zákonodárce v NOZ zavádí objektivní hledisko pro toto určení.

---

<sup>25</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M a kol.: *Občanské právo hmotné, Svazek 1. Díl první: Obecná část.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 386

Podle § 510 odst. 2 NOZ platí vyvratitelná právní domněnka, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se věci hlavní týkají i jejího příslušenství.

Úprava příslušenství pozemku je speciální úpravou k výše uvedenému. V souladu s § 512 NOZ platí, že vedlejší věci vlastníka u stavby, která je součástí pozemku, jsou příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo. Typickým příkladem je pak kůlna.

### 1.1.5 Parcela

Pojem parcela je vymezen v § 2 písm. b) KatZ jako „*pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.*“ Aby se tedy pozemek stal parcelou, musí být geometricky a polohově určen, tedy musí být zjištěn jeho tvar a poloha. Dále pozemek musí mít svůj obraz v katastrální mapě a musí mít přiděleno parcelní číslo. Teprve takový pozemek je způsobilým předmětem realitního obchodu.

Na našem území však v důsledku historického vývoje existuje i řada pozemků, které nejsou zobrazeny v katastrální mapě a nemají přiděleno parcelní číslo. Tyto pozemky jsou v katastru nemovitostí v souladu s § 62 KatZ evidovány tzv. zjednodušeným způsobem. Vedení parcel ve zjednodušené evidenci v katastru nemovitostí je pouze dočasné, tedy do doby jejich zobrazení v katastrální mapě.

Parcela je nejpřesněji a nejspolehlivěji vymezený pozemek, neboť její hranice jsou určeny geometrickým zaměřením a údaje o ní jako parcelní číslo, druh pozemku, vlastnické právo a jiná věcná práva, jsou zachyceny v katastru nemovitostí.<sup>26</sup> Nejvyšší soud judikoval, že „*pozemek jako předmět občanskoprávních vztahů nemusí být vždy totožný s parcelou, nýbrž může zahrnovat více parcel, popřípadě části různých parcel, nebo naopak být částí parcely jediné.*“<sup>27</sup> Z ustanovení § 3 odst. 1 písm. a) KatZ vyplývá, že předmětem evidence v katastru nemovitostí jsou pouze pozemky v podobě parcel.

---

<sup>26</sup> DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztočová, 2010, s. 9

<sup>27</sup> K tomu rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006

Katastrální zákon rozlišuje mezi parcelou stavební a parcelou pozemkovou (viz § 2 písm. c) a písm. d) KatZ). Toto členění parcel má význam v případech, kdy jsou v daném katastrálním území použity pro číslování parcel dvě číselné řady. Jedna z těchto číselných řad je pak určena pro parcely stavební a druhá číselná řada pro parcely pozemkové. Pokud jsou v katastrálním území užity dvě číselné řady, označují se stavební parcely zkratkou „st.“ před uvedením parcelního čísla. Je-li v katastrálním území jedna číselná řada, ztrácí členění parcel na pozemkové a stavební význam. Pro zjištění, zda se jedná o první či druhý případ, slouží údaj uvedený v záhlaví výpisu z katastru nemovitostí.<sup>28</sup>

## **1.2 Pozemkové vlastnictví**

### **1.2.1 Objekt pozemkového vlastnictví**

Objektem neboli nepřímým předmětem pozemkového vlastnictví je pozemek, konkrétně pak tedy pozemek v podobě parcely. K určité parcele totiž musí vždy směřovat právní úkony týkající se pozemkového vlastnictví, s nimiž jsou spojeny zápisy vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí.<sup>29</sup>

Vlastnictví pozemku však pozemkového vlastníka opravňuje k výkonu vlastnického práva nejen na této ploše, ale i v prostoru nad ní nebo pod ní, jak již bylo vysvětleno v podkapitole týkající se součásti pozemku. Objektem pozemkového vlastnictví je pak v souladu s výše uvedeným vymezením pojmů i součást pozemku a jeho příslušenství.

### **1.2.2 Subjekty pozemkového vlastnictví**

Subjektem pozemkového vlastnictví může být každá fyzická nebo právnická osoba, včetně územně samosprávné jednotky a státu. U pozemků je specifikum v tom, že subjektem vlastnického práva k některým pozemkům může být jen stát, obce nebo

---

<sup>28</sup> BAUDYŠ, P.: *Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2014, s. 9 – 10

<sup>29</sup> DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva.* 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztočová, 2010, s. 40

určená právnická osoba. Jedná se například o okruh pozemků spadajících pod režim právní úpravy na úseku ochrany přírody a krajiny, či na úseku lesního půdního fondu.<sup>30</sup> Pozemek se může nacházet ve vlastnictví buď pouze jedné osoby, poté hovoříme o výlučném vlastnictví, nebo ve spoluvlastnictví více osob, kdy hovoříme buď o podílovém spoluvlastnictví, nebo o společenství jmění.

O podílovém spoluvlastnictví hovoříme tehdy, jestliže vlastnické právo k věci je děleno mezi více osob, ať už fyzických či právnických, přičemž se jedná o dělení ideální a žádnému ze spoluvlastníků tedy nenáleží výhradní právo k žádné konkrétní části věci.

Každý spoluvlastník má právo k celé věci a je současně ve stejném rozsahu omezen právy ostatních spoluvlastníků. Míra účasti na výkonu vlastnického práva každého ze spoluvlastníků je vyjádřena jeho spoluvlastnickým podílem. NOZ zavádí tři způsoby rozhodování o správě společné věci, kterými jsou:

- a. rozhodování prostou většinou hlasů spoluvlastníků pro případ běžné správy společné věci (§ 1128 NOZ),
- b. rozhodování dvoutřetinovou většinou hlasů k rozhodnutí o významné záležitosti (§ 1129 a § 1133 NOZ),
- c. rozhodování za souhlasu všech spoluvlastníků u rozhodnutí vedoucího k zatížení společné věci či zrušení zatížení nebo k omezení práv spoluvlastníků na dobu delší než 10 let (§ 1132 NOZ).

Jak vyplývá z ustanovení § 1121 NOZ je každý ze spoluvlastníků úplným vlastníkem svého podílu a v souladu s tím může také dle ustanovení § 1123 NOZ se svým podílem nakládat podle své vůle, pokud takové nakládání není na újmu právům ostatních spoluvlastníků bez zřetele k tomu, z čeho tato práva vyplývají. NOZ vychází ze zásady volné dispozice spoluvlastníka s podílem, když tato není omezována předkupním právem ve prospěch ostatních spoluvlastníků, jak tomu bylo dříve podle § 140 OZ.

---

<sup>30</sup> KARFÍK Z., KARFÍKOVÁ M., SPÁČIL J.: Pozemky a právo, Praha: Nakladatelství Orac s.r.o., 2001, s. 23

Výjimkou ze zásady volné dispozice spoluvlastníka s podílem je předkupní právo spoluvlastníka upravené v § 1124 NOZ<sup>31</sup> či časově neomezené předkupní právo spoluvlastníka k zemědělskému závodu podle ustanovení § 1125 NOZ.

Zvláštním případem spoluvlastnictví jsou společenství jmění, a to manželů, osob spojených v rodinné domácnosti, společenství dědiců nebo jiných obdobných společenství. Společenství jmění má ve vztahu k institutu spoluvlastnictví odlišnou povahu, a je proto nadáno zvláštními pravidly. Není-li stanoveno či ujednáno něco jiného, je předpokladem výkonu vlastnických práv a nakládání se společnou věcí jednomyslné rozhodnutí všech zúčastněných. Existence společenství brání rozdělení společné věci či nakládání s podílem na společné věci.<sup>32</sup>

### 1.2.3 Obsah pozemkového vlastnictví

NOZ opustil od tzv. analytického vymezení vlastnického práva a nevyjmenovává tedy jednotlivá dílčí oprávnění, z nichž se vlastnické právo skládá, jak tomu činil v ustanovení § 123 OZ. Právní teorie však vymezuje vlastnické právo uvedením jeho obsahu, tedy specifikuje, co vlastník jako osoba oprávněná z vlastnického práva může činit. Jedná se o právo věc držet (*ius possidendi*), právo věc užívat (*ius utendi*), právo věc požívat (*ius fruendi*), právo s věcí nakládat (*ius disponendi*), právo věc zničit (*ius abutendi*) a právo věc opustit (*ius dereliquendi*).<sup>33</sup>

**Oprávnění vlastníka pozemku držet pozemek** je předpokladem k výkonu všech ostatních oprávnění. NOZ poskytuje právní prostředky ochrany držby proti neoprávněným zásahům do výkonu tohoto oprávnění. Jedním z těchto prostředků je svépomoc upravená v § 14 NOZ tak, že si každý může přiměřeným způsobem pomoci ke svému právu sám, je-li jeho právo ohroženo a je-li zřejmé, že by zásah veřejné moci

---

<sup>31</sup> Ustanovení § 1124 NOZ zakotvuje, že v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci předkupní právo po dobu šesti měsíců tehdy, když bylo spoluvlastnictví založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit. Toto neplatí, pokud spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku, svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé.

<sup>32</sup> HURDÍK, J. et al.: Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 223

<sup>33</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol.: *Občanský zákoník, Komentář, Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 64 – 66

přišel pozdě. NOZ obsahuje úpravu ochrany držitele v případě držby nemovité věci a jejího ohrožení prováděním stavby<sup>34</sup> či obavy z imisí v této souvislosti<sup>35</sup>. Dalšími prostředky ochrany jsou pak provizorní právo na uchování držby dle § 1006 a násl. NOZ, žaloba z rušené držby, žaloba na vydání věci neboli reivindikační či žaloba zápůrčí neboli negatorní.

Pro **oprávnění užívat pozemek** je typické, že v porovnání se stejným oprávněním vlastníka jiné věci je více omezováno a omezeno. Příčina tohoto jevu spočívá ve zvláštnostech půdy a z nich pramenící potřeby zajistit efektivní a koordinované využití pozemků k různým účelům a různými osobami. Příkladem takového omezení je vyloučení možnosti pozemek spotřebovat či zničit, neboť půda je coby zemský povrch věčná. Naopak širší je obsah oprávnění užívat pozemek oproti jiným předmětům vlastnického práva v tom, že zahrnuje nejen právo užívat povrch pozemku, ale i prostor nad a pod zemským povrchem a zároveň si přisvojovat porosty a plody, jakož i hmotný substrát Země, pokud nejde o ložiska vyhrazených nerostů.<sup>36</sup>

Vlastník je zásadně oprávněn pozemek užívat k jakémukoliv účelu. Změna účelu užívání změnou druhu či způsobu využití pozemku nemůže proběhnout v rozporu s veřejným zájmem a se zájmy okolních vlastníků.

Uživací oprávnění pozemkového vlastníka je omezeno právy jiných vlastníků a uživatelů půdy k jeho pozemku. Jedná se zejména o omezení plynoucí ze sousedských vztahů upravené v § 1013 a násl. NOZ nebo o omezení z věcných břemen. Dalším omezením je pak tzv. vnitřní omezení pozemkového vlastnictví vyslovené v článku 11 odst. 3 Listiny, které bylo popsáno v úvodu této kapitoly.

**Oprávnění s věcí nakládat** patří k nejvýznamnějším právům a má význam zejména v podmínkách naší společnosti s tržním hospodářstvím. Právo vlastníka nakládat s pozemkem je v praxi realizováno především tak, že vlastník může pozemek zcizit, tedy převést své vlastnické právo na jinou osobu, přenechat užívací oprávnění k pozemku jiné osobě, odkázat pozemek závětí jiné osobě či o něm uzavřít dědickou

---

<sup>34</sup> Viz ustanovení § 1004 NOZ.

<sup>35</sup> Viz ustanovení § 1013 NOZ.

<sup>36</sup> DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztočová, 2010, s. 42 – 43

smlouvu, zřídit k pozemku věcné právo nebo se zavázat na svém pozemku něco trpět, něčeho se zdržet či něco ve prospěch jiného konat. Za oprávnění nakládat s věcí lze považovat i opuštění pozemku s úmyslem své vlastnické právo dále nevykonávat.<sup>37</sup>

### 1.3 Převody vlastnického práva k pozemkům obecně

Převod je jedním ze způsobů derivativního nabytí vlastnického práva. O převodu vlastnického práva hovoříme tehdy, pokud již věc byla v něčím vlastnictví. Na rozdíl od přechodu předpokládá převod vlastnického práva shodnou vůli stran převést vlastnictví z dosavadního vlastníka neboli převodce na nabyvatele. Vlastnické právo se tak převádí na základě smlouvy čili dvoustranného právního jednání.

NOZ nově již neobsahuje ustanovení, které by podávalo demonstrativní výčet občanskoprávních skutečností, na základě kterých se vlastnické právo převádí, jak tomu doposud bylo v případě ustanovení § 132 OZ<sup>38</sup>. Nicméně stále platí, že hlavními smluvními typy, kterými se vlastnické právo převádí, jsou smlouva kupní, darovací a směnná. Na rozdíl od koupě je darování pozemku kauzou méně častou s ohledem na vyšší cenu nemovitých věcí, jakož i s ohledem na to, že v případě bezplatného nabytí je dána přednost přechodu nemovitých věcí jako pozůstalosti po smrti vlastníkově. Směnná smlouva je pak využívána hlavně v rámci směny pozemků.<sup>39</sup> Vlastnické právo může však být převáděno i na základě jiných smluv, jako například smlouvy o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví či smlouvy o vydání pozemku podle restitučních zákonů.<sup>40</sup>

NOZ rozlišuje mezi převodem nemovité věci evidované ve veřejném seznamu a převodem nemovité věci v takovém seznamu neevidované, stejně jak to činil OZ v ustanovení § 133. Vzhledem k tomu, že pozemky v podobě parcel jsou v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 písm. a) KatZ předmětem evidence, je třeba k jejich převodu

---

<sup>37</sup> KARFÍK Z., KARFÍKOVÁ M., SPÁČIL J.: Pozemky a právo, Praha: Nakladatelství Orac s.r.o., 2001, s. 25

<sup>38</sup> Ustanovení § 132 OZ stanoví, že „vlastnictví věci lze nabýt kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem.“

<sup>39</sup> HOLUB, M., POKORNÝ, M., BIČOVSKÝ, J.: *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*. Praha: Linde Praha, a.s., 2002, s. 147 – 148

<sup>40</sup> DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztočová, 2010, s. 63

jak *titulu (iustus titulus)*, tak *modu (modus acquirendi)*. Titulem neboli důvodem nabytí vlastnického práva k pozemku je písemná<sup>41</sup> smlouva o převodu pozemku, obsahující projevy vůle účastníků na téže listině<sup>42</sup>. Modem neboli způsobem nabytí je pak vklad vlastnického práva do veřejného seznamu, konkrétně do katastru nemovitostí. Vlastnické právo nabyvatel nabude do vlastnictví až zápisem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. K převodu vlastnického práva k pozemku je tedy třeba dvoufázového procesu. Problematikou důvodu a způsobu nabytí vlastnického práva se tato práce podrobně zabývá v následujících kapitolách.

## 1.4 Shrnutí kapitoly Pozemkové vlastnictví

První kapitola této práce definuje jednotlivé pojmy související s pozemkovým vlastnictvím, přičemž tato jejich charakteristika umožní čtenáři lépe pochopit výklad obsažený v následujících kapitolách.

Zvláštnosti půdy, jako je její nerozmnožitelnost, nenahraditelnost, nespotrebovatelnost a její ekologický i ekonomický význam pro společnost, předurčují to, že právní úprava je v případě nakládání s pozemky v mnohých ohledech přísnější než v případech ostatních. Jasným příkladem je požadavek na písemnost smlouvy o převodu pozemku, která bude zároveň obsahovat projevy vůle všech účastníků na téže listině.

Velká pozornost je v této části práce věnovaná zásadě *superficies solo cedit*, jejíž znovupřijetí do našeho právního řádu má za cíl sjednotit právní režim pozemku a na něm ležící stavby. Pro toto sjednocení je v závěrečných ustanoveních NOZ zakotveno několik pravidel, avšak může se stát, že v některých případech, kdy nebudou využita vzájemná předkupní práva vlastníka pozemku a vlastníka stavby (a to ani jejich nástupci), nedojde ke sjednocení právního režimu nikdy.

---

<sup>41</sup> Viz ustanovení § 506 NOZ: „Písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší.“

<sup>42</sup> Viz ustanovení § 561 odst. 2 NOZ: „Jedná-li více osob, vyžadujíc se jejich projevy na téže listině při právním jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k neovité věci, anebo kterým se takové právo mění nebo ruší.“



## 2. Důvod nabytí vlastnického práva

### 2.1 Smlouva a její náležitosti

Pojem smlouva není v NOZ výslovně definován, zákoník pouze konstatuje některé její jevové stránky. Tento pojem je v NOZ v podstatě používán ve dvou významech.

Prvním významem je smlouva jako právní skutečnost. Smlouvu lze chápat jako právní jednání, neboli takové chování osoby – subjektu práva, které je schopno vyvolat právní následky, tj. vznik, změnu nebo zánik práv a povinností. Dosavadní právní předpisy (střední občanský zákoník, OZ) používaly namísto pojmu právní jednání pojem právní úkon, a ačkoliv nelze tyto dva pojmy úplně ztotožnit, svou podstatou si jsou blízké a v aplikační praxi je proto lze zaměňovat. Podstatou právního jednání je projev neboli prohlášení vůle. Z výše uvedeného tedy plyne, že aby se dalo mluvit o právním jednání, je zapotřebí vůle projevená navenek, která má právní následky.<sup>43</sup>

V případě smlouvy se jedná o projev společné vůle více subjektů, jak plyne z ustanovení § 1724 NOZ, když „*smlouvou projevují strany vůli zřídit mezi sebou závazek a řídit se obsahem této smlouvy*“. Subjekty závazkového vztahu, který je smlouvou zakládán, jsou smluvní strany. Podle toho, o jaký druh závazku se jedná, rozlišujeme i vzájemné postavení smluvních stran. U závazku asynallagmatického<sup>44</sup> stojí smluvní strany v postavení věřitele a dlužníka, u synallagmatického<sup>45</sup> závazku je pak každá ze stran vůči druhé zároveň v postavení dlužníka i věřitele. Smlouvou projevují strany vůli zřídit mezi sebou závazek neboli vztah, jímž zakládají právně vynutitelnou povinnost se sjednaným způsobem chovat a zároveň také právo jedné smluvní strany požadovat od druhé, aby se sjednaným způsobem chovala.<sup>46</sup>

Smlouvu lze také chápat jako pravidlo chování, tedy jako soukromou normu stanovící právně závazná pravidla chování stran závazku navzájem. Zásada *pacta sunt*

---

<sup>43</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M a kol.: *Občanské právo hmotné, Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 156

<sup>44</sup> Jedná se o závazek, v němž není sjednána vzájemnost plnění. Závazkem je tedy vztah zahrnující právo jedné strany požadovat určité plnění a povinnost druhé strany toto plnění poskytnout.

<sup>45</sup> Jedná se o závazek, ve kterém mají obě strany vzájemné povinnosti k plnění se vzájemnou podmíněností plnění.

<sup>46</sup> RABAN, P. et al.: *Občanské právo hmotné. Závazkové právo*. Brno: Václav Klemm – Vydavatelství a nakladatelství, 2014, s. 31

*servanda*<sup>47</sup> pocházející z římského práva je v NOZ vyjádřena v ustanovení § 3 odst. 2 písm. d) tak, že „daný slib zavazuje a smlouvy mají být plněny“ a dále pak v ustanovení § 1759, který stanoví, že smlouva strany zavazuje. Důsledkem tohoto druhého významu smlouvy je, že dodržování smluv je státem vynutitelné, ale smluvní strany si mohou pravidla chování za dojednaných nebo právem stanovených podmínek svými projevy vůle měnit, rušit, disponovat s nimi či strpět jejich nedodržování. Zásah státní donucovací moci do této sféry tak může proběhnout pouze na základě výzvy oprávněné strany.<sup>48</sup>

Strany mohou při uzavírání smlouvy postupovat způsobem, který stanoví zákon, avšak postup uzavření smlouvy si mohou sjednat i odchylně, neboť ustanovení o nabídce a o přijetí nabídky se použijí přiměřeně i na případy, kdy si strany ujednají pro uzavření smlouvy jiný postup<sup>49</sup>. Kontraktační proces tedy doznal významné změny, neboť postup při uzavírání smlouvy, který vždy spočíval v učinění nabídky a jejím přijetí, již není kogentním pravidlem. Podle ustanovení § 1745 NOZ platí, že smlouva je uzavřena okamžikem, kdy přijetí nabídky nabývá účinnosti, tj. v souladu s ustanovením § 570 odst. 1 NOZ okamžikem, kdy projev vůle dojde navrhovateli<sup>50</sup>. I toto pravidlo však může být změněno odlišným ujednáním smluvních stran. K tomuto závěru dospěl ještě před účinností NOZ ve svém rozhodnutí i velký senát Nejvyššího soudu.<sup>51</sup>

### 2.1.1 Náležitosti právního jednání

Náležitostmi právního jednání jsou požadavky, jejichž splnění je podmínkou platnosti právního jednání. Občanskoprávní teorie rozlišuje čtyři hlavní náležitosti, a to náležitosti subjektu, vůle, projevu vůle a předmětu projevu vůle.

---

<sup>47</sup> Význam této zásady je, že smlouvy mají být dodržovány.

<sup>48</sup> RABAN, P. et al.: *Občanské právo hmotné. Závazkové právo*. Brno: Václav Klemm – Vydavatelství a nakladatelství, 2014, s. 32 – 33

<sup>49</sup> Viz ustanovení §1770 NOZ.

<sup>50</sup> Přestože se v ustanovení § 570 odst. 1 NOZ hovoří pouze o nepřítomné osobě, musí toto ustanovení platit i pro úkony vůči osobě přítomné, v tom případě bude dojitím okamžik, kdy adresát uslyší či uvidí projev druhé strany.

<sup>51</sup> K tomuto Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 1. 2013, sp. zn. 31 Cdo 1571/2010: „*Lze proto uzavřít, že účinnost přijetí návrhu na uzavření smlouvy ve smyslu § 44 odst. 1 obč. zák. může být (jde-li o smlouvu, u níž projevy účastníků nemusí být na téže listině, srov. § 46 odst. 2 větu druhou obč. zák.) dohodou stran určena k jinému okamžiku, než k okamžiku, kdy vyjádření souhlasu s obsahem návrhu dojde zpět navrhovateli; to platí i pro zástavní smlouvu, jejíž vznik byl posuzován v dané věci.*“

**Náležitosti subjektu** právního jednání jsou dvě. Subjekt, který právně jedná, musí mít v souladu s ustanovením § 15 odst. 1 NOZ právní osobnost, tedy musí být způsobilý mít v mezích právního řádu práva a povinnosti. Tato osoba musí být také pro dané právní jednání v dostatečné míře svéprávná, tedy musí mít podle ustanovení § 15 odst. 2 způsobilost nabývat pro sebe vlastním právním jednáním práva a zavazovat se k povinnostem, neboli způsobilost právně jednat.

Z ustanovení § 551 NOZ plyne, že bez **vůle** jednající osoby není právního jednání. Vůle je vnitřní vztah jednající osoby k zamýšlenému následku, zároveň je také zájmem na dosažení takového následku. Na vůli, která je zapotřebí k vyvolání právních následků, je usuzováno z okolností, za nichž bylo jednáno, přičemž se přihlíží k tomu, že každý má jednat poctivě a v dobré víře.<sup>52</sup>

Vůle jednajícího musí být svobodná, vážná, prosta omylu a nesmí být ovlivněna stavem tísně. Svobodná je vůle tehdy, není-li k právnímu jednání osoba nucena. Svobodu vůle vylučuje jednak *vis absoluta* (fyzické násilí), jednak *vis compulsiva* (psychické násilí)<sup>53</sup>. Vůle jednajícího není vážná při hře, žertování, výuce a podobně. Je také možné určitou vůli projevovat, avšak ve skutečnosti mít přitom vůli jinou, takové právní jednání je pak označováno za zastírající, přičemž jednání, jehož pravá vůle zůstala skryta, je jednání zastřené. Pouze omyl týkající se rozhodující okolnosti<sup>54</sup>, či omyl, který byl vyvolán lstí<sup>55</sup>, mají pro právní jednání negativní následky. Zatímco OZ upravoval právo účastníka, který uzavřel smlouvu v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, odstoupit od smlouvy<sup>56</sup>, NOZ řadí zneužití stavu tísně k jiným skutečnostem, které ponižují kvalitu stavu jednajícího, jak vyplývá z ustanovení § 1796, kdy smlouva, při jejímž uzavírání někdo zneužije tísně nebo jiných dalších okolností a dá sobě či jinému poskytnout plnění, jehož majetková hodnota je k vzájemnému plnění v hrubém nepoměru, je ze zákona neplatná.

---

<sup>52</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M a kol.: *Občanské právo hmotné, Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 158 – 159

<sup>53</sup> Psychické násilí bývá označováno jako bezprávná výhrůžka.

<sup>54</sup> Podstatným omylem je omyl v předmětu plnění (*in corpore*), v jakosti plnění (*in qualitate*), v osobě spolukontrahenta (*in persona*) a v jednání samém (*in nefotio*).

<sup>55</sup> Tento pak může být i o okolnosti menšího významu, na rozdíl od podstatného omylu.

<sup>56</sup> Viz ustanovení § 49 OZ.

**Projev vůle** musí být dostatečně určitý a srozumitelný, a pokud je tak stanoveno, musí mít i náležitou formu. Určitostí se pak rozumí jednoznačnost, kdy musí být spolehlivě vyvoditelné, o jaké jednání jde, čeho se takové jednání týká, jaká práva či povinnosti z něj mají vzniknout a co je jeho předmětem. Právně relevantní je jen absolutní nesrozumitelnost a jen taková má právní následky, to znamená, že pokud projev vůle je nesrozumitelný jen pro někoho (tzv. relativní nesrozumitelnost), nemá to z hlediska práva význam. Jak nedostatečná určitost, tak nedostatečná srozumitelnost právního jednání může být stranami dodatečně vyjasněna, čímž se závada v jednání zhojí.<sup>57</sup>

NOZ stojí na zásadě bezformálnosti právního jednání, to znamená, že každý si může pro své jednání zvolit libovolnou formu a v této volbě může být omezen pouze zákonem, či dohodou s druhou smluvní stranou. Právní jednání může mít formu ústní, písemnou nebo formu veřejné listiny.<sup>58</sup> Ve vztahu k pozemku jako k nemovité věci je otázka formy právního jednání obzvlášť důležitá. Jak již zmíněno výše, pro právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší, zákon vyžaduje písemnou formu (§ 560 NOZ). V těchto případech navíc platí, že jedná-li více osob, vyžadují se projevy jejich vůle na téže listině (§ 561 odst. 2 NOZ). Jestliže je v uvedených situacích vyžadována písemná forma zákonem, je v souladu s ustanovením § 564 NOZ stejná či přísnější forma nutná i pro změnu obsahu takového právního jednání.

**Předmět právního jednání** je to, čeho se právní jednání týká, případně čeho se týkají práva a povinnosti právním jednáním založené. Náležitostí předmětu právního jednání je jeho možnost a dovolenost. Možností se rozumí objektivní fyzická skutečnost, resp. uskutečnitelnost. Právně relevantní je pak to, co je možné dnes<sup>59</sup>. Nedovoleností předmětu právního jednání se naopak rozumí, že plnění není možné z nějakého právního, nikoli tedy faktického, důvodu.

---

<sup>57</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M a kol.: *Občanské právo hmotné, Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 161

<sup>58</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M a kol.: *Občanské právo hmotné, Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 162

<sup>59</sup> Nemožným předmětem smlouvy je například modré z nebe.

## 2.1.2 Zdánlivé právní jednání

Jakmile je projev vůle stížen některou z vad uvedených v ustanoveních § 551 až § 553 NOZ a nejsou tedy splněny zvláštní náležitosti projevu vůle, jedná se o zdánlivé právní jednání. Výčet vad právního jednání uvedených ve vyjmenovaných ustanoveních je taxativní.

Jak plyne z ustanovení § 551 NOZ, „o právní jednání nejde, chybí-li vůle jednající osoby.“ Jednající osoba nemá vůli v případech, které byly zmíněny výše, tedy za situace, kdy je k projevu vůle donucena cizí fyzickou silou, takže ve skutečnosti projevuje vůli někoho jiného (*vis absoluta*), či v případě, kdy je vůle jednající osoby zásadně ovlivněna vůlí jiné osoby v důsledku hrozby fyzického nebo psychického násilí (*vis compulsiva*) za podmínky, že tato hrozba vzbuzuje důvodné obavy donucované osoby.<sup>60</sup>

O zdánlivé právní jednání však jde pouze v prvním případě, kdy jednající osoba byla k projevu vůle donucena a ve skutečnosti tedy jednala osoba, která svou silou na jednajícího působila. Situace, kdy byla jednající osoba k právnímu jednání přinucena hrozbou násilí, nemá za následek zdánlivost právního jednání, toto jednání však trpí vadou a jednající osoba má právo neplatnost takového jednání namítnout, či se jí jinak dovolat.

Zdánlivé je dále jednání, při kterém nebyla zjevně projevena vážná vůle.<sup>61</sup> O případ, kdy nebyla projevena vážná vůle, půjde v jednáních, z nichž je očividně zřejmé, že jde o jednání učiněné žertem, či v dalších případech zmíněných výše.<sup>62</sup>

Poslední z uzavřeného výčtu je ustanovení § 553 NOZ podle kterého nejde o právní jednání, „nelze-li pro neurčitost nebo nesrozumitelnost zjistit jeho obsah ani výkladem.“ V tomto případě se však může uplatnit fikce existence právního jednání upravená v odstavci 2 tohoto ustanovení za podmínky, že projev vůle byl mezi stranami dodatečně vyjasněn. Na takové právní jednání se pak hledí, jako by tu bylo od počátku.

Mimo uvedené příčiny zdánlivého jednání, jde o zdánlivé jednání také v případech, kdy NOZ výslovně stanoví, že se k určitému jednání nepřihlíží. Výrazem

<sup>60</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M a kol.: *Občanské právo hmotné, Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 185 – 186

<sup>61</sup> Viz ustanovení § 552 NOZ.

<sup>62</sup> NOVOTNÝ, P., BUDÍKOVÁ, P., IVIČIČOVÁ, J., KEDROŇOVÁ, K., ŠTROSOVÁ, I., ŠTÝSOVÁ, M.: *Nový občanský zákoník: Smluvní právo*. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2014, s. 21

„nepřihlíží se k“ se rozumí, že podle vůle zákonodárce nemělo být takové právní jednání vůbec učiněno s ohledem na závadu v povaze, účelu či cíli právního jednání, a je tedy zdánlivé. Právní norma, která obsahuje výraz „nepřihlíží se k“, je vždy kogentní. O zdánlivosti se rovněž hovoří v části druhé NOZ, která upravuje rodinné právo, v souvislosti se zdánlivým manželstvím.<sup>63</sup>

### 2.1.3 Platnost a neplatnost právního jednání

Základní interpretační a aplikační pravidlo v oblasti platnosti právního jednání je obsaženo v ustanovení § 574 NOZ, které říká, že „*na právní jednání je třeba spíše hledět jako na platné než jako na neplatné.*“ Neplatnost je tedy zcela výjimečnou a negativní vlastností právního jednání. I když takové pravidlo nebylo výslovně vyjádřeno v OZ, bylo akcentováno judikaturou<sup>64</sup> již před přijetím NOZ.

Neplatností se rozumí negativní následek vady právního jednání, která spočívá v nedostatku náležitostí, které zákon či případně smluvní strany, pro právní jednání stanoví. Hlavními důvody neplatnosti, které jsou vymezené v ustanoveních § 580 a násl., jsou rozpor s dobrými mravy, rozpor se zákonem, za předpokladu, že to smysl a účel zákona vyžaduje, počáteční nemožnost plnění, nedostatek potřebné způsobilosti k jednání, nedostatek ve formě jednání a omyl.<sup>65</sup>

Neplatnost je v NOZ rozlišována na absolutní a relativní v závislosti na tom, jestli je neplatnost jednání zákonem stanovena na ochranu zájmu určité osoby, anebo je stanovena v zájmu veřejném, tedy v zájmu celé společnosti či alespoň širšího okruhu osob. V prvním případě jde o neplatnost relativní, v druhém pak o absolutní. Na rozdíl od neplatnosti absolutní, která nastává bez dalšího v případech, kdy to zákon výslovně stanoví, a o které soud rozhoduje pouze deklaratorně, tj. soud pouze zjistí, že právní jednání je neplatné, neplatnost relativní musí být namítnuta a to jen osobou, na jejíž

---

<sup>63</sup> Viz ustanovení § 677 až 679 NOZ.

<sup>64</sup> K tomu Nález Ústavního soudu ze dne 21. 4. 2009, sp. zn. II.ÚS 571/06: „*Dalším základním principem výkladu smluv je prioritá výkladu, který nezakládá neplatnost smlouvy, před takovým výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li možné oba výklady. Je tak vyjádřen a podporován princip autonomie smluvních stran, povaha soukromého práva a s ním spojená společenská a hospodářská funkce smlouvy. Neplatnost smlouvy má být tedy výjimkou, nikoliv zásadou.*“

<sup>65</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M a kol.: *Občanské právo hmotné, Svazek 1. Díl první: Obecná část.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 188

ochranu zájmu je neplatnost stanovena. Aby taková osoba mohla v souladu s ustanovením § 586 odst. 1 vznést námitku neplatnosti, musela by proti dotyčné namítající osobě být podána žaloba. Je však třeba mít na paměti, že se v praxi mohou vyskytnout situace, kdy žaloba podána nebude a chráněná osoba se tak neplatnosti bude muset dovolat vlastní žalobou na neplatnost učiněného právního jednání. Dokud soud závazně nestanoví, že je určité právní jednání neplatné, platí fikce, že takové jednání je platné.<sup>66</sup> Rozhodnutí soudu o neplatnosti právního jednání má za následek, že takové právní jednání bude neplatné od počátku (*ex tunc*), bude se na něj hledět jako na neučiněné a jako takové nebude mít žádné právní následky.

Zákon stanoví tři důvody absolutní neplatnosti právního jednání a to zjevný rozpor s dobrými mravy<sup>67</sup>, rozpor se zákonem za podmínky, že zákonu odporující právní jednání zjevně narušuje veřejný pořádek, a založení povinnosti k plnění od počátku nemožnému.

Nesplnění náležitosti formy právního jednání může mít za následek jak neplatnost relativní, tak absolutní. O první případ půjde, pokud si určitou formu právního jednání zvolily strany samy v zájmu své právní jistoty a dojde k jejímu nedodržení. Pokud však povinnost zachovat určitou formu právního jednání stanoví zákon s ohledem na veřejný pořádek, nezachování této formy má za následek neplatnost absolutní.<sup>68</sup>

Pokud někdo způsobil neplatnost právního jednání sám, nemá právo namítat neplatnost takového právního jednání nebo pro sebe uplatnit z neplatného právního jednání výhodu.<sup>69</sup> Jedná se o speciální ustanovení provádějící základní zásadu občanského práva, že nikdo nesmí těžit z vlastního nepoctivého či protiprávního činu, obsaženou v ustanovení § 6 odst. 2 NOZ.

Instituty, které se uplatňují v souvislosti s neplatností právního jednání a pomocí kterých je za určitých podmínek možno zhojit tuto vadu, jsou konvalidace, ratihabice a konverze.

V případě konvalidace jde o odstranění vady právního jednání. Zvláštním případem konvalidace je situace, kdy strany zhojí neplatnost svého jednání pro

---

<sup>66</sup> Viz ustanovení § 586 odst. 2 NOZ.

<sup>67</sup> Jednání je ve zjevném rozporu s dobrými mravy tehdy, kdy je rozpor jednoznačně patrný, takže každá osoba průměrně rozumná takový rozpor jednoduše rozpozná.

<sup>68</sup> DVORÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M a kol.: *Občanské právo hmotné, Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 192

<sup>69</sup> Viz ustanovení § 579 odst. 1 NOZ.

nedostatek formy tím, že dodatečně dají svému právnímu jednání tu formu, kterou stanoví zákon, popř. tu, kterou si ujednaly mezi sebou. Zákon však neumožňuje konvalidaci v případě absolutní neplatnosti, tehdy existuje jediná možná náprava ve formě nového právního jednání s tímž cílem. Ratihabice spočívá v odstranění vady dodatečným schválení určitého právního jednání, ke kterému bylo zapotřebí souhlasu jiné osoby, avšak právně jednala osoba, která takový souhlas neměla. Konverzí se pak rozumí řešení, kdy neplatné právní jednání, které splňuje náležitosti jiného (platného) právního jednání, je možné považovat za toto platné právní jednání, vyjadřuje-li vůli jednajícího.

#### **2.1.4 Účinnost a neúčinnost právního jednání**

Účinnost je vlastností právního jednání, avšak na rozdíl od platnosti resp. neplatnosti, která souvisí se splněním náležitostí právního jednání, vypovídá o tom, zda právní jednání vyvolalo nebo je schopné vyvolat právní následky, tj. vznik, změnu nebo zánik práv či povinností. Dvoustranné právní jednání nabývá účinnost podle ustanovení zákona, anebo podle ujednání stran. Pokud je předmětem právního jednání nemovitá věc zapsaná do veřejného seznamu, platí, že vlastnické právo (popřípadě jiné věcné právo) se nabývá zápisem do takového seznamu, tedy právní jednání je účinné vkladem práva do veřejného seznamu.<sup>70</sup>

#### **2.1.5 Smlouva o smlouvě budoucí**

Smlouva o smlouvě budoucí (*pactum de contrahendo*) je upravena v ustanovení § 1785 NOZ. Touto smlouvou se nejméně jedna strana zavazuje uzavřít po vyzvání v ujednané lhůtě, jinak do jednoho roku, budoucí smlouvu, jejíž obsah je určen alespoň obecným způsobem.

Smlouva o smlouvě budoucí není smluvním typem, ale je modalitou použitelnou v procesu kontraktace. Za výstižný název lze považovat termín přípravná smlouva,

---

<sup>70</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M a kol.: *Občanské právo hmotné, Svazek 1. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 195 – 196



který se používal v hospodářském právu před rokem 1989.<sup>71</sup> Úprava smlouvy o smlouvě budoucí byla před přijetím NOZ rozdělena na úpravu v OZ a v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníku, přičemž hlavní rozdíl mezi oběma úpravami byl v takový, že zatímco v obchodněprávní budoucí smlouvě musel být obsah vlastní smlouvy (předmět plnění) určen alespoň obecným způsobem<sup>72</sup>, v občanskoprávní budoucí smlouvě musely strany již sjednat podstatné náležitosti vlastní smlouvy. Právě tento požadavek na obsažení podstatných náležitostí vlastní smlouvy už ve smlouvě budoucí byl považován za základní nevýhodu dosavadní úpravy smlouvy budoucí v OZ, neboť fakticky co do obsahu nerozlišoval mezi smlouvou předběžnou (budoucí) a smlouvou definitivní (vlastní).<sup>73</sup> Pojetí v NOZ tedy navazuje na obchodněprávní vymezení obsahu smlouvy o smlouvě budoucí tak, že stačí, když obsah bude ujednáán alespoň obecným způsobem. V praxi však často dochází k tomu, že celý obsah budoucí smlouvy je připojen ke smlouvě o smlouvě budoucí, či je do ní dokonce včleněn.

Ve smlouvě si strany mohou ujednat lhůtu, ve které může oprávněná strana vyzvat stranu zavázanou, pokud taková stanovena není, činí ze zákona jeden rok. Není-li právo oprávněnou stranou využito včas, pak se toto právo prekluduje<sup>74</sup>. Zavázaná strana je povinna po vyzvání uzavřít smlouvu bez zbytečného odkladu.

Pokud zavázaná strana nepřistoupí k uzavření smlouvy a strany ve smlouvě o smlouvě budoucí neurčily třetí osobu, která v takovém případě určí obsah smlouvy<sup>75</sup>, může se oprávněná osoba obrátit k soudu, který takový obsah určí podle účelu, který má uzavření smlouvy zřejmě sledovat tak, aby práva a povinnosti stran byly poctivě uspořádány

V právní úpravě smlouvy o smlouvě budoucí je porušena zásada *pacta sunt servanda* zákonně formulovanou možností zániku tohoto závazku v případě změny okolností (*clausula rebus sic stantibus*), neboť dojde-li ke změně okolností, z nichž strany při jejím uzavření zřejmě vycházely, do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby smlouvu uzavřela, povinnost uzavřít smlouvu zaniká.<sup>76</sup>

---

<sup>71</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol: *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 130

<sup>72</sup> Viz ustanovení § 289 odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku.

<sup>73</sup> DVOŘÁKOVÁ, M.: *Smlouva o smlouvě budoucí v NOZ.* Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/smlouva-o-smlouve-budouci-v-noz-92087.html>

<sup>74</sup> Právo zaniká přímo ze zákona.

<sup>75</sup> Viz ustanovení § 1787 odst. 1 NOZ.

<sup>76</sup> Viz ustanovení § 1788 odst. 2 NOZ.

## 2.2 Kupní smlouva

### 2.2.1 Pojem a právní úprava

Koupě je synallagmatickým dvoustranným právním jednáním, kterým se prodávající zavazuje převést na kupujícího vlastnické právo k předmětu koupě a odevzdat mu věc, která je předmětem koupě, a kupující se zavazuje k zaplacení kupní ceny v penězích a k převzetí předmětu koupě.

České právo zaznamenalo v důsledku rekonstrukce změnu paradigmatu. Na rozdíl od dosavadního konceptu translace, tedy nabytí vlastnictví věci až předáním této věci, přechází NOZ k principu kontraktnímu (konsensuálnímu), podle něhož přechází vlastnictví v souladu s ustanovením § 1099 NOZ již účinností uzavřené smlouvy.<sup>77</sup> Tato zásada však neplatí vždy a NOZ v ustanoveních § 1101 a násl. zakotvuje hned několik výjimek včetně převodu vlastnického práva k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, kdy se nemovitá věc nabývá do vlastnictví až zápisem do takového seznamu<sup>78</sup>.

Koupě se realizuje prostřednictvím kupní smlouvy jako soukromoprávního smluvního typu. Vzhledem k tomu, že definice věci obsažená v ustanovení § 489 NOZ je velmi široká, neboť za věc v právním smyslu je považováno „*vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí*“, se pravidla kupní smlouvy uplatní na jakýkoliv úplatný převod vlastnictví věci. Normativní úprava rozdělení věci na movité, nemovité, hromadné atd. má pak význam pro jednotlivé modifikace v rámci druhů kupních smluv.<sup>79</sup>

Kupní smlouvu lze uzavřít neformálně, tedy i ústně. Zvláštní ustanovení zákona pak určují, kdy je nutné sjednat kupní smlouvu písemně<sup>80</sup>, kdy musejí být projevy jednajících na téže listině<sup>81</sup> a kdy musejí být podpisy úředně ověřeny<sup>82</sup>. Písemnou formu kupní smlouvy může vyžadovat i předchozí dohoda stran.

---

<sup>77</sup> TICHÝ, L., PIPKOVÁ, P. J., BALARIN, J.: *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář. I. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2014, s. 7

<sup>78</sup> Viz ustanovení § 1105 NOZ.

<sup>79</sup> Například koupě movité věci, koupě nemovité věci, koupě závodu atd.

<sup>80</sup> Viz výše popsané ustanovení § 560 NOZ.

<sup>81</sup> Viz výše popsané ustanovení § 561 odst. 2 NOZ.

<sup>82</sup> Například smlouva o převodu podílu ve společnosti s ručením omezeným podle ustanovení § 207 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)

Povinností prodávajícího je umožnit, aby kupující nabyl vlastnické právo a držbu předmětu koupě. Kupní smlouva má proto obligační i věcněprávní účinky. Kupující je povinen zaplatit kupní cenu a převzít předmět koupě. Strany si dále mohou ujednat v závislostech na právní úpravě a zvyklostech vedlejší povinnosti různého charakteru<sup>83</sup>. Další povinností prodávajícího je převést na kupujícího věc, resp. vlastnické právo k věci bez právních a faktických vad. To znamená, že věc by neměla být zatížena právy třetích osob a omezovat tak kupujícího, a podle ustanovení § 2095 NOZ by měla vykazovat určité vlastnosti stanovené zákonem či smlouvou. V případě nesplnění povinností prodávajícím, má kupující k dispozici nástroje právní ochrany. Kupující může po prodávajícím požadovat řádné splnění, může odstoupit od smlouvy a požadovat vrácení kupní ceny, stejně jako náhradu škody nebo slevu z kupní ceny. Také prodávající je za stanovených podmínek oprávněn k odstoupení od smlouvy či k náhradě škody v případě nesplnění povinností kupujícím.<sup>84</sup>

### 2.2.2 Pozemek jako předmět koupě

Předmět koupě je spolu s označením smluvních stran a kupní cenou podstatnou náležitostí kupní smlouvy (*essentialia negotii*), tedy takovou náležitostí, bez které by dané právní jednání nebylo koupí.

Předmětem koupě je věc. Co se rozumí věcí, bylo již vyloženo v předchozí podkapitole a stanoví tak ustanovení § 489 a násl. NOZ. Věcmi jsou hmotné movité a nemovité předměty, ale též ovladatelné přírodní síly, např. elektrická energie, a také věci nehmotné, tedy práva, jejichž povaha to připouští. Podle definice obsažené v § 489 je však třeba považovat za věc cokoli, co slouží potřebě lidí, tedy jakoukoliv hodnotu, např. informaci. Prodat a koupit lze i věc hromadnou, příkladem pak může být sbírka předmětů, nebo obchodní závod<sup>85</sup>. Předmětem koupě může být i živé zvíře, přestože jej nelze v souladu s ustanovením § 494 NOZ považovat za věc, může se s ním zacházet jako s věcí, neboť to v případě koupě neodporuje jeho povaze.

---

<sup>83</sup> Demonstrativní výčet obsahují ustanovení § 2132 a násl., jedná se například o výhradu vlastnického práva, výhradu zpětné koupě, výhradu zpětného prodeje a předkupní právo.

<sup>84</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol: *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 726 – 727

<sup>85</sup> Viz ustanovení § 2175 a násl. NOZ

Předmět koupě přechází na prodávajícího včetně všech součástí<sup>86</sup> a příslušenství. Součást věci nemůže být samostatným předmětem koupě, ledaže by se pro účely koupě stala samostatnou věcí (rostlinstvo bude odděleno od pozemku ve smyslu § 507 NOZ nebo převáděná část pozemku bude oddělena pomocí geometrického plánu v souladu s ustanovením § 7 KatZ<sup>87</sup>). Příslušenství věci pak může být samostatným předmětem převodu, protože, jak již bylo vysvětleno výše, se jedná o samostatnou věc.

Předmět koupě je třeba v kupní smlouvě specifikovat způsobem, který umožní jeho náležitou identifikaci. Pokud jde o pozemek, KatZ stanoví konkrétní požadavky na označení předmětu koupě. Pozemek musí být označen v souladu s ustanovením § 8 písm. a) KatZ „*parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách a jde o stavební parcelu, též údajem o této skutečnosti, jinak se má za to, že jde o pozemkovou parcelu*“. Požadavky pro specifikaci pozemku, který je evidován zjednodušeným způsobem, jsou uvedeny pod písm. b) tak, že pozemek musí být označen „*parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu, scelovacího operátu nebo evidence nemovitostí, s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a s uvedením názvu původního katastrálního území, pokud byl pozemek dotčen změnou hranice katastrálního území.*“ Náležitosti, které je nutno uvádět ve smlouvě pro účel převodu pozemku evidovaného zjednodušeným způsobem, byly za účinnosti starého katastrálního zákona stanoveny také judikaturou.<sup>88</sup>

Požadavek na jednotný způsob označování nemovitých věcí v listinách má za účel nemožnost jejich záměny za jiné při zápisu. Je totiž třeba zajistit, aby pro zápis do katastru nemovitostí byly nemovité věci v listinách identifikovány standardními údaji užívanými v katastru. Obecné hledisko pouhé určitosti ke standardnímu označení nepostačuje.<sup>89</sup>

---

<sup>86</sup> K tomu rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 11. 2003, sp. zn. NS 22 Cdo 1432/2002: „Vzhledem k tomu, že součást věci přechází na nabyvatele věci ze zákona, je nerozhodné, zda byla v smlouvě o převodu vlastnického práva k této věci součást výslovně uvedena, a dokonce ani není významné, zda nabyvatel si uvědomil, že jde o součást věci.“

<sup>87</sup> Ustanovení § 7 odst. 2 KatZ: „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.“

<sup>88</sup> K tomu rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 19. 2. 1999, sp. zn. 30 Ca 204/98

<sup>89</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), dostupná ze systému ASPI

Nesplnění uvedených požadavků ovšem samo o sobě nemá vliv na existenci a platnost právního jednání, nýbrž zpravidla založí nezpůsobilost zápisu převodu vlastnického práva do veřejného seznamu.<sup>90</sup>

### 2.2.3 Odevzdání a převzetí předmětu koupě a nabytí vlastnického práva

Základními povinnostmi vztahujícími se k předmětu koupě je povinnost prodávajícího odevzdat věc, která je předmětem koupě, povinnost kupujícího převzít tuto věc a povinnost prodávajícího umožnit kupujícímu nabytí vlastnického práva k věci. První dvě povinnosti jsou párové a zavazují prodávajícího, resp. kupujícího k dosažení určitého faktického výsledku, zatímco třetí je ryze právní povahy a zákonodárce u této povinnosti nepředepisuje reciproční závazek kupujícího, protože zda kupující vlastnictví skutečně nabude, je otázkou jeho osobních poměrů.<sup>91</sup>

Odevzdání a převzetí věci je jako způsob nabytí držby pojmovou náležitostí koupě, neboť bez přechodu držby není možné koupi realizovat. Nejčastějším případem odevzdání a převzetí předmětu koupě je předání „z ruky do ruky“, dalším případem je předání distančním způsobem (zásilkou) či prostřednictvím technických prostředků. Akt vlastního odevzdání a převzetí může být i jen imaginární povahy, pokud jeho předání není fakticky možné nebo se na tom strany dohodly.<sup>92</sup>

V případě koupě pozemku se odevzdání a převzetí zpravidla realizuje prohlídkou pozemku (a případně na něm postavené stavby), zápisem o jejich stavu (předávací protokol) a předáním klíčů nebo jiných prostředků umožňujících užívání nemovitých věcí.<sup>93</sup>

Jedná-li se o pozemek, tedy o nemovitou věc zapsanou ve veřejném seznamu, nabývá se vlastnické právo zápisem do takového seznamu a prodávající je v tomto

---

<sup>90</sup> K tomu rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 12. 2010, sp. zn. NS 30 Cdo 1551/2009

<sup>91</sup> TICHÝ, L., PIPKOVÁ, P. J., BALARIN, J.: *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2014, s. 28

<sup>92</sup> K tomu rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 3. 2003, sp. zn. NS 25 Cdo 1232/2001: „Účastníci se však mohou dohodnout i tak, že kupující se stane vlastníkem věci dříve, než mu bude předmět koupě odevzdán; v takovém případě k převodu vlastnictví dojde nikoliv předáním věci, nýbrž v okamžiku, který účastníci v kupní smlouvě sjednali. Pokud se tedy účastníci kupní smlouvy takto dohodnou, může prodávající věc, kterou pronajal či zapůjčil třetí osobě, prodat bez faktického předání kupujícímu, který je srozuměn s tím, že věc převezme až po skončení práva třetí osoby věc užívat.“

<sup>93</sup> TICHÝ, L., PIPKOVÁ, P. J., BALARIN, J.: *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2014, s. 29

případě povinen poskytnout kupujícímu součinnost k zápisu vlastnického práva, tedy zejména podat příslušný návrh, potvrdit převod vlastnického práva a podobně.

Pokud jde o návrh vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, je možno jej podat v časově neomezené lhůtě, neboť ani uplynutí času nemůže nic změnit na vázanosti účastníků smlouvy projevy jejich vůle.<sup>94</sup> Převede-li však strana vlastnické právo k takové věci postupně několika osobám, stane se vlastníkem osoba, která je v dobré víře a jejíž vlastnické právo bylo do veřejného seznamu zapsáno jako první, a to i v případě, že její právo vzniklo později (viz § 1100 odst. 2 NOZ). Jedná se o projev zásady priority.<sup>95</sup> Vlastníkem věci se tedy stává ten, jehož právo bylo po formální stránce a v dobré víře zapsáno jako první, a to i přesto, že vlastní právní titul vznikl později. Obecně se v případě vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí okamžik vkladu upíná k okamžiku doručení návrhu na vklad<sup>96</sup>. Smyslem této úpravy je nastolit právní jistotu při nabývání vlastnictví, pravidlo obsažené v ustanovení § 1100 odst. 2 je tedy kogentní a nelze se od něj odchýlit dohodou stran.

#### 2.2.4 Kupní cena

Ujednání o kupní ceně je další z podstatných náležitostí kupní smlouvy a bez něj nemůže být kupní smlouva perfektní. Kupní cena představuje protiplnění za převod vlastnického práva k předmětu koupě a je vyjádřením hodnoty věci zachyceným v penězích, přičemž není rozhodující, jde-li o českou nebo cizí měnu.<sup>97</sup> Pokud by kupní cena v penězích vyjádřena nebyla, jednalo by se o směnu podle ustanovení § 2184 a násl. NOZ.

Výše kupní ceny je v zásadě přenechána autonomii stran.<sup>98</sup> Kupní cena je pak v souladu s ustanovením § 2080 NOZ sjednaná dostatečně určitě, je-li ujednán alespoň

---

<sup>94</sup> K tomu nález Ústavního soudu ze dne 7. 10. 1996, sp. zn. IV. ÚS 201/96

<sup>95</sup> Zásada priority je upravena v ustanovení § 982 NOZ a je obvykle vyjadřována římskou zásadou „*prior tempore, potior iure*“ neboli časem dřívější, v právu silnější.

<sup>96</sup> SPÁČIL, J., SPÁČIL, M.: *Přehled judikatury ve věcech občanskoprávních vztahů k pozemkům*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2011, s. 70

<sup>97</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol: *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 733

<sup>98</sup> K tomu například usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 6. 2008, sp. zn. 30 Cdo 1776/2007: „Obecně platí a je samozřejmostí, že účastníci kupní smlouvy nejsou v zásadě vázáni či omezeni ve sjednání výše kupní ceny, která není upravena cenovým předpisem. Mohou si tak sjednat i cenu, která se

způsob jejího určení. Strany tak mohou kromě výslovného stanovení kupní ceny odkázat na všeobecné obchodní podmínky, ceníky, katalogy, ceny na burzách či jiné relevantní dokumenty. Zákonodárce však do NOZ zakotvil i určité výjimky z této uvedené zásady, když podle ustanovení § 2085 odst. 2 v případě, že si strany při koupi movité věci nesjednají výši kupní ceny ani 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. Další pomůckou k určitelnosti kupní ceny je ustanovení § 2119 odst. 2, podle něhož se cena stanovená s odkazem na hmotnost určí podle čisté hmotnosti předmětu koupě.

Není-li stanovena kupní cena, ani způsob jejího určení a nelze-li ji určit ani tak, jak předvídá ustanovení § 2085 odst. 2 či § 2119 odst. 2, je třeba cenu zjišťovat výkladem s přihlédnutím k praxi zavedené mezi stranami, a pokud ani toto není možné, lze při určení kupní ceny vycházet z toho, co předcházelo uzavření kupní smlouvy a co po uzavření následuje.<sup>99</sup>

Z výše uvedeného plyne, že strany si mohou sjednat výši kupní ceny různými způsoby, avšak platí zde omezení, že kupní cena musí být v souladu s právními předpisy.<sup>100</sup>

### 2.2.5 Odstoupení od kupní smlouvy o převodu pozemku

Odstoupení od smlouvy, které je upraveno v ustanovení § 2001 a násl. NOZ, je jednostranným právním jednáním, adresovaným druhé smluvní straně, jehož doručením zaniká závazek. Vzhledem k tomu, že odstoupením od smlouvy je porušena zásada *pacta sunt servanda*, lze tak učinit pouze, ujedná-li si to smluvní strany, nebo stanoví-li tak zákon. I Ústavní soud ve svém nálezu konstatoval, že autonomie vůle, specificky

---

*odchyluje od ceny obvyklé (tržní), zejména, jde-li o cenu podstatně nižší. Platné právo nemá žádné ustanovení o sjednání příliš nízké kupní ceny (laesio enormis), pokud taková cena není v rozporu s cenovými předpisy.“*

<sup>99</sup> TICHÝ, L., PIPKOVÁ, P. J., BALARIN, J.: *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář. I. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2014, s. 47

<sup>100</sup> Takovým právním předpisem je především o zákon č. 526/1990 Sb., o cenách či zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ztělesněná v autonomii smluvní, znamená i možnost svobodně se dohodnout na zániku smluvního vztahu a na důsledcích dohody o zrušení smlouvy.<sup>101</sup>

Ustanovení § 2002 NOZ představuje všeobecné ustanovení upravující právo smluvní strany na odstoupení od smlouvy, když smluvní straně umožňuje odstoupit od smlouvy v případě, že druhá smluvní strana poruší smlouvu podstatným způsobem<sup>102</sup>, anebo tehdy, když z chování druhé smluvní strany nepochybně vyplývá, že poruší smlouvu podstatným způsobem a zároveň nedá na výzvu oprávněné strany přiměřenou jistotu.

K odstoupení od smlouvy o převodu pozemků coby nemovitých věcí zapisovaných ve veřejném seznamu a k důsledkům odstoupení na vlastnické právo účastníků smlouvy a třetích osob bylo před 1. 1. 2014 publikováno mnoho odborných článků a k tomuto tématu existuje i bohatá judikatura. Otázkou však nicméně zůstává, nakolik je tuto existující judikaturu možné vztáhnout i na současnou úpravu odstoupení od smlouvy obsaženou v NOZ.

V souvislosti s odstoupením od smlouvy vyvstávají dva problémy. Prvním z nich je, zda je vlastnické právo převodce obnoveno již odstoupením od smlouvy, nebo zda je k tomu třeba výmazu práva nabyvatele v katastru nemovitostí a opětovný vklad práva převodce. Druhý z problémů představuje otázku, zda v případě odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti zaniká i vlastnické právo třetí osoby, která mezitím pozemek či stavbu nabyla od nabyvatele.<sup>103</sup>

Na první předloženou otázku odpověděl Nejvyšší soud svým rozhodnutím, ve kterém publikoval právní větu, že odstoupení od smlouvy má nejen obligační, ale i věcněprávní účinky, a že odstoupením od smlouvy zaniká právní titul, na jehož základě nabyl kupující vlastnické právo k nemovitosti poté, co byl proveden vklad jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí a obnovuje se předchozí stav (tedy vlastnictví převodce). Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí pak

---

<sup>101</sup> Viz náleží Ústavního soudu ze dne 17. 12. 2004, sp. zn. I. ÚS 670/02

<sup>102</sup> Porušením smlouvy podstatným způsobem se dle ustanovení § 2002 odst. 1 NOZ rozumí takové porušení povinnosti, o němž strana porušující smlouvu již při uzavření smlouvy věděla nebo musela vědět, že by druhá strana smlouvu neuzavřela, pokud by toto porušení předvídala.

<sup>103</sup> SPÁČIL, J., SPÁČIL, M.: *Přehled judikatury ve věcech občanskoprávních vztahů k pozemkům*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2011 s. 72



může mít již jen deklaratorní účinky.<sup>104</sup> Správnost této úvahy byla následně potvrzena stanoviskem občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu<sup>105</sup>.

Druhá problematika je pak značně složitější a zprvu ani soudy neposkytovaly jednotná právní řešení. Na výše zmíněné stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2000 navázalo stanovisko stejného kolegia, které bylo přijato dne 19. 4. 2006 a publikováno pod č. 40 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek z roku 2006, tak, že i v případě, že nabyvatel, dříve než došlo k odstoupení od smlouvy, převedl nemovitost na další osobu, přestože tato osoba nabyla nemovitost v dobré víře, zaniká právní titul a obnovuje se původní právní stav, tedy k nemovitosti má vlastnické právo původní převodce. Stejně pak rozhodl i velký senát občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu.<sup>106</sup>

Právní názor Nejvyššího soudu byl rozporován odbornou veřejností, zejména pak v článku publikovaném J. Mikešem a J. Švestkou v Právních rozhledech<sup>107</sup>, ve kterém autoři docházejí k závěru, že Nejvyšší soud při přijímání stanoviska opominul důležitou zásadu římského práva *vigilantibus iura scripta sunt*<sup>108</sup>, když vlastnické právo převodce, který bez vyvinutí patřičné péče a opatrnosti uzavřel kupní smlouvu s osobou, která následně své sliby nedodržela, učinil nedotknutelným, navzdory převodcově nedostatečné bdělosti. Autoři dále konstatují, že při střetu zásady *pacta sunt servanda*, která má být dle názoru Nejvyššího soudu uplatňována vůči těm, kdo se jí ve svých vztazích neřídí, a zásad ochrany dobré víry třetích osob a jistoty a bezpečnosti soukromoprávních vztahů, je třeba dát při uplatnění hlediska přiměřenosti (proporcionality) přednost zásadám uvedeným na druhém místě, protože jen takový

<sup>104</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 3. 1998, sp. zn. 1 Odon 26/97

<sup>105</sup> K tomu stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2000, sp. zn. Cpjn 38/98, které konstatovalo, že odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na jehož základě nabyt účastník smlouvy vlastnické právo, a obnovuje se původní stav, tedy ze zákona se obnovuje vlastnické právo převodce. Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem.

<sup>106</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 6. 2006, sp. zn. 31 Cdo 2808/2004: „nelze souhlasit s názorem, že by provedené zrušení smlouvy nemohlo mít vliv na právní poměry osob, které nebyly účastníky smlouvy. Protože odstoupením od smlouvy zanikají její obligační a věcné (věcněprávní) účinky "od počátku" a je tu tedy podle zákona stejný právní stav, jako kdyby k převodu vlastnictví na nabyvatele vůbec nikdy nedošlo, je smlouva, kterou nabyvatel převedl vlastnictví na další osobu, neplatná, i kdyby byla uzavřena dříve, než převodce od kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti vůči nabyvateli odstoupil, už proto, že "nemo plus iuris ad alium tranfere potest, quam ipso habet", a že uvedený právní stav (s ohledem na účinky odstoupení podle ustanovení § 48 odst.2 občanského zákoníku) tu platil "od počátku".

<sup>107</sup> MIKEŠ, J., ŠVESTKA, J.: Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnictví třetí osoby. Právní rozhledy, roč. 2007, č. 9, s. 317 - 320

<sup>108</sup> Překlad do českého jazyka zní „práva patří bdělým“.

výklad je ústavně konformním a lze ho považovat i za konformní Dodatkovému protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a svobod. Stejný názor zastává i F. Melzer, který dal v závěru svého článku<sup>109</sup> přednost ochraně dobré víry nabyvatele jakožto součásti principu právního státu před ochranou vlastnického práva původního vlastníka.

Výklad Nejvyššího soudu byl následně překonán nálezem pléna Ústavního soudu tak, že nabyli-li další nabyvatel vlastnické právo v dobré víře dříve, než došlo k odstoupení od smlouvy, požívá ochrany v souladu s čl. 11 Listiny a dalšími ústavními principy a nezaniká.<sup>110</sup> Následně na toto rozhodnutí navázal svým rozhodnutím velký senát Nejvyššího soudu<sup>111</sup>, když stanovil, že „nabyvatelé nemohou přijít o vlastnické právo k převáděnému majetku, jestliže v době uzavření kupní smlouvy č. 2 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 mohla od kupní smlouvy č. 1 účinně odstoupit.“. Pokud však nabyvateli bylo v době uzavření kupní smlouvy známo, že jsou dány důvody pro odstoupení od smlouvy uzavřené mezi jeho předchůdci, nepožívá jeho vlastnické právo ústavní ochrany, neboť nebyl v dobré víře, a obnovuje se vlastnické právo původního převodce. Dále bylo v rozsudku stanoveno, že důkazní břemeno k prokázání dobré víry při uzavření kupní smlouvy nese nabyvatel, pokud ovšem nezakotvuje příslušná právní úprava domněnku, že je nabyvatel ohledně existence určitých skutečností v dobré víře.

Úprava obsažená v NOZ výslovně stanoví, že odstoupením od smlouvy se závazek zrušuje od počátku<sup>112</sup>, jakmile tedy dojde k odstoupení od smlouvy, závazek se zrušuje s účinky *ex tunc*. Odstoupením od smlouvy zanikají podle ustanovení § 2005 odst. 1 NOZ práva a povinnosti stran, čímž však nejsou dotčena práva třetích osob nabytá v dobré víře. Tímto svým ustanovením NOZ přebírá závěry judikatury popsané výše, když chrání pozdějšího nabyvatele nemovité věci, který ji nabyl v dobré víře, a účinky odstoupení od kupní smlouvy se tak vztahují jen na původní smluvní strany.

---

<sup>109</sup> MELZER, F.: *Vliv odstoupení od smlouvy na nabytí vlastnického práva*. Právní rozhledy, roč. 2006, č. 14, s. 512 – 518

<sup>110</sup> K tomu nález pléna Ústavního soudu ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06

<sup>111</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2008, sp. zn. 31 Cdo 3177/2005.

<sup>112</sup> Viz ustanovení § 2004 NOZ.

## 2.2.6 Koupě nemovité věci

Pro koupi věcí nemovitých se užijí jak obecná ustanovení o koupi, tak ustanovení o koupi věci movité. Základním a v praxi nejčastěji se vyskytujícím druhem koupě je koupě movité věci a speciální úprava koupě nemovité věci je pak důsledkem zvýšené míry zákonodárce na evidenci věcí nemovitých a právních vztahů k nim z důvodu vyšší právní jistoty a také z důvodů fiskálních.

Nemovitou věcí se v souladu s ustanovením § 498 NOZ rozumí pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Nemovitou věcí je i věc, o které jiný právní předpis stanoví, že není součástí pozemku, a zároveň ji nelze přenést z místa na místo bez porušení její podstaty. Nemovitou věcí je dále jednotka v bytovém spoluvlastnictví, neboť je tak výslovně stanoveno zákonem (§ 1159 NOZ).

Zvláštní úprava smlouvy o koupi nemovité věci stanoví vedle požadavku na písemnou formu kupní smlouvy při prodeji a koupi nemovité věci<sup>113</sup> tři specifická doplnění obecné úpravy upravená v ustanovení § 2129 odst. 1 a 2 a § 2130 NOZ.

Jedná o zvláštní **právo na přiměřenou slevu z kupní ceny** v případě, že pozemek nemá výměru určenou v kupní smlouvě, přičemž pro odpovědnost prodávajícího je nerozhodné, zda skutečnou výměru znal a neupozornil na vadu či o vadě nevěděl. Pokud však údaj o výměře pozemku není uveden ve veřejném seznamu, má kupující právo na přiměřenou slevu, jen bylo-li tak mezi stranami ujednáno. Nebylo-li právo na přiměřenou slevu mezi stranami ujednáno, odpovědnost prodávajícího je omezenější, neboť kupující má dbát o svá práva a skutečnou výměru si zkontrolovat.

Dalším případem je **prodloužení lhůty pro uplatnění skryté vady u stavby** spojené se zemí pevným základem, která je předmětem převodu nebo jeho součástí, a to na pět let od nabytí vlastnictví ke stavbě kupujícím. Skrytou vadou rozumí zákonodárce především takový nedostatek, který není kupujícím znám a který mu zůstal neznám i po využití jeho oprávnění provést prohlídku nemovitosti. Jestliže však původ vady nastal až po přechodu nebezpečí, resp. převodu vlastnictví na kupujícího, vada nemá

---

<sup>113</sup> Viz ustanovení § 2128 NOZ a výše zmiňované ustanovení § 560 NOZ.

režim skryté vady a to i když se projevila až po určité době od svého vzniku.<sup>114</sup> Jestliže však prodávající věděl, nebo alespoň musel vědět o skutečnosti, jejímž důsledkem byla vada, nemá právo po uplynutí pětileté lhůty namítat, že vada nebyla včas oznámena a není tudíž chráněn žádnou promlčecí lhůtou.

Poslední doplnění obecné úpravy se týká **následků převzetí nemovité věci** kupujícím. Strany si mohou ujednat okamžik převzetí před nabytím vlastnictví kupujícím, stejně tak jako mohou tento okamžik odsunout až na dobu po tom, co kupující vlastnictví nabude. Rozhodujícím je tedy okamžik stanovený ve smlouvě konkrétním datem a s tímto je pak spojeno právo kupujícího na plody a užitky nemovité věci a také odpovědnost za škodu vzniklou na věci. Kupující tak v určitém případě může odpovídat za škodu i tehdy, když se ještě nestal vlastníkem nemovitosti, avšak okamžik převzetí nemovitosti byl stanoven před událostí způsobující újmu na věci.

## 2.2.7 Vedlejší ujednání při kupní smlouvě

Vedlejší ujednání při kupní smlouvě není samostatným smluvním typem, ale dalším ujednáním účastníků vlastní kupní smlouvy. Mezi vedlejší ujednání při kupní smlouvě patří podle ustanovení § 2132 a násl. NOZ výhrada vlastnického práva, výhrada zpětné koupě, výhrada zpětného prodeje, předkupní právo, koupě na zkoušku, výhrada lepšího kupce a cenová doložka. NOZ doplnil dosavadní právní úpravu výhrady vlastnictví, předkupního práva a práva zpětné koupě obsaženou v OZ o úpravu koupě na zkoušku a cenové doložky, kterou převzal z obchodního zákoníku, a rozšířil tyto upravené doložky o výhradu zpětného prodeje a výhradu lepšího kupce. Výčet vedlejších ujednání je stejně jako doposud demonstrativní (viz ustanovení § 2157 NOZ).

Ustanovení § 2128 NOZ stanoví, že pro ujednání o výhradě vlastnického práva, o právu zpětné koupě, o zákazu zcizení nebo zatížení, o výhradě předkupního práva nebo lepšího kupce a pro ujednání o koupi na zkoušku, kterými má být zřízeno věcné právo k nemovité věci, platí, že musí mít písemnou formu. Zřizuje-li se pak těmito ujednáními

---

<sup>114</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol: *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 883

věcné právo k věci zapsané ve veřejném seznamu, vzniká takové právo až zápisem do veřejného seznamu.

### 2.2.8 Hlavní změny v úpravě kupní smlouvy v NOZ

Úprava kupní smlouvy byla doposud svěřena jak OZ, tak obchodnímu zákoníku. Nová úprava pak vychází z úpravy obsažené v obchodním zákoníku. Po vzoru Švýcarska je nově upravena systematika ustanovení o kupní smlouvě, kdy nejprve jsou formulována základní ustanovení společná pro všechny případy koupě, dále je upravena koupě movitých věcí, následují odchylky vztahující se ke koupi nemovitých věcí, ustanovení o vedlejších ujednáních při kupní smlouvě, zvláštní ustanovení o prodeji zboží v obchodě a v posledním šestém pododdíle jsou obsažena zvláštní ustanovení týkající se koupě závodu.

Definice koupě v NOZ se výrazně neodlišuje od definice obsažené v OZ<sup>115</sup>, když vzájemná práva a povinnosti prodávajícího a kupujícího jsou stanoveny stejně, v NOZ je pak navíc stanovena povinnost prodávajícího umožnit kupujícímu nabytí vlastnického práva k předmětu koupě.

I nadále platí, že vlastnické právo k nemovitým věcem zapsaným do veřejného seznamu se nabývá vkladem do katastru nemovitostí (viz ustanovení § 1105 NOZ). Ve vztahu k převodu vlastnického práva k pozemkům zachovává nový občanský zákoník dvoufázovost procesu, když vedle kupní smlouvy vyžaduje i vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

NOZ obsahuje u úpravy kupní smlouvy i kritéria pro posouzení, zda se jedná o kupní smlouvu či smlouvu o dílo. Bude-li předmětem smlouvy dosud neexistující věc, půjde o kupní smlouvu, ledaže se odběratel zavázal dodat dodavateli podstatnou část toho, co je třeba k vyrobení věci. Jinak půjde o smlouvu o dílo (viz § 2086 odst. 1 NOZ). Stejně tak půjde o smlouvu o dílo v případě, že převážná část plnění dodavatele spočívá ve výkonu činnosti (viz § 2086 odst. 2 NOZ). Naopak smlouva o dodání

---

<sup>115</sup> Srovnej ustanovení § 588 OZ: „Z kupní smlouvy vznikne prodávajícímu povinnost předmět koupě kupujícímu odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou cenu.“

spotřebního zboží, které je nutno sestavit nebo vytvořit, bude vždy kupní smlouvou (viz § 2085 odst. 1 NOZ).

NOZ opouští hledisko opravitelných a neopravitelných vad jako základního kritéria pro určení práv kupujícího z vad věci a nahrazuje je hlediskem intenzity, jakou vadnost plnění porušuje smlouvu. NOZ také obsahuje zvláštní ustanovení o skrytých vadách stavby spojené se zemí pevným základem, jak bylo uvedeno v podkapitole „Koupě nemovité věci“.

### 2.3 Darovací smlouva

Darovací smlouva je dalším právním titulem převodu vlastnického práva k pozemku. Jedná se o dvoustranné právní jednání, k jehož perfekci je zapotřebí souhlasu obdarovaného. V souladu se zněním ustanovení § 2055 NOZ zahrnuje institut darování dvě roviny a to reálnou a konsensuální darovací smlouvu.

Reálná darovací smlouva je taková smlouva, kterou dárce bezplatně převádí vlastnické právo k věci, a tedy současně s projevem vůle darovat a projevem vůle dar přijmout dochází i k odevzdání věci jako předmětu daru. V případě darování nemovitosti, která je předmětem evidence ve veřejném seznamu, je však reálná darovací smlouva vyloučena, neboť k nabytí vlastnického práva dochází až po jeho zápisu do takového seznamu.<sup>116</sup>

Konsensuální darovací smlouvou se rozumí případ, kdy se dárce zavazuje obdarovanému věc bezplatně převést do vlastnictví a obdarovaný dar nebo nabídku daru přijímá. Na rozdíl od reálné podoby darování, zde darovací smlouva vzniká již konsenzem obou smluvních stran. Dalším rozdílem pak je, že pro konsensuální darovací smlouvu je stanovena obligatorní písemná forma pro všechny předměty daru, zatímco u reálného darování je požadavek písemné formy dán pouze pro darování věcí zapsaných ve veřejném seznamu.<sup>117</sup> Požadavek na písemnou formu a na to, aby ze smlouvy bylo zřejmé, že jde o darování, byl vyjádřen i v rozhodnutí Nejvyššího soudu.<sup>118</sup>

---

<sup>116</sup> Viz ustanovení § 1105 NOZ.

<sup>117</sup> Viz ustanovení § 2057 NOZ.

<sup>118</sup> K tomu rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 9. 2002, sp. zn. NS 22 Cdo 101/2001: „Uzavírají-li účastníci darovací smlouvu ohledně nemovitosti, musí být skutečnost, že jde o darování, vyjádřena v písemné formě; jinak darovací smlouva platně nevznikne. Proto v případě, že účastníci uzavřeli

NOZ zavádí závaznost slibu, kdy je dárce v případě konsensuální darovací smlouvy zavázán k odevzdání předmětu daru. Dárce však již podle § 2057 odst. 2 NOZ není povinen platit úrok z prodlení. Obdarovaný tak bude oprávněn požadovat jen samotný dar. Tento přístup byl inspirován úpravou německého občanského zákoníku (BGB) a lépe odpovídá povaze darovací smlouvy jako smlouvy bezúplatné.

Mezi pojmové znaky darování patří předmět daru, bezúplatnost, dobrovolnost a převod vlastnického práva. Vzhledem ke koncepci širokého pojetí věci, jak bylo popsáno výše, může být darováno vše, co je rozdílné od fyzických a právnických osob a co slouží potřebám lidí. Věc však může být darována pouze za předpokladu, že náleží dárce.

Bezúplatnost je to, co darovací smlouvu odlišuje od kupní i směnné smlouvy. Rozumí se jí absence jakéhokoli protiplnění, jež by mělo majetkový charakter. Naopak pokud si strany sjednají povinnost obdarovaného k určité protislužbě, ke splnění podmínky či přijetí příkazu a tato povinnost majetkový charakter mít nebude, podmínka bezúplatnosti bude splněna. Vzhledem k tomu, že nejčastějším případem darování je darování mezi příbuznými z důvodu vyřešení majetkových vztahů za jejich života, je častým jevem zřízení věcného břemene v rámci darovací smlouvy ve prospěch dárce, které spočívá v oprávnění dárce k doživotnímu a bezúplatnému užívání nemovitosti.<sup>119</sup>

Dobrovolnost je chápána jako absence jakékoli právní povinnosti bezúplatné plnění poskytnout na straně dárce, zároveň se však předpokládá i na straně obdarovaného, který nesmí být nucen dar přijmout nebo odmítnout.<sup>120</sup>

---

*simulovanou písemnou kupní smlouvu ohledně nemovitosti, kterou chtěli zastřít darování této nemovitosti, není darovací smlouva platná, pokud nebyla uzavřena písemně a z jejího znění není zřejmé, že šlo o darování.*“

<sup>119</sup> K tomu také rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2005, sp. zn. NS 22 Cdo 2248/2004: „Není nijak výjimečné a spíše je obvyklé, že při darování mezi blízkými osobami se různým způsobem převádějícím zajišťuje dosavadní (často neomezený) rozsah užívání převáděných nemovitostí. Z ničeho nevyplývá, že by bylo vyloučeno, aby tomu v dané věci bylo podobně. I když je obvyklé takové zajištění smlouvou o zřízení věcného břemene, není vyloučeno, aby se tak stalo formou osobního závazku, jako tomu bylo v této věci, a samostatnou (oddělenou) smlouvou, která ke své účinnosti nepotřebuje vklad do katastru nemovitostí.“

<sup>120</sup> Výjimky jsou pak stanoveny například v ustanovení § 246 odst. 4 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) či ustanovením § 303 odst. 2 písm. c) zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce.

### 2.3.1 Slib daru

Z důvodové zprávy k NOZ vyplývá, že „nevznikne-li darovací smlouva, není ten, kdo darovací slib učinil, právně zavázán darovat. Přece jen však je i v takovém případě zapotřebí chránit příjemce slibu důvěřujícího projevené vůli slibujícího, a pro případ, že ten slibu nedostojí, přiznat příjemci slibu právo na náhradu nákladů v očekávání daru účelně vynaložených.“<sup>121</sup>

O slib daru se nejedná v případě, kdy již mezi stranami došlo k uzavření darovací smlouvy, ať již v reálné či konsensuální podobě, tehdy se jedná o standardní závazkový poměr. Situace, že dárce není k darování zavázán v případě příslibu darování, je zákonnou výjimkou ze zásady *pacta sunt servanda* a předchází nepřiměřené nerovnosti mezi stranami, která by vznikla v případě, že by příslib daru dárce zavazoval.

Adresát slibu má právo na náhradu nákladů, které účelně vynaložil v očekávání daru. Takovými náklady by mohly být náklady vynaložené na uzpůsobení nemovitosti, či zmařené cestovní, telefonické či znalecké výdaje. Vždy však musí jít o náklady vynaložené účelně, přičemž taková účelnost je v případě sporu na posouzení soudu.<sup>122</sup>

### 2.3.2 Odepření daru a odstoupení od smlouvy

Změní-li se okolnosti po uzavření darovací smlouvy do té míry, že by plnění podle smlouvy vážně ohrozilo dárcovu výživu nebo plnění vyživovací povinnosti, může dárce od smlouvy odstoupit a odevzdání daru odepřít. Pokud však dárce již část daru odevzdal, může od smlouvy odstoupit jen ohledně toho, co dosud nesplnil.<sup>123</sup>

Jak vyplývá z uvedeného, klauzule *rebus sic stantibus* může být uplatněna pouze v případě darování konsensuálního, neboť s ohledem na předchozí výklad u reálného darování dochází k odevzdání předmětu darování zároveň s uzavřením smlouvy a proto připadá v úvahu pouze odvolání daru.

---

<sup>121</sup> ELIÁŠ, K. a kol.: *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 804

<sup>122</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol: *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 634 - 635

<sup>123</sup> Viz ustanovení § 2059 NOZ.



Okolností aktivující možnost odepřít dar bude okolnost dárce v době uzavření darovací smlouvy nepředvídaná, například nemoc, ztráta zaměstnání, narození dítěte, ztráta živitele a podobně.<sup>124</sup>

### 2.3.3 Odvolání daru

NOZ stojí na zásadě neodvolatelnosti daru, která sice není výslovně vyjádřena, vyplývá však ze zásady smluvního práva *pacta sunt servanda*. Z této zásady pak zákon se zřetelem k zásadě slušnosti a spravedlnosti připouští dvě výjimky, a to revokaci daru pro nevděk darovaného či z důvodu nouze dárce, přičemž tento důvod pro odvolání daru OZ neznal.

Nouzí se rozumí situace, kdy dárce nemá ani na nutnou výživu<sup>125</sup> vlastní nebo nutnou výživu osoby, k jejíž výživě je podle zákona povinen, přičemž taková nouze u dárce nastala až po darování a nepřivodil si ji úmyslně nebo z hrubé nedbalosti. V takové situaci dárce vzniká právo revokovat dar, nikoli však povinnost. Účinky revokace tedy nenastávají *ex lege* (přímo ze zákona), ale je zapotřebí projevu vůle dárce.

Nevděčné chování obdarovaného zahrnuje ublížení dárce (případně osobně jemu blízké) úmyslně či z hrubé nedbalosti tak, že zjevně poruší dobré mravy a dárce takové chování obdarovanému nepromine. Obdarovaný by se měl k dárce vzhledem k jeho štědrosti a velkorysosti chovat slušně a projevovat vůči dárce vděčnost a v případě, že se tak neděje a obdarovaný naplní výše uvedené podmínky nevděku, má dárce právo požadovat vydání celého daru a není-li to možné, zaplacení jeho obvyklé ceny. Stejná práva má dárce i v situaci odvolání daru pro nouzi, avšak pouze v tom rozsahu, v jakém se dárce nedostává prostředků k výživě. Právo odvolat dar pro nevděk lze uplatnit nejpozději do jednoho roku od okamžiku, kdy bylo dárce ublíženo nebo kdy se o tom dozvěděl.

Práva odvolat dar pro nevděk či nouzi se obdarovaný nemůže pro případ darování mezi živými platně vzdát.

---

<sup>124</sup> ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. a kol: *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 642

<sup>125</sup> Nutnou výživou se rozumí nejen strava, ale i zabezpečení bydlení, ošacení, zdravotní péče atd.

U revokace daru pozemku je s ohledem na znění ustanovení § 560 NOZ vyžadována písemná forma, neboť se zcela jistě jedná o právní jednání, jímž se věcné právo k nemovité věci mění nebo ruší. Obecně je však pro praxi vhodnější zvolit písemnou formu odvolání daru vždy s ohledem na snazší dokazování v případném soudním sporu.

### 2.3.4 Hlavní změny v úpravě darovací smlouvy v NOZ

NOZ přináší detailnější úpravu darování, když namísto třech paragrafů, které vymezovaly darovací smlouvu v OZ, obsahuje paragrafů dvacet čtyři. Úprava v NOZ je zároveň rozšířena i o nové instituty.

Základní vymezení darovací smlouvy se oproti předchozí úpravě nijak zásadně neliší, když darovací smlouvu NOZ nadále definuje jako dvoustranné právní jednání, kterým dárce bezplatně převádí vlastnické právo k věci nebo se zavazuje obdarovanému věc bezplatně převést do vlastnictví a obdarovanému vzniká závazek dar nebo nabídku přijmout. Pojmové znaky darovací smlouvy tak zůstávají stejné.

Nová úprava od darování odlišuje plnění ze společenské úsluhy (*liberality*), které není darováním za podmínky, že je z chování stran zřejmé, že nemají úmysl se smluvně vázat. Projev vůle stran tedy v tomto případě nesleduje právní následky. Jedná se o různá zdvořilostní jednání jako je pozvání na večeři, o dobročinnost, občanskou ochotu, plnění motivovaná společenskými konvencemi (například zaplacení spropitného v restauraci).

Předmětem daru může být nově i budoucí majetek dárce, tedy hodnoty, které dárce získá či vytvoří později, přičemž dispozice ohledně budoucího majetku je omezena polovinou tohoto majetku (viz ustanovení § NOZ)

Úprava obsažená v ustanovení § 2063 NOZ nově zakládá i možnost darování pro případ smrti (*donatio mortis causa*), které závisí na podmínce, že obdarovaný přežije dárce, obdarovaný dar přijme, dárce se výslovně vzdá práva dar odvolat a vydá o tom listinu. Přechod vlastnictví je vázán na smrt dárce, čímž se dostává do kolize s dědickým právem, zejména s úpravou odkazu. Věcný rozdíl oproti odkazu spočívá zejména v tom, že odkaz je odvolatelný, zatímco při darování pro případ smrti dar

odvolat nelze, rovněž co do formalit jsou pro oba případy předepsány různé náležitosti. Darování pro případ smrti bylo v OZ zakázáno.

## **2.4 Směnná smlouva**

Směnná smlouva je další ze synallagmatických obligačních smluv a její podstatou je výměna dvou zpravidla individuálně určených věcí, kdy se smluvní strany zavazují převést druhé straně vlastnické právo k převáděné věci. Směnit však lze i věci určené druhově či věci v době uzavření smlouvy neexistující, avšak je přitom nutné užít ustanovení o množství, kvalitě a času podle úpravy kupní smlouvy.

Rozdíl oproti kupní smlouvě spočívá v tom, že v tomto případě obě strany mezi sebou směňují věc za věc a ne jednu věc za kupní cenu, resp. peníze. Od darovací smlouvy se pak směnná smlouva liší tím, že za věc je druhou stranou poskytováno protiplnění, přičemž u darovací smlouvy poskytuje plnění jen jedna strana.

Podstatnými náležitostmi směnné smlouvy je dostatečné určení předmětů směny a vyjádření vůle stran o převodu vlastnického práva k těmto věcem. Obsah práv a povinností je nutné posuzovat, jakoby se jednalo o dvě překrývající se kupní smlouvy, když každá ze stran se považuje za stranu prodávající ohledně věci, kterou dává, a za stranu kupující ohledně věci, kterou přijímá. K předání věcí nemusí dojít na stejném místě ani ve stejný čas, proto je osud vlastnictví každé ze směňovaných věcí řešen samostatně.

NOZ přejímá úpravu směnné smlouvy z OZ a doplňuje ji o úpravu některých odchylek od kupní smlouvy, v ostatním se pak na směnnou smlouvu použijí ustanovení o kupní smlouvě, pokud to povaha směnné smlouvy nevyklučuje. Stejně jako v případě kupní a darovací smlouvy je třeba v situaci, kdy dochází ke směně dvou pozemků (případně pozemku a jiné nemovité věci), respektovat písemnou formu smlouvy.

## **2.5 Shrnutí kapitoly Důvod nabytí vlastnického práva**

Druhá kapitola této práce se zabývá titulem neboli právním důvodem nabytí vlastnického práva jako první fází převodu vlastnického práva k pozemku. I přes to, že

právní úprava kupní smlouvy přechází ke konsenzuálnímu principu, kdy vlastnické právo kupující nabude již uzavřením smlouvy, se v případě převodu vlastnického práva k pozemku stále uplatňuje princip translace a pozemek nabyvatel získá do vlastnictví až zápisem do katastru nemovitostí.

Odstoupením od kupní smlouvy o převodu pozemku a jeho účinky vůči třetím osobám nabývajícím vlastnické právo k pozemku v době před tímto odstoupením se před účinností NOZ velmi zajímala odborná veřejnost. Ani závěry soudů o účincích vůči třetím osobám z počátku nebyly jednotné, naopak si Nejvyšší a Ústavní soud protiřečily. Zakotvením § 2005 do NOZ výslovně stanovujícím, že odstoupením od smlouvy nejsou dotčena práva třetích osob nabytá v dobré víře, je snad diskuze o účincích vůči třetím osobám uzavřena a napříště bude jednoznačné, že i v případě, že původní převodce odstoupí od smlouvy, avšak původní nabyvatel mezitím převede vlastnické právo k pozemku na třetí osobu, bude tato třetí osoba chráněna vůči původnímu převodci za podmínky zmíněné dobré víry.

Vedle zmíněné kupní smlouvy jsou dalšími smluvními typy typickými pro převod vlastnického práva k pozemku směnná a darovací smlouva.

### 3. Způsob nabytí vlastnického práva

#### 3.1 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí České republiky vznikl na základě starého katastrálního zákona k 1. 1. 1993 a současný katastr je jeho přímým pokračováním. Z názvu katastru nemovitostí i KatZ bylo však vypuštěno, že jde o katastr České republiky, neboť takové označení ztratilo vzhledem ke skutečnosti, že na našem území není veden ještě katastr Slovenské republiky, jak tomu bylo za existence Československa, na významu. Katastr nemovitostí je veřejný seznam, přičemž pojem veřejný seznam není v našem právním řádu definován. Tento pojem je však hojně používán NOZ a ve většině případů, a prakticky vždy v případech souvisejících s nemovitými věcmi, je jím myšlen právě katastr nemovitostí. Obsah veřejného seznamu je přístupný všem a každý má možnost se s jeho obsahem seznámit. Zároveň v souladu s § 980 odst. 1 NOZ nikoho neomlouvá neznalost zapsaného práva k věci.

Katastr nemovitostí obsahuje údaje o nemovitých věcech a to konkrétně jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitým věcem. Katastr nemovitostí je ucelený a průběžně aktualizovaný informační systém o vybraných nemovitých věcech na našem území. V souladu s ustanovením § 1 odst. 2 KatZ je katastr nemovitostí zdrojem informací sloužících k ochraně práv k nemovitostem, k daňovým a jiným peněžitým účelům, k ochraně životního prostředí, nerostného bohatství, zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí a pro účely vědecké, hospodářské a statistické. Informace obsažené v katastru nemovitostí mohou sloužit i pro tvorbu dalších informačních systémů pro účely právě vyjmenované. Katastr nemovitostí s ohledem na výše uvedené plní několik funkcí, kterými jsou funkce evidenční, informační, ochranná a intabulační<sup>126</sup>.

Katastr nemovitostí je veřejným seznamem, ale údaje v něm zveřejněné smí být využívány jen k účelům, které stanoví zvláštní právní předpis<sup>127</sup>.

---

<sup>126</sup> Intabulační funkci plní katastr nemovitostí tím, že zápis do katastru nemovitostí po povolení vkladu zakládá práva k nemovitostem a princip dobré víry ve správnost údajů tam obsažených. Intabulační zásadě se práce věnuje v následujících kapitolách.

<sup>127</sup> Tímto zvláštním právním předpisem je zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů

### 3.1.1 Vývoj evidence nemovitých věcí na našem území

Základy dnešního novodobého katastru nemovitostí byly položeny již za rakouského císaře Františka I. v roce 1817, když pro účely daňové politiky měl být vyhotoven tzv. **stabilní katastr**. Z doby vzniku stabilního katastru pochází většina dnešních katastrálních území a z jeho měřičského aparátu je odvozena i většina platných katastrálních map na území České republiky. Stabilní katastr byl nahrazen **pozemkovými knihami** zavedenými tzv. obecným knihovním zákonem z roku 1871<sup>128</sup>. Tento zákon se vztahoval na všechny dosavadní veřejné knihy, do nichž se zapisovaly nemovité věci, práva na ně se vztahující a další skutečnosti významné pro bezpečný právní obchod s nimi. Mezi veřejné knihy pak patřily mimo jiné i pozemkové knihy. K naplňování účelu veřejných knih sloužilo knihovní právo založené na zásadách<sup>129</sup>, z nichž některé jsou i dnes aktuální.<sup>130</sup>

**Pozemkový katastr** zřízený zákonem č.177/1927 Sb. z. a n., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon) po vzniku samostatného Československa navazoval na úpravu stabilního katastru. Pozemkový katastr byl nepostradatelnou součástí všech právních jednání o nemovitých věcech a původní daňové poslání katastru se tak změnilo na účel právní a hospodářský. Po roce 1945 se z důvodu poválečných konfiskací, přidělových řízení a scelování začal hrubě rozcházet se skutečností a po roce 1956 se přestal udržovat vůbec.<sup>131</sup>

Střední občanský zákoník zavrhl římskou zásadu *superficies solo cedit* a nahradil ji zásadou *superficies solo non cedit*, tedy výslovně stanovil, že stavba není součástí pozemku. Intabulační princip zápisů do pozemkových knih byl definitivně opuštěn a vlastnické právo k nemovitým věcem se tak nadále nabývalo pouze na základě smlouvy. Zápisy věcných práv k nemovitým věcem tak byly od 1. 1. 1951 pouze fakultativní a měly jen deklaratorní povahu. Vzhledem k tomu, že pro účely socialistického hospodářství bylo nutné znát pouze toho, kdo půdu obhospodařuje, nikoliv jejího

---

<sup>128</sup> Zákon č. 95/1871 ř.z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách

<sup>129</sup> Jedná se například o zásadu vkládání (věcná práva k nemovitostem vznikala, měnila se, či zanikala teprve zápisem do pozemkové knihy), zásadu volnosti, zásadu legality, zásadu materiální publicity atd.

<sup>130</sup> PEKÁREK, M. et al.: *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010, s. 183 – 186

<sup>131</sup> PEKÁREK, M. et al.: *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010, s. 186 - 187

vlastníka, byla v roce 1956 založena **Jednotná evidence půdy (JEP)**, jejíž podstatou bylo evidování faktického stavu užívání půdy bez ohledu na vlastnické vztahy.<sup>132</sup>

Současně s OZ nabyl účinnosti i zákon o evidenci nemovitostí<sup>133</sup>, kterým byl zrušen obecný knihovní zákon a založena tzv. **evidence nemovitostí**, a notářský řád<sup>134</sup>. OZ přinesl novou úpravu smluvního nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem, které nově přecházelo na nabyvatele registrací smlouvy státním notářstvím. Státní notářství byla zrušena ke dni 31. 12. 1992.<sup>135</sup>

Nutnost legislativních změn přinesla změna politického systému v roce 1989, neboť evidence nemovitostí se pro účely fungujícího trhu s nemovitostmi v nových podmínkách stala zcela nedostatečnou. Jak bylo zmíněno na úvod této kapitoly, starým katastrálním zákonem byl zřízen **Katastr nemovitostí České republiky**, který navázal na tradici pozemkového katastru z období 1. republiky, avšak vzhledem k tehdejšímu uplatňování zásady *superficies solo cedit* jen co do evidence pozemků. Právní úpravu katastru nemovitostí České republiky tvořil OZ upravující věcná práva k nemovitým věcem a od novely, provedené zákonem č. 264/1992 Sb., v ustanovení § 133 odst. 2 stanovující, že vlastnictví k nemovité věci vzniká na základě smlouvy vkladem do katastru nemovitostí. Dalším právním předpisem upravujícím katastr nemovitostí České republiky byl starý katastrální zákon účinný od 1. 1. 1993, zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, který stanovil, jaká práva a jakým způsobem se zapisují do katastru nemovitostí a upravoval postup katastrálního úřadu při provádění zápisů a zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, zřizující soustavu správních orgánů k výkonu státní správy na úseku zeměměřičství a katastru nemovitostí v čele s Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním. Právní úpravu pak doplňovala katastrální vyhláška<sup>136</sup> vydaná na základě přímého zmocnění ve starém katastrálním zákoně za účelem podrobnější úpravy a vyhláška o poskytování údajů katastru nemovitostí České republiky<sup>137</sup>.

---

<sup>132</sup> PEKÁREK, M. et al.: *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010, s. 187 – 188

<sup>133</sup> Zákon č. 22/1964 Sb., zákon o evidenci nemovitostí

<sup>134</sup> Zákon č. 95/1963 Sb., notářský řád

<sup>135</sup> PEKÁREK, M. et al.: *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010, s. 188 – 189

<sup>136</sup> Vyhláška Českého úřadu katastrálního a zeměměřičského č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška)

<sup>137</sup> Vyhláška Českého úřadu katastrálního a zeměměřičského č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky

### 3.1.2 Katastrální zákon č. 256/2013 Sb.

V srpnu roku 2013 byl v legislativním procesu schválen KatZ, který ruší starý katastrální zákon, zákon o zápisech a také všechny prováděcí předpisy k těmto zákonům. KatZ provádí tři podzákoné předpisy a to vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí a vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu. Účinnost KatZ a uvedených vyhlášek nastala ve stejný den jako účinnost NOZ, tedy 1. 1. 2014.

Přijetí KatZ bylo vynuceno přijetím NOZ, který přináší do oblasti katastru nemovitostí rozsáhlé změny. Zásadní změnou je nová definice pojmu nemovitá věc a uplatnění zásady *superficies solo cedit*. NOZ také zavádí do našeho právního řádu mnoho nových věcných práv, která dosud neexistovala a nově se do katastru nemovitostí budou zapisovat. V neposlední řadě NOZ zakotvuje i zásady, které katastru nemovitostí umožní plnění role bezpečného zdroje informací pro realitní obchody, kdy se lidé budou moci spolehnout na pravdivost údajů v něm obsažených. Zásadám ovládajícím katastr nemovitostí se tato práce věnuje v samostatné kapitole, zde je však vhodné zmínit, že hlavní takovou zásadou je zásada materiální publicity, jejíž nedůsledné uplatnění v předchozí právní úpravě vedlo k nižší důvěryhodnosti katastru nemovitostí.

### 3.1.3 Předmět a obsah katastru nemovitostí

V důsledku skutečnosti, že NOZ definuje nemovitou věc podstatně jiným způsobem, je třeba stanovit, které z nově definovaných nemovitých věcí podléhají evidenci v katastru nemovitostí. Takto činí v ustanovení § 3 odst. 1 KatZ<sup>138</sup>.

---

<sup>138</sup> Podle znění ustanovení § 3 odst. 1 KatZ se v katastru nemovitostí evidují pozemky v podobě parcel, budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby, budovy, kterým se tato čísla nepřidělují, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby, jednotky vymezené podle občanského zákoníku, jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů, právo stavby a nemovité věci, o nichž to stanoví jiný právní předpis (v souladu s ustanovením § 20 odst. 1 vodního zákona například přehrady, hráze, jezy a další vodní stavby).



Zřejmá je potřeba nadále evidovat pozemky a dosud evidované stavby budov, které se nestaly součástí pozemku. Jako potřebná se jeví i evidence dočasných staveb a bytů a nebytových prostor vymezených jako jednotky, neboť ty se nestanou součástí pozemku a budou předmětem samostatných prvních vztahů. KatZ pak reaguje na ustanovení § 3063 NOZ, které počítá s tím, že jednotky, které byly vymezeny v režimu zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům, a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), budou i nadále existovat v režimu původního zákona vedle jednotek vymezených nově podle NOZ. Jako nemovitá věc bude nově evidováno právo stavby<sup>139</sup>, protože lze předpokládat, že jeho součástí bude stavba postavená na základě tohoto práva. Naopak přestává mít smysl evidence rozestavěných budov, neboť ty se v naprosté většině případů stanou součástí pozemku nebo práva stavby, a rozestavěných jednotek, které budou ve smyslu ustanovení NOZ existovat ve stejném právním režimu jako jednotky dokončené.<sup>140</sup>

Dosud evidované samostatné stavby, které se staly od 1. 1. 2014 součástí pozemku a přestaly existovat jako samostatné věci, z katastru nemovitostí nezdisolviují zcela, ale namísto evidence těchto staveb je vždy u příslušného pozemku, jehož součástí stavba je, uvedena informace o tom, jaká stavba je součástí pozemku.

Nemovité věci se v katastru nemovitostí evidují podle katastrálních území. Definici katastrálního území obsahuje ustanovení § 2 písm. h) KatZ a je jím „*technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí*“. Jedná se o historicky vzniklou územní jednotku, přičemž správní obvod obce může tvořit několik katastrálních území, ale jedno katastrální území může také zčásti zasahovat do různých správních obvodů. Pro polohové určení nemovité věci je tedy rozhodující katastrální území, ve kterém leží, a nikoliv název obce, do které patří.<sup>141</sup>

Katastr nemovitostí obsahuje údaje vypočtené v ustanovení § 4 KatZ. Mezi tyto údaje patří například geometrické určení a polohové určení nemovitých věcí a katastrálních území, druhy pozemků, čísla a výměry parcel, údaje o budovách a nově

---

<sup>139</sup> Právo stavby je nemovitou věcí a věcným právem k cizímu pozemku upraveným v § 1240 a násl. NOZ.

<sup>140</sup> Viz Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), dostupná ze systému ASPI

<sup>141</sup> PEKÁREK, M. et al.: *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010, s. 195

pak také cenové údaje sloužící potřebám orgánů veřejné moci a realitnímu trhu. Obsah katastru nemovitostí je uspořádán v katastrálních operátech podle katastrálních území.

Ustanovení § 11 obsahuje taxativní výčet věcných práv, která se zapisují do katastru nemovitostí. Tato práva se nově zapisují výlučně vkladem bez ohledu na to, zda má zápis konstitutivní či deklaratorní povahu. „*Uvedenou změnou odpadnou mnohé spory o to, který způsob zápisu (vklad či záznam) se má na daný případ použít, tedy vkladem se budou nově zapisovat nejen práva k nemovitostem ze smluv, ale i práva, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, na základě rozhodnutí, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem nebo zpracováním.*“<sup>142</sup>

Věcnými právy, jejichž vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence, se zapisuje do katastru nemovitostí jsou: vlastnické právo, právo stavby, věcné břemeno, zástavní právo, budoucí zástavní právo, podzástavní právo, předkupní právo, budoucí výměnek, přídatné spoluvlastnictví, správa svěřenského fondu, výhrada vlastnického práva, výhrada práva zpětné koupě, výhrada práva zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhrada práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka, pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka, vzdání se práva na náhradu škody na pozemku. Vkladem se do katastru nemovitostí dále zapisuje rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám.

### **3.2 Zásady vedení právních vztahů v katastru nemovitostí**

Mezi základní zásady, na nichž je katastr nemovitostí založen a podle nichž je veden, patří zásada intabulační, dispoziční, zásada legality, priority a zásada materiální publicity. Tyto základní zásady, které jsou buď výslovně uvedeny v zákoně, nebo z dikce zákona vyplývají, napomáhají katastrálnímu úřadu interpretovat a poté i aplikovat právní normy na příslušné právní vztahy.

---

<sup>142</sup> ŠOURKOVÁ, M.: *Katastr nemovitostí v novém*. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/katastr-nemovitosti-v-novem-92356.html>

### 3.2.1 Intabulační zásada

Intabulační zásada spočívá v tom, že právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu se nabyvá až jeho zápisem do takového seznamu. Znamená to tedy, že dokud není právo ve veřejném seznamu zapsané, tak neexistuje, a za vlastníka je považována osoba, která je ve veřejném seznamu zapsána. Tato zásada je v NOZ vyjádřena v § 1105 a zachovává dosavadní úpravu zavedenou zákonem o zápisech<sup>143</sup>. Intabulační zásada vytváří konstitutivní princip, který ke vzniku, změně či zániku práva k předmětu vkladu vyžaduje kromě právně perfektní smlouvy i vklad předmětného práva do katastru nemovitostí.

S ohledem na výklad obsažený v podkapitole “Vývoj evidence nemovitých věcí na našem území“ této práce, je zřejmé, že zákonné úpravy evidence nemovitých věcí a nabývání vlastnického práva k takovým věcem se na našem území několikrát vystřídaly a při přijímání NOZ bylo složité určit, k jakému řešení by se měla právní úprava přiklonit.

Významem intabulační zásady a jejím zakotvením, či nezakotvením v nové právní úpravě se před přijetím NOZ zabývalo několik odborníků. Jedním z nich byl i P. Baudyš, který tvrdil, že *„opuštění intabulačního principu při nabývání vlastnického práva k nemovitostem bude znamenat, že ve všech případech dojde ke vzniku vlastnického práva, aniž to bude možné z katastru nemovitostí poznat.“*<sup>144</sup> To by znamenalo, že zápisy v katastru nemovitostí by byly mnohdy nepravdivé a v podstatě by neustále doháněly skutečný právní stav. Došlo by tak k poklesu důvěry v údaje obsažené v katastru nemovitostí, což jistě nebylo cílem zákonodárce. Při plném uplatnění intabulační zásady naopak není možné, aby došlo k rozporu mezi skutečným stavem a evidencí v katastru nemovitostí s výjimkou případů, kdy dojde k zápisu na základě neplatné listiny.

---

<sup>143</sup> Zákon o zápisech obsahuje tuto zásadu § 2 odst. 2, kde je řečeno, že věcná práva k nemovitostem, která se zapisují do katastru nemovitostí, vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru nemovitostí.

<sup>144</sup> BAUDYŠ, P.: *Intabulační princip*. Právní rozhledy, roč. 2006, č. 3, s. 105

### 3.2.2 Zásada dispoziční

Na zásadě dispoziční je založen vklad práva do katastru nemovitostí. Vkladové řízení je zahájeno výhradně na návrh účastníků, jak plyne z ustanovení § 14 KatZ. Náležitosti návrhu jsou stanoveny KatZ a návrh podávají všichni účastníci vkladového řízení společně, může ho však podat jen jeden nebo někteří z více účastníků.

Katastrální úřad není oprávněn zahájit vkladové řízení z vlastního podnětu a zároveň je při samotném rozhodování vázán návrhem účastníků, tedy nemůže rozhodnout o vkladu dalšího, účastníky nenavrhaného, práva, i kdyby vyplývalo ze smlouvy k návrhu přiložené.<sup>145</sup>

Dispoziční zásada se projevuje i ve skutečnosti, že účastník vkladového řízení, který návrh podal, může v souladu s ustanovením § 45 odst. 4 správního řádu zúžit předmět žádosti nebo může vzít svůj návrh zpět (§66 odst. 1 písm. a), s tím však musí souhlasit všichni žadatelé.

### 3.2.3 Zásada legality a priority

Na zásadě legality byly postaveny již pozemkové knihy a tato má tedy na našem území dlouhou tradici. Zásada legality je zakotvena na ústavní úrovni v článku 2 odst. 4 Ústavy, který stanoví, že státní moc lze uplatňovat jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon. V souladu s tím je možné v katastru nemovitostí činit pouze takové zápisy<sup>146</sup>, které se nepřičí platným právním předpisům, a ve vkladovém řízení je možné zkoumat předložené listiny pouze ze zákonem taxativně stanovených hledisek uvedených v § 17 odst. 1 písm. a) až g) KatZ, v případě, že předložená listina je veřejnou listinou, pak zkoumá pouze údaje uvedené v odst. 2.

Zásadou priority se rozumí dodržování pořadí zápisů v katastru nemovitostí. Tato zásada je vyjádřena v ustanovení § 9 KatZ, které se vztahuje na všechny typy zápisů stejnou měrou, ať už jsou prováděny vkladem, záznamem či poznámkou.

---

<sup>145</sup> PEKÁREK, M. et al.: *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010, s. 226

<sup>146</sup> Jedná se o vklad, záznam a poznámku. Jednotlivé druhy zápisů budou podrobněji rozepsány v dalších kapitolách této práce.

Pořadí zápisů práv do katastru nemovitostí se řídí okamžikem<sup>147</sup>, ve kterém byl návrh na zápis doručen katastrálnímu úřadu. Účinky zápisu v katastru nemovitostí se tedy vážou na dobu podání návrhu, nikoli na dobu, kdy byl zápis skutečně proveden. Pořadí zápisů práv se týká pouze zápisů k jedné a té samé nemovité věci. Není tím řečeno, že zápis týkající se pouze zcela jiné nemovité věci nemůže být proveden v dřívějším čase, než zápis k nemovité věci, jehož návrh byl katastrálnímu úřadu doručen dříve. Pořadí má svůj podstatný význam ve všech případech, největší pak patrně tehdy, převádí-li vlastník nemovité věci vlastnické právo k ní různými smlouvami dvěma osobám současně. Vyhoví-li v takovém případě katastrální úřad prvnímu návrhu a vklad povolí, není možné zároveň vyhovět i návrhu druhému a ten bude zamítnut.<sup>148</sup>

Zásada priority je vyjádřena i v NOZ, konkrétně v ustanovení § 982, které stanoví pro pořadí věcných práv k cizí věci kritérium doby podání návrhu na zápis práva. Pokud je více návrhů podaných v téže době, mají práva zapsaná na základě těchto návrhů stejná pořadí.

K zajištění zásady priority slouží ustanovení § 9 odst. 2 KatZ, neboť skutečnost, že právní vztahy k nemovité věci jsou dotčeny změnou, musí katastrální úřad nejpozději následující pracovní den u dotčené nemovité věci vyznačit. Pro vyznačení této skutečnosti zavedla katastrální vyhláška v § 12 odst. 1 písm. a) legislativní zkratku „plomba“.

### 3.2.4 Zásada materiální publicity

Zásada materiální publicity chrání důvěru v údaje zapsané do veřejného seznamu. Tato zásada byla před 1. 1. 2014 vyjádřena v ustanovení § 11 starého katastrálního zákona tak, že *"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."* Tato úprava však umožňovala skutečnému vlastníkovi nemovité věci, aby se domohl vlastnického práva i na osobě, která nabyla

---

<sup>147</sup> V § 9 odst. 2 je uvedeno, že toto pravidlo platí, nestanoví-li zákon jinak, avšak žádný zákon zatím takovou výjimku nezakotvil.

<sup>148</sup> BAUDYŠ, P.: *Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2014, s. 37

vlastnické právo od osoby zapsané v katastru nemovitostí jako vlastník. To znamená, že i v případě, že tato osoba nabývající vlastnické právo jednala v důvěře v pravdivost zápisu, nebyla chráněná jako vlastník, a původní vlastník, přestože po nějakou dobu nebyl bdělý a nečinně přehlížel skutečnost, že je v katastru nemovitostí zapsaná jako vlastník nemovité věci jiná osoba než on, mohl rozvrátit klidně i celý řetězec nabývacích jednání vycházejících z důvěry v zápis v katastru nemovitostí.

K nedůslednému provedení zásady materiální publicity se vyjádřil i Ústavní soud, který považoval za závažný problém, že osoby jednající v důvěře ve správnost zápisu jsou vystaveny neodůvodněnému riziku, neboť „ochrana, jež poskytuje nabyvateli dobrá víra, není takové intenzity, aby zabránila vlastníku nemovitosti účinně uplatňovat své absolutní právo. Jinými slovy, pokud zápis v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti, má tato převahu nad katastrem. Katastr nemovitostí ČR není založen na takových zásadách, které by umožňovaly jednat s plnou důvěrou v jeho obsah a není tak naplněna jedna z jeho základních funkcí, jež od něj občané právem očekávají.“<sup>149</sup> Ústavní soud se k této problematice posléze vyjádřil ještě několikrát<sup>150</sup>.

Zásada materiální publicity je nově upravena v § 984 NOZ tak, že za situace, kdy není stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zápis tomu, kdo za úplatu nabyt věcné právo v dobré víře od osoby k tomu podle zapsaného stavu oprávněné. Zapsaný stav svědčí pouze nabyvateli věcného práva, který věc nabyt za úplatu. Pro darování se tedy zásada materiální publicity neuplatní.

Pro problematiku věcných práv k věci cizí<sup>151</sup> pak specifikuje zásadu materiální publicity ustanovení § 981 NOZ, podle kterého má věcné právo k věci cizí zapsané ve veřejném seznamu přednost před věcným právem, které není z veřejného seznamu zjevné.

Aby mohla být zásada materiální publicity uplatněna bez nebezpečí pro dosavadní vlastníky, zapisují se nově všechna věcná práva do katastru nemovitostí výlučně

---

<sup>149</sup> K tomu náleží Ústavního soudu ze dne 1. 8. 2006, sp. zn. II ÚS 349/03

<sup>150</sup> Ústavní soud se tak vyjádřil například v nálezu ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II ÚS 165/11: „*Jelikož princip ochrany dobré víry nového nabyvatele působí proti principu ochrany vlastnického práva původního vlastníka, je nutno najít praktickou konkordanci mezi oběma protikladně působícími principy tak, aby zůstalo zachováno maximum z obou, a není-li to možné, pak tak, aby výsledek byl slučitelný s obecnou představou spravedlnosti.*“

<sup>151</sup> Věcnými právy k věci cizí je právo stavby, věcná břemena, zástavní právo a zadržovací právo.

vkladem. Ve vkladovém řízení pak jsou listiny, na základě kterých se vklad práva provádí, podrobeny větší kontrole, než tomu bylo doposud.<sup>152</sup>

Rubem zásady materiální publicity je ustanovení § 980 NOZ, podle kterého se nikdo nemůže dovolávat své vlastní neznalosti údajů zapsaných ve veřejném seznamu, tedy že neznalost zapsaných údajů nikoho neomlouvá. V ustanovení § 980 odst. 2 NOZ je stanovena vyvratitelná právní domněnka, že je-li právo k věci zapsané ve veřejném 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. Tuto domněnku může vyvrátit osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, tak, že se bude domáhat odstranění nesouladu u soudu jako nezávislého orgánu (viz ustanovení § 985 NOZ). Na obecnou úpravu obsaženou v NOZ navazuje KatZ ustanovením § 24, kde upravuje zápis poznámky spornosti katastrálním úřadem v případě, že osoba, jejíž věcné právo je dotčeno tím, že stav zapsaný v katastru nemovitostí není v souladu se skutečným právním stavem, uplatní své právo u soudu a požádá o takový zápis.

Zásada ochrany osoby, jíž svědčí skutečný právní stav nesouladný se stavem zapsaným ve veřejném seznamu, se dostává do kolize s principem materiální publicity, podle kterého má být osobě jednající s důvěrou ve skutkový stav vyplývající z veřejného seznamu poskytována ochrana.<sup>153</sup> Střet těchto dvou zásad řešil Ústavní soud ve výše citovaném nálezu II. ÚS 165/2011.

### 3.3 Nabytí vlastnického práva od neoprávněného

V době předcházející účinnosti NOZ nebyla jasně zodpovězena otázka, zda má být v případě neplatné kupní smlouvy chráněn spíše nabyvatel, který byl při převodu nemovité věci v dobré víře, či původní vlastník. Při nabytí vlastnického práva od neoprávněného docházelo ke střetu dvou základních práv, když na jedné straně stálo vlastnické právo spolu se zásadou *nemo plus iuris ad alium transfere potest, quam ipse*

---

<sup>152</sup> Viz Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), dostupná ze systému ASPI.

<sup>153</sup> ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. a kol.: *Občanský zákoník, Komentář, Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 18 – 19

*habet*<sup>154</sup> a na straně druhé princip pak právní jistoty jako jeden ze stěžejních ústavních principů vyjádřený v čl. 1 Listiny spolu se zásadou ochrany dobré víry.

Úprava obsažená v OZ nabytí vlastnického práva od neoprávněného (nevlastníka) zásadně neumožňovala, přičemž z této zásady existovaly dvě výjimky týkající se nabytí vlastnického práva od nepravého dědice (viz § 486 OZ) a nabytí vlastnického práva při prodeji zboží, když prodávající nebyl vlastníkem zboží (viz § 446 ObchZ). Přestože se žádná z těchto výjimek netýkala nabytí od neoprávněného při převodu vlastnického práva k pozemku, závěry judikatury o tom, zda chránit nabyvatele, či původního vlastníka, nejsou dodnes jednoznačné, neboť judikatura Ústavního a Nejvyššího soudu se rozchází opačnými směry.

Zatímco Ústavní soud se nálezem ze dne 25. 2. 2009<sup>155</sup> k uvedené problematice vyslovil tak, že „*vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud své právo nabyli v dobré víře, požívá ochrany a nezaniká, což je v souladu s čl. 11 LZPS a s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv.*“ a zároveň dodal, že opačná interpretace by narušila celý koncept právní jistoty a ochrany nabytých práv, neboť situace, kdy by si vlastník při derivativním nabývání vlastnického práva nemohl být jist svým vlastnictvím, neodpovídá pojetí materiálního právního státu, přičemž toto své rozhodnutí navázal i dalšími<sup>156</sup>, Nejvyšší soud zastává názor opačný.

Nejvyšší soud ve svém rozhodování výše uvedené závěry Ústavního soudu nijak nerefletoval a naopak setrval na své dosavadní praxi, kdy v situaci neplatné kupní smlouvy upřednostnil ochranu vlastnického práva původního vlastníka před ochranou dobré víry dalšího nabyvatele, mimo jiné i z důvodu, že odůvodnění nálezu Ústavního soudu neobsahuje nosné důvody, z nichž by bylo možno dovozovat relevantní argumentaci<sup>157</sup>.

Takové rozhodování dokládá i rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 10. 2013<sup>158</sup>, jež ve svém článku kriticky rozebírá D. Borsík tak, že „*nepřípustnost nabytí od*

---

<sup>154</sup> Překlad této římské zásady do českého jazyka je, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, nežli sám má.

<sup>155</sup> Viz nálezu Ústavního soudu ze dne 25. 2. 2009, sp. zn. I. ÚS 143/07

<sup>156</sup> K tomu také nálezu Ústavního soudu ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11: „*Osobě, která učinila určitý právní úkon s důvěrou v určitý, jí druhou stranou prezentovaný skutkový stav, navíc potvrzený údaji z veřejné, státem vedené evidence musí být v materiálním právním státě poskytována ochrana.*“

<sup>157</sup> Srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 6. 2011, sp. zn. 30 Cdo 2010/2011

<sup>158</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 10. 2013, sp. zn. 30 Cdo 2433/2013: „*S přihlédnutím k platné právní úpravě, k popsáním judikatorním souvislostem a názorům v odborné literatuře, Nejvyšší soud tedy závěrem konstatuje, že vyjma zákonem stanovených případů nelze při pouhém zjištění osoby*



neoprávněného, tak jak byla odvozována, se z někdejšího (rozuměj úpravu před účinností NOZ) občanského práva tak samozřejmě odvozovat nedá, a to již v žádném případě v situaci, kdy máme opačnou normu konstruovanou ÚS.“. D. Borsík pak v závěru svého článku konstatuje, že názory senátu 30 Cdo Nejvyššího soudu jsou chybné, protiústavní a škodlivé a je nutné se vůči nim důrazně vymezit.<sup>159</sup>

Nová úprava obsažená v § 1109 a násl. NOZ rozšiřuje okruh situací, za kterých je možné nabytí vlastnického práva od neoprávněného<sup>160</sup>, avšak společnou podmínkou pro všechny případy nabytí od neoprávněného je, že se jedná o věc, která není předmětem veřejné evidence. Na případy nabytí vlastnického práva od neoprávněného k pozemkům, které jsou jako věci nemovité vždy předmětem evidence v katastru nemovitostí, se tedy tato úprava vztahovat nebude a v těchto situacích se uplatní princip materiální publicity popsany výše, tedy nabyvatel, který nabude věcné právo k pozemku v dobré víře a za úplatu od osoby zapsané v katastru nemovitostí jako vlastník, se stane vlastníkem pozemku i v případě, že toto právo nabyl od neoprávněného.

### 3.4 Vkladové řízení

Dvoufázový proces charakteristický pro převod vlastnického práva k pozemku je tvořen právním důvodem neboli titulem, kterému se tato práce věnovala v druhé kapitole, a právním způsobem nabytí vlastnického práva vkladem do katastru nemovitostí (modem).

---

*jednající v dobré víře v zápis do katastru nemovitostí, která uzavřela (absolutně) neplatnou převodní smlouvu, přistoupit k právně kvalifikačnímu závěru, že i v takovém případě došlo k nabytí vlastnického práva k nemovitosti od nevladníka, neboť pro takový závěr zde absentuje příslušné hmotněprávní ustanovení občanského zákoníku či jiného právního předpisu, jenž by takovou situaci reglementoval. A poněvadž ani sám Ústavní soud v žádném ze svých nálezů takovou aplikační možnost ve skutkové obdobných případech nevyložil, nemá Nejvyšší soud žádný relevantní důvod měnit svůj ustálený a dosud argumentačně nijak nevytýsněný právní závěr o nemožnosti nabytí vlastnictví od nevladníka mimo zákonem předvídané důvody.“*

<sup>159</sup> BORSÍK, D.: K rozsudku Nejvyššího soudu ČR o nemožnosti nabytí vlastnictví k nemovitosti od neoprávněného a jeho všem variacím. Právní rozhledy, roč. 2014, č. 11, s. 400 – 404

<sup>160</sup> Srovnej ustanovení § 1109 NOZ: Vlastníkem věci se stane ten, kdo získal věc, která není zapsaná ve veřejném seznamu, a byl vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře v oprávnění druhé strany vlastnické právo převést na základě řádného titulu, pokud k nabytí došlo a) ve veřejné dražbě, b) od podnikatele při jeho podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku, c) za úplatu od někoho, komu vlastník věc svěřil, d) od neoprávněného dědice, jemuž bylo nabytí věci potvrzeno, e) při obchodu s investičním nástrojem, cenným papírem nebo listinou vystavenými na doručitele, nebo f) při obchodu na komoditní burze.

V souladu s dosavadní úpravou se zápisy do katastru nemovitostí člení podle § 6 KatZ na vklad, záznam a poznámku. Již výše zmíněný zásadní rozdíl oproti předchozí úpravě spočívá v tom, že nově se zápisy týkající se věcných práv, práv ujednaných jako věcná práva, nájmu a pachtu<sup>161</sup> zapisují do katastru nemovitostí výlučně vkladem bez ohledu na to, zda jde o zápis konstitutivní (zápis má význam pro vznik, změnu či zánik práv) či deklaratorní. Jedná se o návrat k praxi, která se na našem území uplatňovala při zápisech do pozemkových knih, přičemž takovýto postup je důležitý zejména z důvodu výrazného posílení významu zápisů v katastru nemovitostí s ohledem na zásadu materiální publicity.

**Záznamem** se do katastru nemovitostí zapisují práva odvozená od vlastnického práva a výčet tímto způsobem zapisovaných údajů obsahuje § 19 KatZ. **Poznámka** je zápis do katastru nemovitostí, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných. Příkladem je poznámka o exekučním příkazu ke správě nemovité věci a k jejímu prodeji či poznámka o stavbě, která není součástí pozemku. Všechny údaje, které se do katastru nemovitostí zapisují poznámkou, obsahuje § 23 KatZ. Pro účely převodu vlastnického práva k pozemku je relevantní pouze zápis vkladem, kterému se práce dále věnuje.

Pojem vkladové řízení zahrnuje správní řízení, v rámci kterého katastrální úřad rozhoduje, zda listina přiložená k návrhu na vklad splňuje požadavky uvedené v § 17 KatZ a zda lze na jejím základě povolit vklad práva do katastru nemovitostí. Druhá část vkladového řízení pak zahrnuje technický postup samotného provedení vkladu do katastru nemovitostí, se kterým je spojen vznik, změna nebo zánik věcného práva k nemovité věci.<sup>162</sup> Vklad se provádí zápisem do katastrálních operátů na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu.

---

<sup>161</sup> Nájem a pacht nejsou věcnými právy a jejich zápis má pouze evidenční charakter, proto ve vztahu k těmto právům nebude uplatňován princip materiální publicity.

<sup>162</sup> TRAJER, V.: *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI, a.s., 2006, s. 55

### 3.4.1 Zahájení vkladového řízení

V souladu se zásadou dispoziční je vkladové řízení zahajováno na návrh, který se podává na stanoveném formuláři a má náležitosti vyjmenované v § 14 KatZ<sup>163</sup>. Vedle zákonných náležitostí musí být v návrhu uvedeno, který z účastníků vkladového řízení je zároveň navrhovatelem vkladu a tento musí návrh podepsat. Vkladové řízení je v souladu s ustanovením § 44 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, zahájeno dnem, kdy návrh došel věcně a místně příslušnému katastrálnímu úřadu.

K návrhu se dále přikládají přílohy specifikované v § 15 KatZ, přičemž nově je listina, na jejímž základě má být zapsáno právo do katastru nemovitostí (typicky kupní, darovací či směnná smlouva), předkládána pouze v jednom vyhotovení. Dříve se tak dělalo v počtu o dva větším, než byl počet účastníků vkladového řízení, a to z důvodu, že po skončení řízení bylo každému z účastníků zasláno jedno vyhotovení listiny opatřené doložkou o provedení vkladu do katastru nemovitostí a dvě vyhotovení zůstala katastrálnímu úřadu (jedno ve sbírce listin a jedno ve spise). Podle nynější úpravy předložené vyhotovení listiny katastrální úřad zařadí do sbírky listin a účastníkům pouze zašle vyrozumění o provedeném vkladu.

Návrh se podává na formuláři stanoveném vyhláškou o formuláři, přičemž je možné pro návrh zvolit předtištěný listinný formulář či formulář dostupný v elektronické podobě na webových stránkách ČÚZK. V praxi se pak předně využívá právě tento elektronický formulář, který oproti listinné podobě nabízí pro účastníky mnohá ulehčení, když například po zadání čísla listu vlastnictví jsou automaticky vyhledány nemovité věci, které se na tomto listu vlastnictví nacházejí, či je možné rovnou načíst údaje o vlastníkovi nemovité věci (tedy o prodávající straně) bez nutnosti ručního vypisování všech údajů, při kterém častěji může dojít k chybě.

Nově je možné, aby vkladové řízení bylo zahájeno i jinak než na návrh účastníků. S touto možností počítá § 14 odst. 2 KatZ, podle kterého je vkladové řízení „zahájeno

---

<sup>163</sup> Podle § 14 odst. 1 musí návrh obsahovat „a) označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen, b) označení účastníků vkladového řízení, a to u fyzických osob jménem, popřípadě jmény, a příjmením, adresou místa trvalého pobytu nebo u cizozemců adresou bydliště v cizině, rodným číslem, nebo, není-li přiděleno, datem narození, a jsou-li navrhovatelé, též číslem elektronicky čitelného identifikačního dokladu, pokud se jim vydává; u právnických osob názvem, sídlem a identifikačním číslem, pokud je přiděleno, c) označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána do katastru nebo z něj vymazána, d) podpis navrhovatele.“

*také tehdy, pokud příslušnému katastrálnímu úřadu došlo od soudu nebo soudního exekutora jeho rozhodnutí nebo potvrzení o právu, které se do katastru zapisuje vkladem.*“ Jedná se o specifický způsob zahájení správního řízení, se kterým správní řád nepočítá, neboť se nejedná o zahájení řízení o žádosti, ani zahájení řízení z moci úřední.

Z obavy před negativními dopady uplatnění zásady materiální publicity na vlastníky nemovitých věcí, kteří by podle některých prognóz měli být v masovém měřítku podvodným jednáním okrádáni o své nemovité věci bez možnosti včasné obrany, bylo přijato ustanovení § 16 KatZ, které zajišťuje vyšší informovanost vlastníka nemovité věci. Nově jsou tedy osoby, jejichž práva zapsaná v katastru nemovitostí se podle navrhovaného zápisu mají měnit nebo zaniknout, vyznačovány po vyznačení skutečnosti, že právní vztahy jsou dotčeny změnou, do katastru nemovitostí (tzv. plomba). Každý si může za poplatek<sup>164</sup> zřídit službu sledování změn v katastru nemovitostí a díky ní, je o změně vyznačeno prostřednictvím této služby. V případě, že osoba nemá tuto službu zřízenou, je kontaktována prostřednictvím datové schránky, případně pak doporučeným dopisem na adresu trvalého pobytu. Vyznačení musí katastrální úřad odeslat nejpozději následující pracovní den po dni, kdy vyznačil plombu.<sup>165</sup>

Katastr nemovitostí musí v souladu s § 16 odst. 2 a 3 vyznačit účastníky vkladového řízení, kteří nepodali návrh a nemohou s ním tedy disponovat, o zúžení návrhu, jehož důsledkem bude to, že katastr nemovitostí rozhodne pouze o takto zúženém návrhu, a o zpětvzetí návrhu, jehož důsledkem bude zastavení řízení. Pokud ostatní účastníci nedají souhlas k zúžení či zpětvzetí návrhu, rozhodne katastrální úřad vždy o původním návrhu na vklad v tom rozsahu, v jakém byl vklad původně navrhován. Toto ustanovení má za cíl chránit ostatní účastníky řízení, kteří se mohou bránit účinkům dispozičních úkonů navrhovatele, přestože podle § 45 odst. 4 správního řádu takovou možnost nemají.

Podání návrhu na vklad je podle zákona č. 634/2004 Sb. o správních poplatcích (položka 120) zpoplatněno částkou ve výši 1.000,- Kč. Správní poplatek navrhovatel

---

<sup>164</sup> Částka ve výši 200,- Kč je požadována po osobě, která vlastní maximálně dvacet nemovitých a hradí se jednorázově. U osoby, která přesáhne tento počet, se částka poměrně zvyšuje s tím, že je nutné hradit ji každoročně. Maximální výše je 500.000,- Kč. Informace jsou dostupné z webových stránek ČÚZK: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Sledovani-zmen/Sledovani-zmen.aspx>

<sup>165</sup> BAUDYŠ, P.: *Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2014, s. 67 – 69

zaplatí zakoupením kolkových známek, které nalepí přímo na návrh. V případě zamítnutí návrhu či zastavení řízení o povolení vkladu se správní poplatek nevrací.

### 3.4.2 Řízení o povolení vkladu

Řízení o povolení vkladu se řídí úpravou obsaženou v KatZ, který obsahuje speciální úpravu pro postup katastrálního úřadu jako předpis *lex specialis*. Správní řád se pro postup katastrálního úřadu použije pouze v případě, že ve zvláštním zákoně není úprava dané problematiky obsažena, tedy správní řád představuje obecnou normu (*lex generalis*).

Katastrální úřad zkoumá v řízení o povolení vkladu vkladovou listinu pouze z hledisek taxativně vyjmenovaných v § 17 KatZ. Rozlišení vkladové listiny na listinu soukromou a veřejnou je důležité pro určení okruhu hledisek, ze kterých je listina zkoumána. Veřejná listina je definována v § 567 NOZ jako „*listina vydaná orgánem veřejné moci v mezích jeho pravomoci nebo listina, kterou za veřejnou prohlásí zákon; to neplatí, pokud trpí takovými vadami, že se na ni hledí, jako by veřejnou listinou nebyla.*“ Lze tak dovodit, že soukromou listinou je každá listina, která není podle uvedené definice listinou veřejnou. Veškeré smlouvy a dohody jsou listinami soukromými, pokud nebyly sepsány ve formě notářského zápisu. Pravost soukromé listiny však na rozdíl od listiny veřejné musí prokazovat ten, kdo se jí dovolává.

Průběh vkladového řízení je zaznamenán v přehledu řízení v tzv. protokolu o vkladech. Tento protokol je podle § 5 odst. 2 písm. e) součástí sbírky listin katastrálního operátu. Protokol o vkladech je veřejný a každý má tudíž právo do něho nahlížet, požít z něho opisy a výpisy.

### 3.4.3 Přezkoumání vkladové listiny

Všechny podklady pro rozhodnutí o povolení vkladu, katastrální úřad zkoumá tak, aby byl zjištěn skutkový stav věci k okamžiku podání návrhu na vklad (§ 17 odst. 5 KatZ). Ke stejnému okamžiku totiž v souladu s § 10 KatZ nastávají právní účinky zápisu do katastru nemovitostí a tento okamžik je tedy rozhodný. Ke skutečnostem

nastalým po zahájení vkladového řízení se nepřihlíží, neboť tyto nemohou působit zpětně k okamžiku podání návrhu na vklad.

Ve vkladovém řízení katastrální úřad zkoumá podle § 17 odst. 1 u vkladové listiny, která je soukromou listinou, zda:

**a) splňuje náležitosti listiny pro zápis do katastru nemovitostí**

Listina splňuje náležitosti pro zápis do katastru nemovitostí tehdy, když jsou nemovité věci, kterých se vkladové řízení týká, v listině označeny v souladu s § 8 KatZ. Toto ustanovení u každé nemovité věci zapisované do katastru nemovitostí vyjmenovává jednotlivé znaky, kterými musí být tato věc definována ve vkladové listině. Způsob, jakým musí být ve vkladové listině vymezen pozemek, je uveden a rozebrán v podkapitole č. 2.2.2 „Předmět kupní smlouvy“.

Účastníci vkladového řízení by měli před podáním návrhu na vklad vždy posoudit, zda je označení nemovité věci ve vkladové listině v souladu se zákonnými požadavky, neboť nedostatky věcné smlouvy nelze po podání vkladového návrhu dodatečně zhojit, protože právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení, a to ke dni, kdy byl tento návrh doručen katastrálnímu úřadu.<sup>166</sup>

**b) její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad**

Vkladová listina je v tomto případě zkoumána po obsahové stránce tak, jestli skutečně obsahuje ujednání o tom, co je navrhováno. V případě kupní smlouvy, kterou strany chtějí převést vlastnické právo k pozemku, bude katastrální úřad zkoumat, zda se obsah kupní smlouvy týká skutečně toho pozemku, kterého se týká navrhovaný vklad, a zda kupní smlouva obsahuje podstatné náležitosti, tedy označení smluvních stran, předmětu koupě, ujednání o výši kupní ceny a zda z jejího obsahu vyplývá vůle prodávající strany převést vlastnické právo na stranu kupující. Obsah kupní smlouvy musí být nepochybně také určitý a srozumitelný.

---

<sup>166</sup> Srovnej s rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 28. 11. 1997, sp. zn. 33 Ca 109/97 či s rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2000, sp. zn. 22 Cdo 871/2000.

**c) právní jednání je učiněno v předepsané formě**

Již několikrát bylo v této práci zmíněno, že pro právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovitým věcem, je vyžadována písemná forma, a v případě, že takto jedná více osob, jejich projevy musí být na téže listině. Katastrální úřad v tomto případě zjišťuje, zda je písemná forma s projevy účastníků na téže vkladové listině zachována. Nad to pak ověřuje, zda je jednající osoba oprávněna k podpisu listiny a zda se skutečně jedná o její podpis, přičemž postup při zjišťování pravosti podpisu stanoví § 62 a násl. vyhlášky o katastru.

K náležitosti formy vkladové listiny se vyjádřil i Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 27. 8. 2013 tak, že *„písemná forma právního úkonu předpokládá splnění dvou náležitostí, a to písemnosti a podpisu. Písemnost spočívá v tom, že projev vůle (právní úkon) jednajícího subjektu zahrnuje všechny podstatné náležitosti zachycené v písemném textu listiny. (...) Písemný projev musí být zároveň podepsán, tj. je platný až po podpisu jednající osoby.“*<sup>167</sup>

**d) účastník vkladového řízení není omezen právními předpisy v oprávnění nakládat s nemovitou věcí**

Vedle povinnosti katastrálního úřadu zkoumat, zda není účastník vkladového řízení omezen v nakládání s nemovitou věcí, zkoumá katastrální úřad i okolnost, zda může osoba v pozici nabyvatele příslušné věcné právo nabýt. Přezkumné kritérium uvedené pod písmenem d) vychází primárně z § 1012 NOZ, podle kterého má vlastník právo se svým vlastnictvím libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Katastrální úřad zkoumá obsah příloh návrhu na vklad, zejména pak obsah výpisu z obchodního rejstříku a údajů vyplývajících z katastru nemovitostí. Pro závěr katastrálního úřadu o oprávnění účastníka nakládat s předmětem právního jednání je rozhodné především to, svědčí-li mu právní důvod (titul) nabytí tohoto práva.<sup>168</sup>

<sup>167</sup> Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 8. 2013, sp. zn. 21 Cdo 2186/2012.

<sup>168</sup> JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P.: *Nový katastrální zákon – poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 157

Omezení se mohou týkat například majetku státu, krajů či obcí, kdy tato omezení jsou ve většině případů vázána na určitý souhlas, může se však jednat i o zákaz absolutní.<sup>169</sup>

**e) k právnímu jednání účastníka vkladového řízení byl udělen souhlas podle jiného právního předpisu**

Pokud účastníkovi řízení nebyl k právnímu jednání udělen souhlas, který mu podle zvláštního právního předpisu udělen být měl, zakládá absence souhlasu podle § 586 NOZ sice pouze relativní neplatnost právního jednání, avšak v takovém případě nemůže být povolen vklad práva do katastru nemovitostí vzhledem k výslovnému požadavku na splnění povinnosti udělení takového souhlasu jako předpokladu povolení vkladu.

Příkladem, kdy je souhlas právním předpisem vyžadován, je situace, kdy má na základě právního jednání dojít k dělení či scelování pozemků, neboť v takovém případě je nezbytné předložit podle § 82 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) souhlas stavebního úřadu s tímto dělením či scelováním. Dalším příkladem je nutnost schválení Ministerstva financí v případech, kdy podle zákona o majetku ČR stát převádí nemovité věci z vlastnictví státu (§ 22 odst. 3), či dochází k bezúplatnému nabytí nemovité věci (§ 12 odst. 2). NOZ vyžaduje souhlas soudu k právnímu jednání opatrovníka ohledně opatrovancova jmění (483 odst. 2 NOZ), či souhlas druhého manžela pro jednání v záležitostech týkajících se společného jmění (714 odst. 1 NOZ).

**f) z obsahu listiny a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru nemovitostí není patrný důvod, pro který by bylo právní jednání neplatné**

Katastrální úřad v tomto případě zejména zkoumá, zda z dosavadních zápisů v katastru nemovitostí nevyplývá, že účastníci nejsou oprávněni nakládat s předmětem

---

<sup>169</sup> K tomu například § 5 odst. 1 zákona č. 289/1995, o lesích a o změně některých zákonů (zákon o lesích), týkající se zákazu nájmu státního lesa k hospodaření v lese, či § 25 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve kterém je stanoven zákaz dát do zástavy věc z vlastnictví státu.



právního jednání, nejsou omezeni rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu veřejné moci ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního jednání.

Toto ustanovení spíše shrnuje a opakuje předchozí kritéria uvedená v § 17 odst. 1 a nepřináší jiné hledisko, ze kterého by katastrální úřad zkoumal vkladové listinu. Jestliže katastrální úřad má pravomoc zkoumat, zda z obsahu listiny a z jeho porovnání s dosavadními zápisy v katastru nemovitostí není patrný důvod neplatnosti právního jednání, neznamená to v žádném případě, že má katastrální úřad pravomoc posoudit, zda je právní jednání, jehož výsledkem bylo uzavření smlouvy, platné, nebo relativně, případně absolutně, neplatné, neboť takovou pravomoc má pouze soud.

#### **g) navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí**

Z tohoto hlediska není na překážku povolení vkladu, pokud logickou mezeru mezi zápisem v katastru nemovitostí a navrhovaným vkladem podle vkladové listiny navrhovatel doloží současně s návrhem na vklad listiny, které návaznost vkladové listiny na dosavadní zápisy doplní, za podmínky, že tyto listiny splňují náležitosti vkladových listin.

Požadavek na návaznost zápisů v katastru nemovitostí vychází z toho, že zapisovaná práva se vztahují hlavně k pozemkům, kterých na našem území nepřibývá, ani neubývá, a je proto standardní stav (alespoň mimo období válek a revolucí), kdy každé nově vznikající právo k nemovité věci je odvozováno od předchozího práva k téže věci, a proto by zápisy těchto práv v katastru nemovitostí na sebe měly navazovat v nepřetržité logicky související řadě.<sup>170</sup>

Návaznost zápisů v katastru nemovitostí však z logiky věci nelze zkoumat u věcí nově vytvořených a tedy i v případech originárního způsobu nabytí vlastnického práva, které není odvozené od předchozího vlastníka. K originárnímu nabytí vlastnického práva dochází při postavení stavby, která se nestane součástí pozemku, či v případě nabytí vlastnického práva ve veřejné dražbě.

Dokladem o stavu zápisů v evidenci nemovitých věcí je výpis z katastru nemovitostí.<sup>171</sup>

---

<sup>170</sup> BAUDYŠ, P.: *Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2014, s. 77

<sup>171</sup> Srovnej náleží Ústavního soudu ze dne 16. 9. 1998, sp. zn. II. ÚS 91/98.

Pokud je vkladová listina veřejnou listinou, zkoumá ji katastrální úřad pouze z hledisek uvedených výše pod písmeny a), b) a g). V případě, že jde o veřejnou listinu o právním jednání, bude katastrální úřad podle § 17 odst. 3 KatZ navíc zkoumat, zda k době podání návrhu na vklad nebyl účastník vkladového řízení omezen v nakládání s věcí, jež je předmětem právního jednání.

Z důvodu zavedení zásady materiální publicity klade KatZ mnoho požadavků na vkladovou listinu a její přezkoumání katastrálním úřadem před povolením vkladu, neboť v důsledku uplatnění této zásady má zapsaný stav v katastru nemovitostí přednost před stavem skutečným, a je proto v zájmu všech, aby tyto dva stavy byly v absolutním souladu.

#### 3.4.4 Rozhodnutí ve vkladovém řízení

Výsledkem správního řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí je rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým se meritorně zakončuje vkladové řízení. Rozhodnutím katastrální úřad podle § 18 KatZ buď vklad povolí, nebo návrh zamítne.

Jestliže nejsou splněny podmínky pro povolení vkladu nebo ztratil-li návrh před rozhodnutím o povolení vkladu své účinky, katastrální úřad **návrh zamítne**. Před vydáním tohoto rozhodnutí však musí dát podle § 36 odst. 3 správního řádu účastníkům řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí, což v praxi probíhá tak, že katastrální úřad vyrozumí účastníky řízení o překážkách povolení vkladu a současně je poučí o možnosti vzít svůj návrh zpět. V případě, že vezmou účastníci řízení svůj návrh zpět před rozhodnutím o zamítnutí návrhu, bude vkladové řízení zastaveno (§ 16 odst. 2 KatZ), čímž se však účastníci vkladového řízení vzdají možnosti bránit se proti případnému zamítavému rozhodnutí katastrálního úřadu soudní cestou.

Rozhodnutí o zamítnutí návrhu je správním aktem, který je vyhotoven v písemné podobě a následně doručen všem účastníkům řízení. Rozhodnutí musí splňovat

náležitosti stanovené správním řádem (§ 68 odst. 1 až 5), zejména musí obsahovat výrokovou část, odůvodnění<sup>172</sup> a poučení.

Dojde-li katastrální úřad v řízení k závěru, že pouze některá věcná práva podle věcné smlouvy lze vložit do katastru nemovitostí, nemůže bez souhlasu účastníků řízení přistoupit k částečnému povolení vkladu. V praxi se bude jednat o případy, kdy v převodní smlouvě nebude některá z nemovitých věcí na rozdíl od zbytku identifikována v souladu s požadavky v KatZ. Pokud budou účastníci řízení po informování ze strany katastrálního úřadu souhlasit s omezením vkladového návrhu jen na ty nemovité věci, které jsou identifikovány správně, katastrální úřad bude moci vydat **rozhodnutí o částečném povolení vkladu** práva do katastru nemovitostí s tím, že ohledně nesprávně identifikované nemovité věci vezmou účastníci řízení svůj návrh částečně zpět.<sup>173</sup>

### **Rozhodnutí o povolení vkladu**

Dospěje-li katastrální úřad po přezkoumání předložených listin k závěru, že podmínky povolení vkladu jsou splněny, navrhovaný vklad povolí. Nesmí tak však nově učinit dříve, než uplyne 20 dnů ode dne, kdy byla vlastníkově nemovité věci odeslána informace o tom, že ohledně dané nemovité věci byl podán návrh na vklad a zahájeno vkladové řízení. Uvedená dvacetidenní lhůta byla do textu KatZ vložena zákonodárcem v souvislosti s ustanovením § 16 přijatým k ochraně vlastníků nemovitých věcí před negativními následky uplatnění zásady materiální publicity. Navzdory úmyslu zákonodárce dát vlastníkům nemovitých věcí více času k jejich případné obraně proti podanému vkladu se jeví zakotvení této lhůty jako krok nepraktický, neboť dojde k značnému prodloužení vkladového řízení, přičemž dosavadní tendence byla obrácená, když katastrální úřady postupovaly se snahou o maximální zrychlení vkladového řízení.

---

<sup>172</sup> K odůvodnění rozhodnutí o zamítnutí vkladového návrhu se vyjádřil Ústavní soud ve svém nálezu ze dne 12. 6. 2000, sp. zn. I. ÚS 331/98 tak, že „*také stav, kdy odůvodnění správního rozhodnutí postrádá náležitosti uvedené v § 47 odst. 3 zák. č. 71/1967 Sb. (správní řád) totiž může vést ve svých důsledcích k tomu, že se stává nepřezkoumatelným, a proto může představovat a zpravidla také představuje porušení ústavně zaručeného práva na soudní ochranu a jinou ochranu uvedeného v článku 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.*“

<sup>173</sup> JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P.: *Nový katastrální zákon – poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014, s. 211

Jestliže katastrální úřad svým rozhodnutím o povolení vkladu zcela vyhoví návrhu, nevydá o tom písemné rozhodnutí o povolení, pouze tuto skutečnost poznamená do spisu, čímž se rozhodnutí stane pravomocným. Tehdy je možné podle § 12 KatZ přistoupit ke vkladu práva do katastru nemovitostí, neboť katastrální úřad je na základě tohoto rozhodnutí povinen povolený vklad práva provést.

Výše bylo uvedeno, že nově není třeba k návrhu na vklad přikládat počet vkladových listin v počtu o dva větším, než je počet účastníků řízení, ale pouze jedno vyhotovení této listiny. Proto podle § 18 odst. 3 katastrální úřad účastníkům řízení zašle o skutečnosti, že byl vklad povolen a proveden, pouze vyrozumění o tom, jaký vklad byl proveden, a jedno předložené vyhotovení listiny vloží do sbírky listin.

### **3.4.5 Provedení vkladu**

Po pravomocném rozhodnutí o povolení vkladu, katastrální úřad provede vklad zápisem do katastrálních operátů. Pravomocným rozhodnutím o povolení vkladu však nevznikají, nemění se ani nezanikají žádná práva k nemovité věci. Význam pravomocného rozhodnutí je však ten, že povolený vklad je katastrální úřad povinen provést a to bez zbytečného odkladu od tohoto rozhodnutí (§ 33 písm. a) KatZ). Právní účinky vkladu práva do katastru nemovitostí zákon nespojuje s povolením vkladu, ale až s jeho provedením.

Katastrální úřad o provedeném vkladu informuje účastníky řízení zasláním Vyrozumění o provedení vkladu. Toto vyrozumění obsahuje název katastrálního úřadu a údaje o katastrálním pracovišti, spisovou značku řízení, datum vydání rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým byl vklad povolen, datum provedení vkladu, údaj o okamžiku právních účinků vkladu, označení listin, na základě kterých byl vklad proveden a výpis provedených změn.

KatZ zakotvil v souvislosti s uplatňováním zásady materiální publicity změnu ve způsobu vyrozumění účastníka, který je zastoupen zmocněncem. Takový účastník bude vyrozuměn nejen prostřednictvím zmocněnce, ale i přímo (ust. § 18 odst. 3 KatZ), čímž by se mělo být zabráněno případným podvodným jednáním.

### 3.5 Soudní přezkum

KatZ v § 18 odst. 4 stanoví, že proti rozhodnutí, kterým se povoluje vklad, není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení ani žaloba podle ustanovení zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem. Avšak vzhledem ke skutečnosti, že rozhodnutím o povolení vkladu se nezakládají, nemění ani neruší žádná práva, není podstatné, že se proti tomuto rozhodnutí nelze nijak bránit. NOZ zakotvuje až možnou **obranu proti provedení vkladu** v § 986<sup>174</sup>. Z citovaného ustanovení vyplývá, že každý, kdo se vkladem cítí dotčen na svých právech, může se u katastrálního úřadu domáhat výmazu provedeného vkladu. Uplatní-li žadatel toto právo, katastrální úřad zapíše v souladu s § 24 odst. 1 KatZ do katastru nemovitostí poznámku spornosti zápisu a žadatel poté musí ve lhůtě dvou měsíců od doručení žádosti o její vyznačení podat k soudu žalobu o určení práva a o jejím podání katastrální úřad informovat. Katastrální úřad v opačném případě po uplynutí lhůty poznámku spornosti vymaže. V souladu s přechodným ustanovením obsaženým v § 3064 NOZ začnou veškeré lhůty uvedené v § 986 běžet až od 1. 1. 2015.

Stejně jako rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, nelze ani rozhodnutí o zamítnutí vkladu napadnout žádnými opravnými prostředky upravenými ve správním řádu. Účastníkům řízení je však v souladu s jejich ústavně zaručeným právem obsaženým v čl. 36 Listiny dána možnost podat žalobu podle OSŘ, neboť každý, „*kdo tvrdí, že byl na svých právech zkrácen rozhodnutím orgánu veřejné moci, může se obrátit na soud, aby přezkoumal zákonnost takového rozhodnutí, nestanoví-li zákon jinak.*“

Řízením ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, se zabývá pátá část OSŘ, a podle § 244 může být pravomocné rozhodnutí katastrálního úřadu, který rozhodl ve vkladovém řízení o právní věci, která vyplývá ze vztahů soukromého práva, na návrh projednáno v občanském soudním řízení.

---

<sup>174</sup> Ustanovení § 986 NOZ zní: „(1) *Kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, může se domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno. Orgán, který veřejný seznam vede, vymaže poznámku spornosti zápisu, nedoloží-li žadatel ani do dvou měsíců od doručení žádosti, že své právo uplatnil u soudu.*

(2) *Požádal-li žadatel o poznamenání spornosti zápisu do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl, působí jeho právo vůči každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu; po uplynutí této lhůty však jen vůči tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž byl v dobré víře.*

(3) *Nebyl-li žadatel o zápisu cizího práva řádně vyrozuměn, prodlužuje se lhůta podle odstavce 2 na tři roky; lhůta počne běžet ode dne, kdy byl popíraný zápis proveden.*“

### 3.5.1 Přípustnost vkladové žaloby

Po přijetí nové úpravy páté části OSŘ zákonem č. 151/2002 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím soudního řádu správního, byly soudy nuceny řešit otázku, proti jakým rozhodnutím katastrálního úřadu bude možné podat tzv. vkladovou žalobu. Na jedné straně byl vysloven názor, že vkladovou žalobu je možné podat jak proti rozhodnutí, jímž byl vklad do katastru nemovitostí povolen, tak proti tomu, jímž byl zamítnut.<sup>175</sup>

Soudní praxe však zaujala názor, že vkladovou žalobou se lze domáhat pouze nápravy rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad. Toto stanovisko následně zaujal i Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 31. 7. 2006, ve kterém uvedl, že „*pokud tedy ustanovení § 5 odst. 3 zák. č. 265/1992 Sb. nepřipouští řádný opravný prostředek proti vyhovujícímu rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým se povoluje vklad práva do katastru nemovitostí, je vyloučena proti takovému rozhodnutí i přípustnost žaloby podle ustanovení § 244 a násl. o.s.ř. Jak správně dovodil odvolací soud, na uvedeném závěru nic nezměnila ani nová právní úprava podle zák. č.151/2002 Sb.*“.<sup>176</sup> Rozhodnutím Nejvyššího soudu byly odstraněny veškeré pochybnosti, ohledně jakých rozhodnutí katastrálního úřadu je přípustná vkladová žaloba.

### 3.5.2 Řízení o vkladové žalobě

Řízení o vkladové žalobě bude probíhat před krajským soudem, v jehož obvodu je nemovitá věc, neboť pro věci vkladu práva k nemovitým věcem je v § 249 odst. 2 a § 250 odst. 2 OSŘ stanovena speciální věcná a místní příslušnost.

K podání vkladové žaloby je oprávněn ten, kdo tvrdí, že byl rozhodnutím katastrálního úřadu dotčen na svých právech. Účastníky řízení jsou žalobce (tedy ten, kdo podal návrh, čili vkladovou žalobu) a ti, kdo byli účastníky řízení před katastrálním úřadem. Vzhledem k tomu, že v určitých případech může podat návrh i ten, kdo nebyl

---

<sup>175</sup> Srovnej MIKEŠ, J., ŠVESTKA, J.: *Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem*. Právní rozhledy, roč. 2005, č. 11, s. 395 – 396

<sup>176</sup> K tomu usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2006, sp. zn. 30 Cdo 1720/2005

účastníkem řízení před katastrálním úřadem (za podmínky, že byl rozhodnutím katastrálního úřadu dotčen na svých právech), je nutné, aby tento označil ve svém návrhu i účastníky vkladového řízení.

V praxi se opakujícím pochybením žalobců je, že za účastníka řízení v postavení žalované strany označí katastrální úřad, který napadané rozhodnutí vydal. I když se jedná o zásadní pochybení žalobců, nepředstavuje pro žalobce procesní riziko vzhledem k povinnosti soudu usnesením vyloučit účastníka řízení, o jehož právech a povinnostech se v řízení nejedná.<sup>177</sup>

### **Náležitosti vkladové žaloby**

Vkladová žaloba musí splňovat jednak náležitosti podání ve smyslu ustanovení § 42 odst. 4 OSŘ (označení soudu, kterému je určeno; kdo je činí; které věci se týká a co sleduje; a musí být podepsáno a datováno), jednak musí obsahovat označení účastníků vkladového řízení, rozhodnutí katastrálního úřadu, vyličení skutečností, které svědčí o včasnosti podání žaloby a skutečností, v nichž žalobce spatřuje, že byl rozhodnutím o zamítnutí návrhu vkladu dotčen na svých právech. Dále musí navrhovatel označit důkazy, které by měly být v řízení před soudem provedeny, a uvést to, v jakém rozsahu má být věc před soudem projednána a rozhodnuta a také to, jak má být tato věc rozhodnuta.

KatZ stanoví v § 18 odst. 5 třicetidenní lhůtu pro podání vkladové žaloby, přičemž tak činí rozdílně od OSŘ zakotvujícího lhůtu dvouměsíční. Lhůta 30 dnů plyne ode dne doručení rozhodnutí katastrálního úřadu, jímž byl zamítnut návrh na vklad práva do katastru nemovitostí. Jedná se o lhůtu procesně právní, a tedy stačí, jestliže byl žalobní návrh poslední den lhůty předán k poštovní přepravě.

Z obsahu žalobního petitu (tj. žalobního návrhu vyjadřujícího, čeho se žalobce ve své žalobě domáhá) musí být zřejmé, že se žalobce ve svůj prospěch domáhá povolení vkladu do katastru nemovitostí ke specifikovaným nemovitým věcem. Vadou žaloby by naopak byla formulace žalobce, že se domáhá zrušení rozhodnutí katastrálního úřadu.

---

<sup>177</sup> VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K., *Katastrální (a související) judikatura*, 3. vydání. Praha, Linde Praha a.s., 2011, s. 501 – 502

### **Průběh soudního vkladového řízení**

Pokud žaloba obsahuje zákonem stanovené náležitosti a byl zaplacen soudní poplatek ve výši 3.000,- Kč<sup>178</sup>, soud doručí stejnopis žaloby ostatním účastníkům řízení a také katastrálnímu úřadu, který napadené rozhodnutí vydal, aby se k žalobě písemně vyjádřil.

Soud není v řízení o vkladové žalobě vázán skutkovým stavem zjištěným katastrálním úřadem a může nejen zopakovat důkazy provedené v řízení před katastrálním úřadem, ale i provést důkazy nové. Nejvyšší soud vyložil v souvislosti s přezkumem podmínek povolení vkladu, v jakém rozsahu má soud přezkoumávat náležitosti vkladové listiny. V soudní praxi do té doby nebylo jasné, zda má soud vkladovou listinu přezkoumávat v rozsahu, ve kterém tak činí katastrální úřad, anebo zda je rozsah přezkoumávaných kritérií širší. Nejvyšší soud však vyložil, že soud se věcí v řízení podle části páté OSŘ zabývá v takovém rozsahu, v němž k tomu byl oprávněn (a povinen) katastrální úřad, přičemž bere v úvahu právě a jen ta hmotně právní kritéria, která mohl a měl vzít v úvahu také katastrální úřad.<sup>179</sup>

Předpoklady pro povolení vkladu pak soud zkoumá k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému katastrálnímu úřadu, neboť ke stejnému okamžiku se vztahují i právní účinky vkladu, jak bylo vyloženo výše.

#### **3.5.3 Rozhodnutí o vkladové žalobě**

Jestliže soud nerozhodl usnesením o odmítnutí vkladové žaloby z důvodu jejího opožděného podání, podání neoprávněným žalobcem či z důvodu její nepřípustnosti, a ani žalobu nezamítl pro skutečnost, že katastrální úřad ve vkladovém řízení rozhodl správně, a dospěje-li soud k závěru, že ve věci má být rozhodnuto jinak, než rozhodl katastrální úřad, tak rozhodne ve věci samé rozsudkem.

Soud takto rozhodne v případě, že po provedeném řízení a dokazování dospěje k závěru, že byly osvědčeny podmínky pro povolení vkladu. Soud tedy na rozdíl od

---

<sup>178</sup> Výše soudního poplatku je uvedena jako položka 18 bod 1 písm. b) Sazebníku zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích.

<sup>179</sup> Srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2011, sp. zn. 21 Cdo 3546/2010.



katastrálního úřadu, který návrh na vklad práva do katastru nemovitostí zamítl, rozhodl, že vkladové žalobě lze vyhovět.

Rozsudek o povolení vkladu do katastru nemovitostí nahrazuje rozhodnutí katastrálního úřadu, přičemž KatZ v § 250j odst. 2 stanoví, že tento následek musí být uveden ve výroku rozsudku. K samotnému vkladu práva do katastru nemovitostí však nedojde pouze na základě pravomocného rozsudku soudu o povolení vkladu, ale je k tomu zapotřebí, aby příslušný katastrální úřad na základě tohoto rozsudku provedl příslušný zápis do katastrálních operátů.

### **3.6 Shrnutí kapitoly Způsob nabytí vlastnického práva**

Závěrečná kapitola diplomové práce se věnuje druhé fázi převodu vlastnického práva k pozemku, tedy vkladu práva do katastru nemovitostí. Podle katastrálního zákona, jenž nabytí účinnosti ke stejnému dni jako NOZ, se nově všechna věcná práva zapisují do katastru nemovitostí výlučně vkladem. Zavedení tohoto pravidla, které odstranilo spory o způsob zápisu do katastru nemovitostí v konkrétních případech, souvisí s nově důsledně uplatňovanou zásadou materiální publicity.

Zásada materiální publicity nově umožňuje, aby osoby, jednající v důvěře ve správnost zápisu v katastru nemovitostí a nabývající vlastnické právo v dobré víře a za úplatu, byly chráněny, a to i v případě, že takový zápis neodpovídal skutečnosti, avšak vlastník nemovitosti se této nesprávnosti nedovolal. Důsledným uplatněním zásady materiální publicity je vyřešena i situace nabytí vlastnického práva k pozemku od neoprávněného, která byla za předchozí úpravy předmětem častých diskuzí s nejednotnými závěry.

## Závěr

Cílem diplomové práce bylo předložit čtenáři ucelený a srozumitelný výklad o problematice převodů vlastnického práva k pozemkům. Práce tak činí prostřednictvím tří hlavních kapitol zabývajících se pozemkovým vlastnictvím a dvěma fázemi převodu vlastnického práva k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, a to uzavřením převodní smlouvy a vkladem práva do veřejného seznamu, tj. katastru nemovitostí. Obsahem této práce je popis současné právní úpravy účinné od 1. 1. 2014, jež je představována NOZ a KatZ, a její komparace s úpravou předchozí. Komparativní metoda je využívána tak, že nejprve je v každé kapitole vyložena současná právní úprava zkoumané oblasti a následně je poukázáno na hlavní změny, které tato úprava přinesla oproti úpravě obsažené v OZ a starém katastrálním zákoně, přičemž je zhodnocen jejich význam.

Pro pochopení specifik pozemkového vlastnictví je nutné nejprve charakterizovat jednotlivé pojmy, které se k němu vztahují. Práce tak definuje a dále popisuje pojmy jako půda, pozemek, součást pozemku, příslušenství pozemku a parcela. Půda, jako jedna ze základních složek životního prostředí, má pro člověka neocenitelnou hodnotu, neboť je na ní vázána existence všech živých organismů včetně samotného člověka a půda je zároveň nezbytným prvkem pro jakoukoliv další lidskou činnost. Pozemek je pak pouze část zemského povrchu (na rozdíl od půdy, jež je zemským povrchem jako takovým).

Jednou ze zásadních změn, které přináší NOZ, je změna v definici součástí pozemku, neboť od 1. 1. 2014 jsou v souladu s § 506 odst. 1 NOZ součástí pozemku i stavby zřízené na jeho povrchu. Toto ustanovení znovu zavádí do našeho právního řádu zásadu *superficies solo cedit*, neboli povrch ustupuje půdě, a navazuje tak na tradici, jež na našem území platila až do přijetí středního občanského zákoníku. Díky superficiální zásadě tak dojde ke sjednocení právního režimu pozemku a stavby, kdy stavba nebude mít ve srovnání s pozemkem žádný právní význam a nabyvatel nabude pozemek i se stavbou. Ne ve všech případech k tomuto ideálnímu stavu dojde ihned, neboť důsledkem dříve uplatňované zásady *superficies solo non cedit* se vlastník pozemku a

stavby mnohdy liší. Přejídná ustanovení NOZ tak upravují pravidla, která se uplatní v souvislosti s přijetím superficiální zásady. Pokud však vlastník pozemku a od něj odlišný vlastník stavby stojící na témže pozemku nevyužijí vzájemná předkupní práva při převodu jedné z těchto nemovitých věcí, může situace, kdy vlastník pozemku a stavby bude rozdílný, trvat (za předpokladu neměnné právní úpravy a nezasahování státu) neomezeně dlouho.

První fázi převodu vlastnického práva k pozemku představuje uzavření platné a účinné smlouvy. K tomu, aby smlouva byla platná, musí splňovat náležitosti subjektu, vůle, projevu vůle a předmětu projevu vůle, přičemž nesplnění každé z této náležitosti má různé následky pro platnost smlouvy. Přesto, že NOZ stojí na zásadě bezformálnosti, řídí se smlouva, kterou se převádí pozemek, přísnějším režimem, neboť zákon pro ni vyžaduje písemnou formu (§ 560 NOZ) a projevy všech účastníků smlouvy musí být na téže listině (§ 561 odst. 2 NOZ). Nedodržení této zákonem stanovené formy má za následek absolutní neplatnost převodní smlouvy.

Mezi základní smluvní typy, kterými se převádí vlastnické právo k pozemku, patří smlouva kupní, darovací a směnná. Práce se v druhé kapitole nejvíce věnuje výkladu kupní smlouvy, neboť ta je pro převod vlastnického práva k pozemku využívána nejčastěji. Kupní smlouva musí obsahovat označení smluvních stran, určení kupní ceny a náležité označení předmětu koupě. KatZ pak v ustanovení § 8 přesně stanoví požadavky na označení pozemku v převodních smlouvách.

Výklad o kupní smlouvě není možné uzavřít bez alespoň nastínění problematiky **odstoupení od kupní smlouvy** o převodu pozemku a s tím spojenými následky pro třetí osoby. Otázku, zda v případě odstoupení od kupní smlouvy zaniká i vlastnické právo třetí osoby, která mezitím pozemek nabyla, řešil v době před účinností NOZ jak Ústavní tak Nejvyšší soud ve svých rozhodnutích opakovaně, avšak závěry těchto dvou soudů se rozcházel. Zatímco Nejvyšší soud se přiklonil na stranu původního vlastníka nemovité věci a judikoval, že i v případě, že před odstoupením od původní kupní smlouvy nabyla třetí osoba vlastnické právo k téže nemovité věci v dobré víře, zaniká její právní titul a obnovuje se vlastnické právo původního vlastníka, Ústavní soud i odborná veřejnost tento závěr kritizovali. Plénum Ústavního soudu ve svém nálezu ze dne 16. 10. 2007 stanovilo, že nový nabyvatel nemůže přijít o své vlastnické právo, jestliže byl v dobré

víře o tom, že neexistuje právní důvod, na základě kterého by některá smluvní strana původní smlouvy mohla od této odstoupit. Vzhledem ke krátké době, po kterou je nová úprava obsažená v NOZ účinná, zatím není jasné, jak se soudy postaví ve svých budoucích rozhodnutích k uvedené problematice, avšak NOZ v ustanovení § 2005 odst. 1 zakotvuje pravidlo, že odstoupením od smlouvy nejsou dotčena práva třetích osob nabytá v dobré víře. Jako legitimní se tedy jeví očekávání, že v rozhodování soudů bude navázáno na závěry Ústavního soudu, když tato mají nyní svůj zákonem výslovně stanovený podklad.

Dalšími právními tituly k převodu vlastnického práva k pozemku jsou darovací a kupní smlouva, jejichž úprava navazuje na úpravu obsaženou v OZ, přičemž tato je v některých ohledech rozšířena a doplněna.

Druhou fází převodu vlastnického práva je vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Třetí kapitola diplomové práce se proto věnuje právě této fázi. V úvodu kapitoly je vymezen katastr nemovitostí a čtenáři je předestřena vývoj pozemkové evidence na našem území od počátku 19. století do současnosti.

V důsledku toho, že NOZ zavedl několik zásadních změn, jako je například zavedení výše popsané zásady *superficies solo cedit* či nová definice nemovité věci, které se odráží i v úpravě katastru nemovitostí, bylo nutné přijmout i nový KatZ. KatZ ruší starý katastrální zákon a zákon o zápisech a nahrazuje tuto dvojkolejnou úpravu úpravou jednotnou, přičemž z velké části navazuje na úpravu obsaženou ve starém katastrálním zákoně a s úpravou zákona o zápisech se částečně rozchází. Rozdíly v předchozí úpravě a v úpravě současné se tato práce zabývá v jednotlivých kapitolách

Pro pochopení vkladového řízení i fungování samotného katastru nemovitostí je nutné znát zásady, které ovládají vedení právních vztahů v katastru nemovitostí. Zásada dispoziční ovládá vklad práva do katastru nemovitostí, neboť vkladové řízení je zahájeno jen na návrh účastníků řízení (s výjimkou uvedenou v ustanovení § 14 odst. 2 KatZ) a katastrální úřad rozhoduje pouze o vkladu účastníky navrženého práva. V souladu se zásadou legality je možné v katastru nemovitostí činit jen takové zápisy, které jsou stanoveny zákonem, a katastrální úřad zkoumá vkladovou listinu jen ze zákonem taxativně stanovených hledisek. Pořadí zápisů práv do katastru nemovitostí se řídí okamžikem, ve kterém byl návrh na zápis práva doručen katastrálnímu úřadu.

Zásada priority tedy účastníkům zajistí, že katastrální úřad bude u konkrétní nemovité věci rozhodovat o návrzích vždy v tom pořadí, v jakém mu byly doručeny.

Jednou z nejzásadnějších změn, kterou do oblasti převodů vlastnického práva k pozemkům přináší NOZ je, vedle změn již zmíněných, důsledné uplatnění **zásady materiální publicity**. Zásada materiální publicity posiluje důvěru ve stav zapsaný v katastru nemovitostí, neboť za situace, kdy osoba nabyla vlastnické právo k pozemku za úplaty a v dobré víře od osoby, která je na listu vlastnictví uvedena jako vlastník, avšak tento stav neodpovídá skutečnému právnímu stavu, je osoba, jež nabyla vlastnické právo, chráněna jako vlastník a zapsaný stav tedy svědčí právě této osobě (§ 984 NOZ).

Úprava této zásady ve starém katastrálním zákoně měla zásadní nedostatek, neboť ve výše popsané situaci by se skutečný vlastník pozemku mohl domoci svého práva na osobě, jež nabyla vlastnické právo v dobré víře ve stav zapsaný v katastru nemovitostí. Nynější úprava umožní potenciálním zájemcům o pozemek uskutečňovat realitní obchody, aniž by složitě museli zkoumat nabývací tituly vlastníků v obavě o to, že by o nemovitou věc mohli přijít. S ohledem na zásadu *vigilantibus iura skripta sunt*, kterou znalo již římské právo, patří práva bdělým, a proto nemůže být chráněn vlastník pozemku, který bdělý nebyl a stav zapsaný v katastru nemovitostí nerozporoval, a tento také již nemůže rozvrátit řetězec dalších nabývacích jednání.

Zásada materiální publicity má také svou druhou stránku, jež je spatřována v tom, že se nikdo nemůže dovolávat své vlastní neznalosti údajů zapsaných v katastru nemovitostí. Toto pravidlo je zakotveno v ustanovení § 980 NOZ. Zde je také dále stanovena vyvrátitelná právní domněnka, že je-li právo zapsané ve veřejném seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným stavem. Kdo nesouhlasí se stavem zapsaným v katastru nemovitostí, může tuto domněnku vyvrátit tak, že se bude domáhat odstranění nesouladu u soudu jako nezávislého orgánu.

Se zásadou materiální publicity pak souvisí i nové řešení problematiky nabytí vlastnického práva od neoprávněného, kdy v případě, že se po převodu vlastnického práva k pozemku na třetí osobu stane neplatnou kupní smlouva mezi původními kupními stranami, bude opět chráněn nový vlastník pozemku, jež jednal v dobré víře v zápis v katastru nemovitostí a nabyl vlastnické právo k pozemku za úplaty.

Aby mohla být zásada materiální publicity uplatněna bez nebezpečí pro dosavadní vlastníky, zapisují se nově všechna věcná práva a nájem a pacht do katastru nemovitostí výlučně vkladem. Vkladovému řízení se pak podrobně věnuje podkapitola ve třetí kapitole. Vkladové řízení je zahájeno dnem, kdy návrh na vklad práva do katastru nemovitostí podaný na stanoveném formuláři dojde věcně a místně příslušnému katastrálnímu úřadu. Výše popsaná zásada legality se uplatní tak, že katastrální úřad zkoumá v rámci vkladového řízení předmětné listiny jen z hledisek taxativně vyjmenovaných v § 17 KatZ. Dospěje-li katastrální úřad k závěru, že jsou splněny podmínky povolení vkladu, svým rozhodnutím vklad práva do katastru nemovitostí povolí. Takovým pravomocným rozhodnutím však ještě nevznikají, nemění se ani nezanikají práva k pozemku, neboť k tomu dojde až provedením vkladu do katastrálního operátu. Jestliže však v rámci vkladového řízení dojde k zamítnutí návrhu na vklad, mohou účastníci řízení v případě nesouhlasu s tímto rozhodnutím podat vkladovou žalobu podle části páté OSŘ.

I přes to, že některé změny zavedené do oblasti převodů vlastnického práva k pozemkům a do pozemkového práva obecně nejsou veřejností přijímány vždy kladně, čemuž však napomohla hlavně negativní prezentace některých těchto změn médií, mám za to, že se jedná o změny pozitivní. Po necelém roce od účinnosti NOZ i KatZ je však brzy tyto změny hodnotit a jejich přínos se jistě ukáže až s odstupem několika let, kdy již bude soudy ujasněn i výklad některých sporných ustanovení.

## Seznam použité literatury a ostatních pramenů

### Knížní publikace a sborníky

- BAUDYŠ, P.: *Katastrální zákon. Komentář. 1. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2014
- DAMOHORSKÝ, M. a kol.: *Právo životního prostředí. 3. vydání.* Praha: C.H.Beck, 2010
- DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva. 3. aktualizované a doplněné vydání.* Praha: Eva Roztočová, 2010
- DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M a kol.: *Občanské právo hmotné, Svazek I. Díl první: Obecná část.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013
- ELIÁŠ, K. a kol.: *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou.* Ostrava: Sagit, 2012
- HOLUB, M., POKORNÝ, M., BIČOVSKÝ, J.: *Občan a vlastnictví v českém právním řádu.* Praha: Linde Praha, a.s., 2002
- HURDÍK, J. et al.: *Občanské právo hmotné. Obecná část. Absolutní majetková práva.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2013
- JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P.: *Nový katastrální zákon – poznámkové vydání s vybranou judikaturou.* Praha: Linde, 2014
- KARFÍK Z., KARFÍKOVÁ M., SPÁČIL J.: *Pozemky a právo,* Praha: Nakladatelství Orac s.r.o., 2001
- NOVOTNÝ, P., BUDÍKOVÁ, P., IVIČIČOVÁ, J., KEDROŇOVÁ, K., ŠTROSOVÁ, I., ŠTÝSOVÁ, M.: *Nový občanský zákoník: Smluvní právo.* Praha: GRADA Publishing, a.s., 2014
- PEKÁREK, M. et al.: *Pozemkové právo.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2010
- RABAN, P. et al.: *Občanské právo hmotné. Závazkové právo.* Brno: Václav Klemm – Vydavatelství a nakladatelství, 2014
- SPÁČIL, J., SPÁČIL, M.: *Přehled judikatury ve věcech občanskoprávních vztahů k pozemkům.* Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2011
- ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol.: *Občanský zákoník, Komentář, Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014

- ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol.: *Občanský zákoník, Komentář, Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014
- ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol.: *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014
- TICHÝ, L., PIPKOVÁ, P. J., BALARIN, J.: *Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2014
- TRAJER, V.: *Katastr nemovitostí.* Praha: ASPI, a.s., 2006
- VRCHA, P., JANKŮ, P., VRCHOVÁ, K., *Katastrální (a související) judikatura, 3. vydání.* Praha, Linde Praha a.s., 2011

### **Odborné články (včetně odborných článků publikovaných na internetu)**

- BAUDYŠ, P.: *Intabulační princip.* Právní rozhledy, roč. 2006, č. 3
- BORSÍK, D.: *K rozsudku Nejvyššího soudu ČR o nemožnosti nabytí vlastnictví k nemovitosti od neoprávněného a jeho všem variacím.* Právní rozhledy, roč. 2014, č. 11
- DVOŘÁKOVÁ, M.: *Smlouva o smlouvě budoucí v NOZ.* Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/smlouva-o-smlouve-budouci-v-noz-92087.html>
- MELZER, F.: *Vliv odstoupení od smlouvy na nabytí vlastnického práva.* Právní rozhledy, roč. 2006, č. 14
- MIKEŠ, J., ŠVESTKA, J.: *Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem.* Právní rozhledy, roč. 2005, č. 11
- MIKEŠ, J., ŠVESTKA, J.: *Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnictví třetí osoby.* Právní rozhledy, roč. 2007, č. 9
- TÉGL, P., MELZER, F.: *Superedifikáty a nový občanský zákoník.* Právní rozhledy, roč. 2014, č. 4
- ŠOURKOVÁ, M.: *Katastr nemovitostí v novém.* Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/katastr-nemovitosti-v-novem-92356.html>



## Právní předpisy

- Důvodová zpráva k zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), dostupná ze systému ASPI.
- Usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti Ústavního pořádku České republiky
- Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách
- Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
- Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolventní zákon)
- Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)
- 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)
- Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích
- Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

- Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům, a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)
- Zákon č. 634/2004 Sb. o správních poplatcích
- Zákon č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- Zákon č. 151/2002 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím soudního řádu správního
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce
- Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon)
- Zákon č. 95/1963 Sb., notářský řád
- Zákon č. 289/1995, o lesích a o změně některých zákonů (zákon o lesích)
- Zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů
- Zákon č. 177/1927 Sb. z. a n., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon)
- Zákon č. 22/1964 Sb., zákon o evidenci nemovitostí
- Zákon č. 95/1871 ř.z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách
- Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- Vyhláška Českého úřadu katastrálního a zeměměřičského č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky
- Vyhláška č. 401/2011 Sb., o stanovení vzoru formuláře návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí
- Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí
- Vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí

- Vyhláška č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu

## **Judikatura**

- Nález Ústavního soudu ze dne 21. 4. 2009, sp. zn. II. ÚS 571/06
- Nález Ústavního soudu ze dne 7. 10. 1996, sp. zn. IV. ÚS 201/96
- Nález Ústavního soudu ze dne 17. 12. 2004, sp. zn. I. ÚS 670/02
- Nález pléna Ústavního soudu ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06
- Nález Ústavního soudu ze dne 1. 8. 2006, sp. zn. II ÚS 349/03
- Nález Ústavního soudu ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II ÚS 165/11
- Nález Ústavního soudu ze dne 25. 2. 2009, sp. zn. I. ÚS 143/07
- Nález Ústavního soudu ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. II. ÚS 165/11
- Nález Ústavního soudu ze dne 16. 9. 1998, sp. zn. II. ÚS 91/98
- Nález Ústavního soudu ze dne 12. 6. 2000, sp. zn. I. ÚS 331/98
  
- Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 19. 2. 1999, sp. zn. 30 Ca 204/98
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 12. 2010, sp. zn. NS 30 Cdo 1551/2009
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 5. 2007, sp. zn. 28 Cdo 11/2007
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 2261/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 1. 2013, sp. zn. 31 Cdo 1571/2010
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 11. 2003, sp. zn. NS 22 Cdo 1432/2002
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 3. 2003, sp. zn. NS 25 Cdo 1232/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 3. 1998, sp. zn. 1 Odon 26/97
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 6. 2006, sp zn. 31 Cdo 2808/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2008, sp. zn. 31 Cdo 3177/2005

- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 9. 2002, sp. zn. NS 22 Cdo 101/2001
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2005, sp. zn. NS 22 Cdo 2248/2004
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 10. 2013, sp. zn. 30 Cdo 2433/2013
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2000, sp. zn. 22 Cdo 871/2000
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 8. 2013, sp. zn. 21 Cdo 2186/2012
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2011, sp. zn. 21 Cdo 3546/2010
- Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 28. 11. 1997, sp. zn. 33 Ca 109/97
  
- Stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2000, sp. zn. Cpjn 38/98
  
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2007, sp. zn. 30 Cdo 3034/2006
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2006, sp. zn. 8 Tdo 446/2006
- Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 6. 2008, sp. zn. 30 Cdo 1776/2007
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 6. 2011, sp. zn. 30 Cdo 2010/2011
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2006, sp. zn. 30 Cdo 1720/2005

## **Abstrakt**

### **Převody vlastnického práva k pozemkům**

Diplomová práce se zabývá problematikou převodů vlastnického práva k pozemkům, o které podává ucelený a systematický výklad. V této práci je porovnávána současná úprava, která nabyla účinnosti 1. 1. 2014, s úpravou minulou, přičemž popisuje, co bylo minulé úpravě vytýkáno a jak se s tímto vypořádal zákonodárce v úpravě nynější.

Diplomová práce se skládá ze tří hlavních kapitol. První kapitola se věnuje pozemkovému právu a popisuje jeho základní pojmy. Druhá a třetí kapitola se zabývá dvěma fázemi procesu převodu vlastnického práva k pozemku. První fází je právní důvod definovaný a popsáný v kapitole druhé. Proces převodu vlastnického práva pak završuje vklad práva do katastru nemovitostí, kterému se věnuje kapitola třetí.

## **Abstract**

### **Transfer of ownership right to land**

The thesis describes the property law transfer process and provides its clear and comprehensive explanation. The thesis compares the new legislation which came into effect on 1<sup>st</sup> January 2014 with the previous one. Further, the thesis describes the criticized parts of the prior legislation and how legislators dealt with the problematic and criticized parts in the new legislation.

The thesis is divided into three main chapters. The first chapter defines the nature of land law and describes its basic concepts. The second and the third chapter focus on two phases of transfer of ownership right to land. The first phase means the legal title to transfer of ownership right to land. This phase is defined and described in the second chapter. The whole transfer process of ownership right to land is completed by a deposit of right in the Land Registry.

## Summary

The thesis summarizes the whole transfer process of the ownership right to land. The aim of the thesis is to provide a comprehensive and systematic review of this topic. As the new Civil Code and the new Registry Act came into force on 1<sup>st</sup> January 2014 the thesis describes the current new legislation and compares it with the previous one. The comparative method used in the thesis allows the reader to focus on changes which have been approved in the new legislation and also allows the reader to realize their benefits.

The thesis is divided in to three main chapters. The first chapter defines the concept of land law and it also defines basic terminology such as land, plot of land, part of the land, the land accessories etc. The first chapter further describes the main principles which are connected to the ownership of right to land. One of the most important principle is so called principle „*superficies solo cedit*“, practically it means that buildings constructed on the plot of land will become part of such plot of land.

The second chapter deals with the legal title for the transfer of the ownership right which is the contract. The contract is generally defined and its requirements are described in the first part of the second chapter. The basic principles of contract law are also defined in this part. In the second part of the second chapter different types of contracts are enumerated. The main types of contract are contract of sale, contract of donation and contract of exchange. However, the thesis is mainly focused on the contract of sale as the most common type of the contracts.

The last phase of the transfer of ownership right to land (i.e. deposit of right in a Land Registry) is described in the third chapter of the thesis. All conditions of deposit of right in a Land Registry are enumerated and the process of the registration is described. There are also pointed out the changes which came into the force by adoption of the new Registry Act and the new Civil Code. At the end of this chapter judicial review of decision of Lend Registry is described.

## **Seznam klíčových slov**

- pozemek
- vlastnické právo
- vkladové řízení

## **Key words**

- land
- the ownership right
- entry procedure