

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Marie Bitomská

Vlastnické právo k pozemku

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Martina Franková, Ph.D.

Katedra práva životního prostředí

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 31.8 2016

Prohlašuji, že předloženou diplomovou práci jsem vypracovala samostatně a že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny. Dále prohlašuji, že tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne

.....
Marie Bitomská

Ráda bych tímto poděkovala paní JUDr. Martině Frankové Ph.D. za její ochotu, rady a cenné připomínky a rovněž za její čas, který mi při vypracování této práce věnovala.

Obsah

Úvod	1
1. Charakteristika základních pojmů a vlastnického práva.....	4
1.1. Základní pojmy.....	4
1.1.1. Půda.....	4
1.1.2. Nemovitost	11
1.1.3. Pozemek a součást pozemku	13
1.1.4. Parcela	17
1.2. Vlastnické právo obecně	19
2. Vývoj pozemkového vlastnictví	26
2.1. Pozemkové vlastnictví v letech 1918 – 1948	26
2.2. Období druhé pozemkové reformy	28
2.3. Pozemkové vlastnictví za „socialismu“	30
2.4. Pozemkové vlastnictví po roce 1989 – období restituce a privatizace	33
3. Pozemkové vlastnictví – pojem, charakteristika, subjekt, obsah	39
3.1. Pojem „pozemkové vlastnictví“ a „vlastnické právo k pozemku“	39
3.2. Subjekty pozemkového vlastnictví	40
3.2.1. FO, PO (stát, obce a kraje) jako subjekty pozemkového vlastnictví	40
3.2.2. Spoluvlastnictví	47
3.3. Obsah pozemkového vlastnictví	49
3.3.1. Omezení vlastnického práva k pozemku.....	51
4. Vybrané způsoby vzniku a zániku vlastnického práva k pozemkům	58
4.1. Obecně ke vzniku a zániku vlastnického práva.....	58
4.2. Vznik a zánik vlastnického práva k pozemkům	59
4.3. Vybrané způsoby vzniku a zániku vlastnického práva k pozemku	60
4.3.1. Nabytí vlastnického práva k pozemku od nevlastníka.....	60

4.3.2. Vznik, resp. zánik vlastnického práva k pozemku jeho opuštěním (tzv. derelikce)	66
5. Srovnání s německou právní úpravou	72
5.1. Úprava vlastnického práva k pozemku v německém právu	72
5.1.1. Vlastnické právo	72
5.1.2. Nemovitá věc	73
5.1.3. Pozemek, součást pozemku	74
5.2. Omezení vlastnického práva, sousedská práva	76
5.3. Vznik a zánik vlastnického práva k pozemku v německé právní úpravě – vybrané způsoby	81
Závěr	89
Seznam použitých zkratk	93
Seznam použité literatury a ostatních zdrojů	94
Shrnutí	101
Resumé	102
Abstrakt	103
Abstract	103
Název diplomové práce v českém a anglickém jazyce	104
Klíčová slova (Key Words)	104

Úvod

Kdo má půdu, ten má bohatství a moc. Půda představuje nezbytný předpoklad pro fungování každého státu, protože bez půdy, resp. státního území, by jednotlivé státy nemohly prostřednictvím lidu svou moc vykonávat. Právní teoretik Georg Jelínek řadí státní území k základním a nezbytným atributům státu.

Mnohé historické události jsou důkazem toho, že půda byla vždy důležitá a nezhodila vedla touha po jejím vlastnictví ke sporům, či dokonce k ozbrojeným konfliktům po celém světě. Nejmarkantněji se snaha získat půdu projevila na přelomu 14. a 15. století, tedy v období zámořských objevů, kdy mnozí panovníci neváhali investovat do nákladných, nebezpečných a dalekých mořeplaveckých cest, a to vše jen za účelem získání nové půdy a bohatství s ní spojené. Půda byla mimo jiné odjakživa také ukazatelem společenského postavení a vlivu. Tato skutečnost platí stále a také dnešní dobu lze charakterizovat jako dobu, ve které je „hlad po půdě“ neustále stoupajícím fenoménem.

Vlastnictví půdy však s sebou nepřináší pouze bohatství a moc, ale také mnohé povinnosti, jejichž nedodržení může mít pro vlastníky fatální následky. Právě neznalost či nerespektování podmínek, které jsou zákonem stanoveny, vedou k častým sporům mezi vlastníky navzájem.

Česká právní úprava vlastnického práva, jak už jeho obecné podoby, tak především konkrétně vlastnického práva k pozemku, zaznamenala v historickém vývoji mnohých změn, které ne vždy měly pozitivní následky. Příkladem může být období komunistického režimu, který se snažil soukromé vlastnictví zcela zničit. Poslední a pro současnou společnost velmi významné změny nastaly v rámci rekonstrukce soukromého práva - tedy s účinností občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. Od účinnosti uběhly necelé tři roky, proto je asi předčasné činit závěry, zda změny, které nynější občanský zákoník uvedl v život, vedly ke zlepšení postavení pozemkového vlastníka, či naopak. Co je však jisté již dnes, je skutečnost, že tyto změny mají v oblasti pozemkového vlastnictví revoluční význam, což byl také jeden z důvodů, proč jsem si problematiku vlastnictví k pozemku zvolila jako téma své diplomové práce.

Pozemkové vlastnictví tvoří velmi širokou a zároveň specifickou oblast vlastnického práva, jejíž rozsáhlá právní úprava se nalézá nejen v občanském zákoníku – tedy v soukromoprávním předpise, nýbrž také v předpisech veřejnoprávní povahy. Z uvedených důvodů jsem se v rámci své práce zaměřila jen na určité vybrané otázky související s pozemkovým vlastnictvím.

Cílem této diplomové práce je podat analýzu institutu pozemkového vlastnictví se zaměřením na jeho zvláštnosti a odlišnosti a dále nastínit základní přehled vybraných právních institutů, které s tímto právem bezprostředně souvisejí. Nejen z důvodu rozsáhlosti této problematiky, ale také z důvodu přehlednosti je celá práce rozdělena do pěti strukturovaných kapitol.

V první kapitole své práce se věnuji nejprve charakteristice základních pojmů, jako je půda, nemovitost, pozemek a parcela, které s tématem neodmyslitelně souvisejí. V této souvislosti se zaměřuji především na specifika půdy, resp. pozemku, neboť právě tato specifika zakotvují onu odlišnost vlastnictví pozemku od vlastnictví jiných věcí. Poté se věnuji popisu a charakteristice vlastnického práva v jeho obecném smyslu.

V druhé kapitole provedu exkurs do historického vývoje pozemkového vlastnictví. Chronologicky uvedu nejvýznamnější momenty, které tento vývoj v české právní úpravě ovlivnily s důrazem na časové období 20. století, které bylo z hlediska následujícího vývoje právní úpravy pozemkového vlastnictví zcela průlomové.

Třetí kapitola podává výklad týkající se předmětu, subjektů a obsahu pozemkového vlastnictví. Postupně je uvedena charakteristika jednotlivých subjektů a konkrétní podmínky, za kterých se tyto subjekty mohou pozemkovými vlastníky stát. Uvedena je rovněž problematika spoluvlastnictví k pozemkům. V rámci obsahu vlastnického práva k pozemku je rozebrána především problematika omezení tohoto vlastnictví, které se v případě pozemkového vlastnictví projevuje v mnohem vyšší míře než v případě vlastnictví jiných věcí, a omezení jsou tak tradičně rozsáhlejší a intenzivnější. Důvody těchto omezení vyplývají ze specifík půdy, která se do pozemkových vztahů promítají.

Ve čtvrté kapitole uvádím vybrané způsoby vzniku a zániku vlastnického práva. Konkrétně se věnuji problematice nabytí vlastnického práva k pozemku od neoprávněného a zmiňuji všechna specifika s tímto institutem spojená a jako další

způsob vzniku, resp. zániku vlastnického práva k pozemku uvádím opuštění nemovité věci – resp. pozemku. Oba tyto instituty jsou aktuálně velmi diskutovány a vyvstávají kolem nich mnohé nejasnosti a otázky, na něž doposud neexistuje v právní teorii ani praxi jasná odpověď. Právě tato aktuálnost byla také důvodem mého výběru.

Pátá a poslední kapitola této práce se věnuje institutu vlastnictví k pozemku a s ním souvisejících vztahů, jak jsou upraveny v německé právní úpravě. Především se tato kapitola zaměřuje na jednotlivé rozdíly či shody, které se v české a německé úpravě ve vztahu k tomuto tématu nacházejí.

Celá diplomová práce je psána částečně popisně – analytickou metodou, která je užívána hlavně v kapitolách věnujících se české právní úpravě pozemkového vlastnictví, a následně metodou srovnávací – komparativní, která je užívána především v 5. kapitole této práce.

Diplomová práce odpovídá právnímu stavu k 31. 08. 2016 a všechny právní předpisy, které jsou v práci citovány, jsou citovány ve znění pozdějších předpisů, nevyplývá-li z textu něco jiného.

1. Charakteristika základních pojmů a vlastnického práva

1.1. Základní pojmy

V první kapitole své diplomové práce bych ráda definovala a uvedla stručnou charakteristiku základních pojmů pozemkového práva, které jsou z hlediska obsahu a pojetí této práce velmi zásadní a jejich vysvětlení je pro další výklad nezbytné. Podrobněji se pak budu věnovat půdě a jejím specifikům, která mají právě pro téma této diplomové práce klíčový význam. V závěru této kapitoly pak obecně charakterizují vlastnické právo.

1.1.1. Půda

Přestože se jedná o jeden z nejdůležitějších pojmů pozemkového práva, neexistuje jeho legální definice. Často pod tímto pojmem bývá označován jak zemský povrch, tak i hmotný substrát Země, a to podle toho, k jakým právním poměrům se jeho používání vztahuje.¹ Pro účely vlastnických a užívacích vztahů k půdě je určující zemský povrch a jeho jednotlivé části (pozemky, parcely). Právě tyto části tvoří právní základ pro využívání a přisvojování si užitých vlastností nejen povrchu, ale také i prostoru pod a nad zemským povrchem.²

V některých právních předpisech, jako je např. katastrální zákon či zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, dochází často k zúžení tohoto pojmu a můžeme se setkat s pojmy orná či zemědělská půda nebo též „půdní fond“.

Půda má své specifické vlastnosti a funkce, jimiž se od ostatních věcí odlišuje. Zvláště pak se tato specifika promítanou v pozemkově-právních vztazích, jako je například její vlastnictví.³

Mezi specifika půdy (resp. pozemku) řadíme její následující vlastnosti:

¹ Viz FRANKOVÁ, M. a kol.: *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s 15

² DAMOHORSKÝ, M. a kol. *Právo životního prostředí*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010. s. 294

³ Viz FRANKOVÁ, M. a kol.: *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s 15

Objektem společenských vztahů v pozemkovém právu je půda jako zemský povrch, a to s prostorem nad a pod povrchem, a pozemky, které představují jeho konkrétní část.⁴ Nejen půda, ale také pozemky mají polyfunkční charakter, což znamená, že mohou rovněž plnit funkci ekonomickou a ekologickou a zároveň mohou postupně nebo i současně plnit více ekonomických funkcí najednou, což do jisté míry kompenzuje jejich omezené množství.⁵ Jako příklad této polyfunkčnosti pozemku lze uvést případ, kdy jeden a týž pozemek je užíván k zemědělské výrobě a zároveň může být využíván např. k výkonu práva myslivosti či k výkonu vodohospodářských oprávnění. Obvykle závisí zvolení konkrétního způsobu a účelu, ke kterému bude pozemek využíván, na konkrétních přírodních podmínkách, jako jsou hlavně vhodné klimatické a vodní poměry či složení hmotného substrátu půdy. Důležité jsou také společenské potřeby nebo zájmy a jejich uspokojení – např. potřeba rozvoje průmyslu, dopravy nebo zájem určitá území ochránit.⁶

Dalšími specifiky půdy, jež se odráží v pozemkově-právních vztazích, jsou její omezenost, nerozmnožitelnost – tedy nemožnost ji vyrobit, nezastupitelnost a nepřenosnost. Jinak řečeno to znamená, „že veškeré potřeby člověka lze uspokojovat na jedinou provždy vytvořeném území.“⁷ Člověk tedy půdu nevytvořil a ani ji vytvořit nedokáže. V posledních letech nám však vědecký a technický rozvoj umožňuje více uspokojovat naše potřeby ve vztahu k půdě, a to nejen vytvářením podmínek pro jejich intenzivnější využívání, ale také především využíváním půdy i v méně příznivých klimatických podmínkách či v oblastech, které jsou obtížně přístupné. Nicméně i tyto možnosti jsou však limitované.⁸

Nepřenosnost půdy se projevuje obzvláště ve společenských vztazích k jejich částem – tedy pozemkům, neboť je lze využívat pouze v podmínkách území, ve kterém se dané pozemky nacházejí. V praxi se s touto skutečností setkáváme nejčastěji

⁴ Srov. FRANKOVÁ, M. in FRANKOVÁ, M. a kol.: *Úvod do pozemkového práva*. 1. Vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 23

⁵ PEKÁREK, M. in PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 81

⁶ Srov. DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztoková, 2010. s. 12

⁷ DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztoková, 2010, s. 12

⁸ Srov. DROBNÍK, J. in FRANKOVÁ, M. a kol.: *Úvod do pozemkového práva*. 1. Vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 24

například při výstavbě železnice či dálnice. Tedy v případě, kdy je k určitému účelu potřeba určitého pozemku a tato potřeba nemůže být uspokojena pozemkem jiným. Za této situace pak musí vlastníci těchto pozemků čelit nucenému omezení vlastnického práva, či dokonce jeho odnětí na základě podmínek platných pro vyvlastnění.⁹

Jak jsem již uvedla výše, půdu nelze lidskou činností vyrobit. Půda je produktem přírody, která vznikla zcela bez přičinění člověka. Tato skutečnost v sobě nese další specifikum půdy, a to fakt, že půda nemá směnnou hodnotu. Tudíž se cena půdy neodvozuje z výrobních nákladů, které jsou vynaloženy na její pořízení, jak je tomu v ostatních případech, nýbrž z jiných pro trh s půdou relevantních faktorů – např. pozemková renta. Dalším důležitým indikátorem ceny půdy jsou vložené investice do půdy, převážně u pozemků využívajících se k zemědělské činnosti jsou tyto investice do půdy nezbytné. Půda má nesmírnou užitnou hodnotu, protože je pro člověka nepostradatelná. To, že půda nemá směnnou hodnotu, však neznamená, že s ní nejsou spjaty hodnotové vztahy. Půda je především předmětem vlastnictví, tedy je v tržní společnosti zbožím. Nejčastěji se hodnotové vztahy k půdě projeví při její směně, kdy souvisejí s náhradou za ztrátu vlastnického práva nebo v jiném případě za jeho omezení např. při zřízení věcného břemene nebo pronájmu půdy jako takové.¹⁰

Dnes však na trhu s pozemky převládá poptávka nad nabídkou, nacházíme se tedy v situaci, kdy je tzv. „hlad po půdě“. Tato situace je způsobena hlavně těmito skutečnostmi: na jedné straně rozloha pozemků, která je člověku k uspokojování jeho potřeb dána, je konstantní, tedy ji nelze zvětšit a tyto pozemky jsou prakticky zcela rozděleny mezi jednotlivé vlastníky. Naproti tomu je množství zájmů a potřeb lidí stále rostoucí, neustále se zvyšují nároky na úroveň uspokojování těchto potřeb a vznikají zájmy a potřeby nové.¹¹ „Na trhu se pozemek objeví jen v případě, že dosavadní vlastník je ochoten, za úplatu nebo bez ní, vlastnictví k pozemku přenechat potřebnému subjektu.“¹² Tento problém se ve společnosti promítá určitým napětím mezi subjekty,

⁹ Srov. DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztoková, 2010. s. 13

¹⁰ Srov. DROBNÍK, J. In FRANKOVÁ, M. a kol.: *Úvod do pozemkového práva*. 1. Vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 25

¹¹ Srov. PEKÁREK, M. In PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 79-80

¹² PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. s. 22

kteře pozemky vlastní, a subjekty, kteře je nevlátní, ale potřebují. Tato skutečnost také ovlivňuje tržní ceny pozemků na trhu.¹³

Právě v důsledku potřeby toto napětí ve společnosti mírnit zasahuje do pozemkových vztahů často a ve velké míře stát, kteřý k tomuto využívá mechanismy, jako je např. institut vyvlastnění, tedy mechanismus, s jehož pomocí se těm subjektům, kteře chtějí realizovat záměry (účely), a to ve veřejném zájmu, pozemky zajišťují. Vyvlastnění představuje však jen mimořádný, resp. krajní prostředek, jímž se stát snaží toto sociální napětí mezi nabídkou a poptávkou zmírnit, a obvykle jemu předchází použití prostředků jiných – mírnějších, kteřými se stát snaží vlastníky pozemků motivovat, aby je nabídli těm, kteřé je potřebují. Jedná se hlavně o motivaci ekonomickými nástroji, jako jsou vysoké ceny při směně pozemku či daně.¹⁴

Jak už jsem zmínila, množství půdy je definitivní, je tedy omezené. Naproti tomu je půda nezničitelná. Půda jako zemský povrch se neopotřebovává ani nespotřebovává tím, že je užívána, a její plocha zůstává tak zachována, což má za následek relativně větší stabilitu právních vztahů k půdě ve srovnání s jinými věcmi, kteřé jsou předmětem spotřeby. Avšak neustálým užíváním půdy se její užitné vlastnosti jako hmotného substrátu vyčerpávají či znehodnocují. Obzvláště dochází při užívání půdy k vyčerpání zdrojů, kteřé jsou v ní obsaženy – např. nerosty, nebo jsou s ní jinak spjaty – např. úrodnost. Mimo toto vyčerpání dochází při užívání půdy také k jejímu ohrožování či poškozování ostatních užitných vlastností půdy – převážně znečišťováním. Je však snaha mnohým těmto jevům zabránit či alespoň omezit jejich negativní vlivy na půdu a životní prostředí – např. rekultivací půdy. Na druhé straně je i člověk schopen některé užitné vlastnosti, např. úrodnost půdy, svým počínáním

¹³ Ze zprávy o trhu s půdou uveřejněné na internetových stránkách společnosti FARMY. CZ, zemědělské nemovitosti vyplývá, že tržní cena pozemků v České republice má neustále stoupavou tendenci. V roce 2005 byla v České republice tržní cena zemědělské půdy 68 336 Kč/ha, o deset let později v roce 2015 dosáhla tržní cena zemědělské půdy neuvěřitelných 162 565 Kč/ha. Celkově se tedy tržní cena za posledních deset let zvýšila o 137,8 %, přičemž nejvyšší nárůst byl mezi posledními dvěma lety. V roce 2015 vzrostla tržní cena půdy oproti roku 2014 o 16,46 %, tento meziroční růst byl doposud nejvyšší evidovaný meziroční růst ve sledovaném období, tedy v letech 2004 – 2015, Viz Zpráva o trhu s půdou z ledna 2016, zveřejněna na portálu FARMY. CZ, [cit. 20. dubna 2016] dostupná také z WWW: <http://www.farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA%20o%20trhu%20s%20pudou%20FARMYCZ%20leden%202016.pdf> s. 1

¹⁴ Srov. PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. s. 22-23

zlepšovat, či některé dřívější, ale i současné negativní zásahy do půdy zahlazovat – např. odstranění tzv. starých ekologických zátěží).¹⁵

Další zvláštností pozemků je jejich nezničitelnost jako určitých částí zemského povrchu. Je však nutno od sebe odlišit zánik pozemku jako objektu právních vztahů a zánik pozemku v podobě parcely. Pokud hovoříme o pozemku jako objektu právních vztahů, je nezničitelný. Naproti tomu parcela, což je pozemek nezaměnitelně identifikovaný údaji stanovenými zákonem (přesné geometrické a polohové určení v katastrální mapě, přidělené konkrétní parcelní číslo v konkrétním katastrálním území), zaniknout může. K zániku parcely může dojít např. jejím sloučením s parcelou jinou nebo rozdělením parcely jedné na více nových parcel, anebo v rámci pozemkových úprav může dojít ke zrušení dosavadních parcel a vytvoření parcel nových. Pokud by však mělo jít o fyzické zničení parcely, to stejně jako u pozemku možné není. Tato nezničitelnost se pak projevuje tím, že právní vztah, jehož objektem je pozemek, zánikem věci (tedy pozemku) zaniknout nemůže.¹⁶

Další, a to nepřehlédnutelnou zvláštností pozemků je skutečnost, že pozemky jsou jednou ze základních složek životního prostředí a tím se i neodmyslitelně stávají součástí nejen člověka samotného, ale i všech ostatních forem života na naší planetě.¹⁷

Poslední doposud nezmíněná zvláštnost, se kterou se setkáváme v případě pozemku jako objektu vlastnictví, spočívá v tom, že v právu je pozemek definován jako část zemského povrchu, tedy jako určitá vymezená plocha. Tato definice by byla bez problémů, kdyby lidé žili ve dvourozměrném světě. Člověk však vykonává svá práva a povinnosti ve světě trojrozměrném, tedy v určitém prostoru. To platí obzvláště i u vlastnického práva k pozemku, které vlastník vykonává nejen na samotném pozemku, ale i v prostoru pod a nad tímto pozemkem. Předchozí občanský zákoník tuto problematiku neřešil, a tudíž bylo na teorii pozemkového práva, jak se k tomuto problému postaví. A protože žádný zákon nestanovil obecně hranice tohoto prostoru, byly tyto hranice teorií vymezovány technologickými a technickými možnostmi

¹⁵ Srov. DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztoková, 2010. s. 14

¹⁶ Srov. PEKÁREK, M. In PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 81

¹⁷ Tamtéž str. 82

každého vlastníka, pokud ze zákona nebo z aktu vydaného na základě zákona žádné omezení hranic nevyplývalo. Příkladem takového omezení vyplývajícího přímo ze zákona bylo např. omezení ze zákona horního, který stanovil, že „nerostné bohatství na území České republiky je ve vlastnictví České republiky.“¹⁸ V tomto případě je tedy nerostné bohatství věcí samostatnou, od pozemku odlišnou. Dalším příkladem předpisu, který má omezující ustanovení, je např. zákon o civilním letectví č. 49/1997 Sb. nebo územně plánovací dokumentace, na jejímž základě je možno do určitého území umisťovat stavby přesahující určitou výšku.¹⁹

Určitou snahu tuto mezeru v zákoně odstranit přinesl současný občanský zákoník, který se snaží vymezit vlastnictví prostoru pod a nad zemským povrchem a výslovně v ustanovení § 506 stanoví, že mj. „součástí pozemku je i prostor nad povrchem i pod povrchem pozemku“²⁰, a tedy vlastník pozemku se stává i vlastníkem prostoru, který se nachází nad nebo pod tímto pozemkem. Ani tato právní úprava však není dokonalá, neboť ani ona neobsahuje stanovení oné obecné hranice, která by přesně stanovila, do jaké výše nebo hloubky může vlastník pozemku svá vlastnická oprávnění s tímto pozemkem spojená vykonávat.²¹ Tedy ani nová právní úprava nám nedala odpověď na otázku, „zda je i jinak tento prostor nějak omezen, když jej vlastník neovládá a nemá ani prostředky k jeho ovládnutí a většinou mu není ani užitečný.“²² Další důležité ustanovení občanského zákoníku, které se vztahuje k prostoru nad a pod povrchem pozemku, je ustanovení § 1023, ve kterém se výslovně ukládá vlastníkovu pozemku povinnost strpět užívání nad a pod pozemkem z důležitých důvodů, a tedy jeho vlastnické právo k pozemku takto omezuje. Z tohoto ustanovení však plyne předpoklad, že prostor nad a pod pozemkem je v určitém rozsahu součástí pozemku.²³

Také Nejvyšší soud se často touto otázkou součástí pozemku zabýval. Ve svém rozsudku ze dne 10. 5. 2007 judikoval, že pozemkem „je třeba rozumět nejen svršek země či půdy, ale i celý hlubinný prostor půdy či jiné zemské vrstvy, která je pod touto

¹⁸ Srov. ustanovení § 5 zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon

¹⁹ Blíže srov. PEKÁREK, M. In PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 82 - 83

²⁰ Viz ustanovení § 506 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

²¹ Srov. blíže. PEKÁREK, M. in PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 82 - 83

²² FRANKOVÁ, M. a kol.: *Úvod do pozemkového práva*. 1. Vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 24

²³ Srov. FRANKOVÁ, M. in FRANKOVÁ, M. a kol.: *Úvod do pozemkového práva*. 1. Vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 24, s. 61, dále viz ustanovení § 1023 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

vrstvou, takže pozemek je zastavěn nejen stavbou nadzemní, ale i stavbou umístěnou pod povrchem pozemku.²⁴ V jiném rozsudku ze dne 19. 12. 2011 judikoval, že „zřizovat části stavby (např. zateplení zdi, balkony apod.) zasahující do prostoru nad sousedním pozemkem bez právního důvodu není přípustné.“²⁵

Všechny tyto výše zmíněné zvláštnosti půdy se ve společenských vztazích projevují určitými rozpory, z nichž jsou v poslední době převážně v popředí tyto:

- a) Rozpor mezi rozlohou půdy, která je omezená, a neustále rostoucími potřebami stoupajícího počtu obyvatel
- b) Rozpor mezi nutností ekonomické exploatace půdy a uchováním funkce půdy jako složky životního prostředí
- c) Rozpor mezi různými způsoby využívání půdy v určitém území, který narušuje vazby mezi činnostmi v něm probíhajícími a projevuje se v nevyhovujícím uspořádání území.²⁶

Vlivem růstu těchto rozporů vznikají požadavky na jejich řešení, což se promítá jak do politiky, tak práva. Někdy mohou tyto rozpory vyústit až v radikální změny pozemkových vztahů, jako je např. pozemková reforma či nacionalizace veškeré půdy. Proto je zde stále více snaha hledat prostřednictvím práva adekvátní řešení těchto sporů, která by umožnila těmto rozporům předcházet nebo alespoň jejich dopad na vývoj společnosti zmírňovat. Jako příklad takových řešení, která se v posledních desetiletích promítla i do českého práva, je zavedení řady nových prostředků, jako třeba územní plánování, posuzování vlivu staveb, činností a technologií na životní prostředí a v neposlední řadě také zvláštní ochrana zemědělských a lesních pozemků a ochrana přírody a krajiny.²⁷

²⁴ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 5. 2007, sp. zn. 28 Cdo 11/2007, dostupné na www.nsoud.cz.

²⁵ Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 12. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1000/2010, dostupné na www.nsoud.cz.

²⁶ Srov. DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztoková, 2010. s. 15

²⁷ Srov. FRANKOVÁ, M. in FRANKOVÁ, M. a kol.: *Úvod do pozemkového práva*. 1. Vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 26

1.1.2. Nemovitost

Nemovitost můžeme charakterizovat nejen jako věc hmotnou (zejména z toho důvodu, že její typický znak je, že ji nelze přemístit, aniž by došlo k neporušení její podstaty), nýbrž také jako věc nehmotnou. Mezi nehmotné nemovité věci jsou řazena pak některá věcná práva – např. věcná práva k pozemkům.²⁸

Nynější občanský zákoník, stejně jako občanský zákoník z roku 1964, vymezuje věci movité a věci nemovité tak, že uvádí definici jen věci nemovité, z čehož lze dovodit, že všechny věci, které nejsou věcmi nemovitými, jsou naopak movité. Nemovitou věc definuje ve svém ustanovení § 498 takto:²⁹ „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, které za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá*³⁰. *Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.*³¹

²⁸ FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva. 1. Vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 15.

²⁹ Již z důvodové zprávy k § 496 – 498 občanského zákoníku vyplývají nejdůležitější změny v pojetí nemovité věci oproti předešlé úpravě obsažené v zákoně č. 140/1964 Sb., občanský zákoník. „*Pojetí nemovité věci se oproti dosavadnímu stavu navrhuje změnit dvojitým způsobem. Jednak se pojem nemovité věci rozšiřuje i na některá práva (např. právo stavby). Především se však pojetí nemovité věci vrací k zásadě superficies solo cedit, v důsledku čehož se stavba, nejedná-li se o stavbu jen dočasnou, prohlašuje za součást pozemku*“. Text důvodové zprávy v publikaci KINDL, T. in ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 1175

³⁰ K tomuto blíže viz LAVICKÝ, P. a kol.: *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář.* 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014. s. 1766 „*V tomto směru lze odkázat na § 7 HorZ („ložisko nevyhrazeného nerostu je součástí pozemku“), z něhož argumentem a contrario vyplývá, že ložisko vyhrazeného nerostu (výhradní ložisko) součástí pozemku není. Protože toto ložisko nelze bez porušení podstaty přenést jinam (mohlo by se pouze vytěžit, což by ale jeho podstatu změnilo), je výhradní ložisko věcí nemovitou.*

Jiný právní předpis nemusí výslovně stanovit, že určitá věc není součástí pozemku. Stačí, když to i nepřímou vyplývá z jeho ustanovení, případně když to dovodila soudní judikatura. Tak například PozKom žádné ustanovení o tom, že pozemní komunikace není součástí pozemku, neobsahuje. Z ustanovení § 1, 9 a 11 PozKom však vyplývá, že pozemní komunikace (minimálně dálnice, silnice I. a II. třídy nebo místní komunikace) je samostatnou věcí v právním smyslu (srov. NS sp. zn. 31 Cdo 691/2005).

³¹ Takovouto movitou věcí je např. dočasná stavba, která není součástí práva stavby. Srov. LAVICKÝ, P. a kol.: *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář.* 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014. s. 1796

Jak vyplývá z výše uvedeného ustanovení § 498 občanského zákoníku, výčet nemovitých věcí je taxativní. Dle Eliáše³² takovéto taxativní vymezení není v kontinentální úpravě nic nového. Většina kodexů kontinentálního typu se vydala cestou vymezení nemovité věci taxativním způsobem, což úzce souvisí právě s reflektováním superficiální zásady, která byla i do českého právního řádu účinnosti občanského zákoníku znovu zakotvena.

Z výše uvedené definice § 498 dále vyplývá, že občanský zákoník již nepoužívá termín nemovitost, nýbrž nemovitá věc. Katastrální zákon však stále termín nemovitost užívá, a to ve stejném významu jako občanský zákoník termín nemovitá věc, jde tedy o dva pojmy totožného významu.

Nemovitými věcmi jsou tedy především všechny pozemky, a to bez jakéhokoli omezení. Dále jsou za nemovitou věc považovány stavby, které splňují kritéria podzemní stavby a zároveň se jedná o stavbu se samostatným účelovým určením (obvykle se v této souvislosti uvádí metro, tyto podmínky však splňují i samostatné sklepy – např. vinné). Jak uvádí Tégl ve svém článku, je nutno zdůraznit, že tento druh staveb nepodléhá evidenci v katastru nemovitostí a tudíž při majetkových dispozicích s takovou stavbou platí odlišné principy, než princip vkladový.³³ Dále se za nemovité věci považují věcná práva k těmto stavbám a pozemkům, např. právo stavby, a konečně, jak vyplývá z ustanovení § 498 občanského zákoníku, mohou být za nemovitosti prohlášeny také i některé další objekty, pokud by jejich přenesení z místa na místo znamenalo porušení jejich podstaty a pokud tyto objekty za nemovitost prohlásí zvláštní zákon. Dle Tégl je však právě tato podmínka v právní teorii vnímána jako velmi rozporuplná a k jejímu výkladu existují protichůdné názory. První názor, který zastává např. Eliáš, se přiklání k pojetí, že uvedené ustanovení se týká pouze těch příkladů, kdy jiný (tedy odlišný) právní předpis, než je občanský zákoník, stanoví, že určitá věc není součástí pozemku, a je tedy samostatnou věcí nemovitou. Takovým jiným právním předpisem mohou být různé veřejnoprávní předpisy. Druhý názor zastávaný mimo jiné také autorem tohoto článku se však přiklání k výkladu, že i samotný občanský zákoník

³² ELIÁŠ, K., Věc jako pojem soukromého práva. Právní rozhledy 4/2007, s. 119

³³ TÉGL, P. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ - I. Právní prostor [online]. 2015 [cit. 21. srpna 2016]. Dostupné na: internetové adrese: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-i>.

může stanovit výjimku ze zásady „*superficies solo cedit*.“ První výklad čelí silné kritice, a tak se obecně v praxi přiklání k názoru druhému, tedy že citované znění je potřeba chápat ve smyslu „jiného místa v právním řádu“, a proto i v samotném občanském zákoníku může být určitý objekt přímo za nemovitost prohlášen (např. v ustanovení § 1159 ve spojitosti s ustanovením § 3055 jsou za nemovité věci označeny bytové jednotky a stavby, které se nestaly součástí pozemku, a jsou tedy samostatnými věcmi nemovitými), protože rozhodujícím argumentem pro stanovení skutečnosti, zda se jedná o věc movitou, či nemovitou, nemůže být pouze to, kde je v právním řádu stanoveno, že určitý objekt je věcí nemovitou, pokud daný objekt splňuje podmínky nemovité věci, které jsou zákonem stanovené.³⁴

Vzhledem k přechodným ustanovením občanského zákoníku je třeba dále za nemovité věci považovat všechny dosavadní stavby spojené se zemí pevným základem, které se s odkazem na ustanovení § 3055 nestanou součástí pozemku.³⁵

1.1.3. Pozemek a součást pozemku

Pozemek je bezesporu věcí nemovitou, a to bez rozdílu jeho druhu, polohy, výměry, vlastnictví či způsobu využití. Legální definici tohoto pojmu uvádí katastrální zákon, a to konkrétně v ustanovení § 2 písm a), ze kterého nám vyplývá, že pozemkem je „*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*“.

Jak nám výše uvedená definice katastrálního zákona uvádí, na rozdíl od půdy se za pozemek považuje vždy jen určitá část zemského povrchu, která je od sousedních

³⁴ TÉGL, P. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ - I. Právní prostor [online]. 2015 [cit. 21. srpna 2016]. Dostupné na: internetové adrese: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-i>.

³⁵ Srov. LAVICKÝ, P. a kol.: *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014. s. 1766

částí (pozemků) oddělena stanovenou hranicí.³⁶ Stanovení této hranice je důležité především pro konkretizaci pozemku. Ne méně je tato hranice důležitá také z hlediska různých oprávnění, povinností či uživatelských vztahů, které vlastníci nebo uživatelé ke konkrétnímu pozemku mají. Dle katastrálního zákona existuje několik druhů hranic pozemků. Ne všechny hranice však musí být v terénu viditelné. Např. hranice vlastnická – tedy hranice, jejíž rozsah je stanoven rozsahem vlastnického práva k pozemku. Tato hranice je v praxi asi hranicí nejčastější. Na rozdíl od hranice určené rozsahem vlastnického práva je v terénu dobře rozpoznatelná hranice, která je určena dle druhu pozemku – např. je velmi dobře v krajině rozpoznatelná hranice mezi lesem a loukou.³⁷

Katastrální zákon v ustanovení § 3 odst. 2 také upravuje tzv. systém účelové kategorizace pozemků. Jedná se o členění pozemků podle druhů. Základní členění pozemků je do dvou skupin, a to na pozemky zemědělské a nezemědělské. Do skupiny pozemků zemědělských se řadí: orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty. Do druhé skupiny, tedy mezi nezemědělské pozemky, jsou řazeny: lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.³⁸

Podstatný vliv na vymezení toho, co vše je součástí pozemku, měl nepochybně občanský zákoník č. 89/2012 Sb., který znovu zavádí zásadu „*superficies solo cedit*“ neboli „*povrch ustupuje půdě*“. Občanský zákoník nejprve obecně v ustanovení § 505 výslovně stanoví, co vše je součástí věci – „*vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí*“, a následně zakotví, že součástí pozemku je dle ustanovení § 506 „*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. Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.“ V praxi znamenalo opětovné zavedení této zásady velkou změnu, kterou lze vnímat jako velmi pozitivní. Především v důsledku zavedení tohoto institutu se stavby, které doposud (tedy do 31. 12. 2013) nebyly součástí pozemku, od účinnosti tohoto občanského zákoníku stávají jeho součástí, a tedy tyto stavby již nadále nejsou

³⁶JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P.: *Nový katastrální zákon – poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014. s. 43

³⁷FRANKOVÁ, M. a kol.: *Úvod do pozemkového práva*. 1. Vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 17

³⁸BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUDEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. s. 43

samostatné nemovité věci a jako součást pozemku sdílí jeho právní osud. Jak vyplývá z komentáře k občanskému zákoníku, od účinnosti občanského zákoníku obecně platí, že každá stavba spojená s pozemkem je fakticky jeho součástí, a tedy staví-li vlastník na svém pozemku stavbu, tato stavba se stává také jeho vlastnictvím. Jestliže se tedy bude převádět vlastnické právo k pozemku, bude se tím automaticky převádět vlastnické právo i ke všem jeho součástem, tedy i ke stavbě.³⁹ Toto pravidlo však platí jen u těch staveb a pozemků, které ke dni účinnosti občanského zákoníku náleží do vlastnictví témuž vlastníkovi. Jiná situace však nastane v případě, kdy stavby, které jsou se zemí spojeny pevným základem, nebyly ani dle dřívějších předpisů součástí pozemku a patří jiné osobě nežli pozemky, na kterých byly postaveny. Tyto stavby se součástí pozemku nestanou ani po účinnosti občanského zákoníku, a zůstanou tedy i nadále věcmi nemovitými⁴⁰ a nastává tzv. konkurence vlastnického práva.⁴¹ Aby došlo k jednotě vlastnického práva, a tedy ke splynutí vlastníka pozemku a stavby v jednu a tu samou osobu, zakládá občanský zákoník v tomto případě předkupní právo, a to jak vlastníkovi pozemku (jemuž zakládá předkupní právo ke stavbě na pozemku zřízené), tak i vlastníkovi stavby (jemuž zakládá naopak předkupní právo k pozemku, na němž byla stavba zřízena a jehož součástí doposud není).⁴²

Výjimkou z výše obecného pravidla je stavba dočasná. Jak uvádí komentář, dočasnou stavbou se myslí stavba, která se na pozemku nachází pouze na časově omezenou dobu. Dočasná stavba může být na pozemku zřízena buď na základě práva stavby – v tomto případě je stavba součástí práva stavby a ne součástí pozemku (viz ustanovení § 1242 občanského zákoníku), nebo z jiného právního důvodu, v tomto případě se tato stavba bude považovat za věc movitou.⁴³

Občanský zákoník ve svých ustanoveních řeší také situaci, která nastane, pokud dojde ke stavbě na pozemku, který není ve vlastnictví stavebníka. Obecné pravidlo, které vyplývá z ustanovení § 1084 odst. 1, totiž zní, že „kdo staví na cizím pozemku,

³⁹ Srov. LAVICKÝ, P. a kol.: *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014. s. 1796 - 1797

⁴⁰ Srov. ustanovení § 3055 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁴¹ Situace, kdy nastane tzv. konkurence vlastnického práva – vlastnickému právu k pozemku konkuruje vlastnické právo ke stavbám na tomto pozemku, není nijak neobvyklá – viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 2011, 28 Cdo 1056/2012, [Výběr NS 2418/2012], dostupné také na www.nsoud.cz.

⁴² Srov. ustanovení § 3054 a § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁴³ Srov. LAVICKÝ, P. a kol.: *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014. s. 1797

staví pro cizího“. V tomto případě je však důležité, zda stavebník – tedy osoba odlišná od vlastníka pozemku, jednal v dobré víře, či nikoliv – tedy neoprávněně. Dobrá víra stavebníka se zde presumuje a dokázat její neexistenci je tedy úkolem vlastníka pozemku. Pokud stavebník jedná v dobré víře, má nárok žádat po vlastníkově pozemku náhradu účelně vynaložených nákladů, jak uvádí ustanovení § 1084 odst. 2, dokonce zde existuje možnost požadovat po vlastníkově pozemku převedení vlastnického práva k této stavbě za obvyklou cenu, a to v tom případě, že vlastník pozemku o realizaci stavby věděl, ale včas nezasáhl. Pokud však stavebník nerealizuje stavbu v dobré víře, a tedy vznikne tzv. „neoprávněná stavba“, může soud rozhodnout, že je stavebník povinen tuto stavbu na vlastní náklady odstranit (srov. ustanovení § 1085 občanského zákoníku).⁴⁴

Na jiném místě, konkrétně v ustanovení § 507, občanský zákoník také uvádí, že „součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé“.⁴⁵ Podle ustanovení § 509 mají však povahu samostatných věcí, a tudíž nejsou součástí pozemku, také vodovody, kanalizace nebo energetická a jiná vedení. Souhrnně řečeno inženýrské sítě.⁴⁶ Ale zároveň zákon na základě vyvratitelné domněnky (viz ustanovení § 509 věta druhá) stanoví, že za součást inženýrských sítí jsou považovány i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí – jako jsou např. trafostanice, vodojemy, energetické vedení atd. Dle komentáře se nemusí vždy jednat jen o zařízení, která jsou se sítí fyzicky spojena. Rozhodující je zde provozní souvislost – tedy účel stavby, k němuž stavba slouží.⁴⁷

Součástí pozemku nemohou být dále ani stavby movité, a to hlavně z toho důvodu, že tyto stavby movité nesplňují kritéria součásti věci⁴⁸, protože nejsou pevně

⁴⁴ Srov. LAVICKÝ, P. a kol.: *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014. s. 1797

⁴⁵ Oproti předešlé právní úpravě zavádí občanský zákoník č. 89/2012 Sb. podstatnou změnu. Nyní jsou součástí pozemku nejen porosty trvalé, jak tomu bylo doposud, nýbrž rostlinstvo veškeré. Tzn., že *ex lege* jsou součástí pozemku veškeré porosty včetně těch, jež nemají povahu porostů trvalých. K tomuto srov. KINDL, T. in ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 1198

⁴⁶ Srov. DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. s. 391

⁴⁷ Srov. LAVICKÝ, P. a kol.: *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014. s. 1804

⁴⁸ Součást věci je vymezena třemi kritérii, která musí být splněna kumulativně: Jednak k věci podle své povahy náleží, jednak je s věcí relativně neoddělitelně spojena a nemůže být od věci oddělena, aniž by se věc znehodnotila. K tomuto blíže viz KINDL, T. in ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 1195

spojeny s pozemkem a lze je přenést z místa na místo, aniž by došlo k porušení jejich podstaty.⁴⁹

V jiných případech může také zvláštní zákon explicitně stanovit, že určitý předmět není součástí věci – resp. pozemku, přestože kritéria splňuje. Takovýmto zvláštním zákonem je např. zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, který ve svém ustanovení § 61 odst. 3 stanoví, že jeskyně, ačkoli jsou tímto zákonem definovány jako podzemní prostory, nejsou součástí pozemku. Jeskyně sice jako podzemní prostory jsou „prostorem pod povrchem“ pozemku, avšak podle explicitního zákonného ustanovení součástí pozemku nejsou. Stejný režim se týká také vyhrazených nerostů,⁵⁰ které jsou *ex lege* ve vlastnictví státu a také nejsou součástí pozemku, pod kterým se nachází.⁵¹

1.1.4. Parcela

Tak jako pozemek také parcela je definována v katastrálním zákoně. Podle ustanovení § 2 písm. b) KatZ je: „*Parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem*“

Z výše uvedeného nám vyplývá, že je-li část zemského povrchu geometricky a polohově určena, zobrazena v katastrální mapě a je označena určitým parcelním číslem, jedná se o parcelu.⁵² Parcela je tedy nejpřesněji a zároveň nejspolehlivěji vymezený pozemek, neboť její hranice jsou určeny geometrickým zaměřením a údaje o ní, jako je např. parcelní číslo nebo druh pozemku, jsou zachyceny v katastru nemovitostí.⁵³ Katastrální zákon dále rozlišuje parcelu stavební a pozemkovou (viz § 2 písm. c) a písm. d) KatZ).

⁴⁹ Toto potvrdil také ústavní soud ve svém nálezu Pl. ÚS 16/93, kde stanovil, že „stavba není součástí pozemku tehdy (...), jestliže jde o stavbu, která je věcí movitou a která není funkčně nebo fyzicky spojena s pozemkem a lze ji od něho oddělit, aniž by došlo k znehodnocení pozemku.“ Viz náleží ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 16/93 ze dne 24. 5. 1994 (N 25/1 SbNU 189; 131/1994 Sb.), dostupné také na <http://nalus.usoud.cz>

⁵⁰ Srov. ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon

⁵¹ K tomuto blíže srov. KINDL, T. in ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 1191

⁵² Srov. JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P.: *Nový katastrální zákon – poznámkové vydání s vybranou judikaturou.* Praha: Linde, 2014. s. 44

⁵³ DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva.* 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztoková, 2010. s. 9

Institut tzv. zjednodušené evidence dle ustanovení § 62 KatZ slouží k evidenci těch pozemků, které nemají parcelní číslo a jejichž hranice v terénu doposud neexistují. Tyto parcely jsou však v této evidenci vedeny pouze dočasně, a to do té doby, než dojde k jejich zakreslení v katastrální mapě.

V teorii je často uváděn názor, že každá parcela je pozemkem, ale ne každý pozemek je parcelou. K tomuto názoru vzájemného vztahu pozemku a parcely se přiklonil také Nejvyšší soud, který ve svém rozhodnutí judikoval následující: „*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. Je proto nesprávný názor, že věci v právním slova smyslu je pozemek pouze tehdy, je-li označen parcelním číslem a odpovídá-li mu mapové zobrazení s uvedením druhu a výměry v operátech katastru nemovitostí.*“⁵⁴

Ráda bych uvedla ještě i další rozhodnutí Nejvyššího soudu, která s problematikou vzájemného vztahu pozemku a parcely souvisí. Například rozsudek ze dne 30. 01. 2001, sp. zn. 20 Cdo 20/99, ve kterém Nejvyšší soud řešil otázku, zda pozemek, který není evidován v podobě parcely v katastru nemovitostí, a tedy není označen parcelním číslem, může být samostatným předmětem občanskoprávních vztahů, a došel k názoru, že absence tohoto označení „*je pro charakter takového pozemku jako samostatné věci v právním smyslu bezvýznamná.*“⁵⁵ Nepochybně je také velmi důležitý rozsudek ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 837/98, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem R 40/2000, ve kterém Nejvyšší soud konstatoval, že „*Způsobilym předmětem vydržení vlastnického práva je i pozemek, který je částí parcely.*“⁵⁶

⁵⁴ K tomu blíže rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006, dostupné na www.nsoud.cz.

⁵⁵ K tomu blíže rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2001, sp. zn. 20 Cdo 20/99, dostupné na www.nsoud.cz, jehož výrok zní takto: „*Pozemek [ve smyslu § 27 písm. a) katastrálního zákona], který je částí parcely, je podle § 119 odst. 2 ObčZ nemovitou věcí, a tedy samostatným předmětem občanskoprávních vztahů. Tento charakter nepozbývá ani v důsledku sloučení či přečíslování parcel. Absence jeho označení parcelním číslem a tomu odpovídajícím mapovým zobrazením s uvedením druhu a výměry v operátech katastru nemovitostí je pro charakter takového pozemku jako samostatné věci v právním smyslu nevýznamná.*“

⁵⁶ K tomu blíže rozsudek ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 837/98 publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem R 40/2000, dostupné na www.nsoud.cz.

1.2. Vlastnické právo obecně

Vlastnické právo je charakterizováno jako základní absolutní majetkové právo. Pojmem „absolutní právo“ je myšlen stav, při kterém určité právo působí vůči všem, neboli „*erga omnes*“. To znamená, že se svého vlastnického práva může dovolávat každý vlastník, a to proti libovolnému počtu třetích osob.⁵⁷ Pod pojmem „majetkové právo“ si lze představit nejen právo majetek vlastnit, nýbrž i právo majetek nabývat, tedy právo získat majetek do svého vlastnictví.⁵⁸

Vlastnické právo, jako jedno ze základních přirozených lidských práv, je zakotveno přímo v článku 11 Listiny základních práv a svobod, kde v odst. 1 tohoto článku je stanoveno, že „*každý má právo vlastnit majetek, vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu*“. To, že vlastnické právo je zakotveno přímo v Listině základních práv a svobod, je důležité hlavně z toho důvodu, že Listina má sílu ústavního zákona, a tedy ostatní zákony nižší právní síly musí být s touto Listinou v souladu a respektovat ji.⁵⁹ Na úrovni zákona je toto ústavní právo zakotveno v občanském zákoníku v ustanovení § 1011 a násl., kde je stanoveno, že „*vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím*.“, ale legální definici vlastnického práva jako takovou však v občanském zákoníku nenajdeme.

Na ústavní úrovni je zakotvena také rovnost všech vlastníků. Nutno zmínit, že toto zakotvení rovnosti vlastnického práva všech vlastníků nebylo v minulosti, především v období režimu po roce 1948 až do roku 1990, v právním řádu České republiky samozřejmostí. Tehdy bylo vlastnictví v právním řádu rozděleno na dvě skupiny – a to na vlastnictví socialistické a vlastnictví soukromé. Vlastnictví

⁵⁷ Vlastnictví jako věcné právo má absolutní povahu. Je však potřeba rozlišovat mezi vlastnictvím jako právem věcným a vlastnictvím jako základním právem zakotveným v Listině základních práv a svobod. Koncepce LZPS je totiž založena na tom, že základní práva a svobody nemají absolutní povahu – až na výjimky. Ochrana vlastnictví jako základního práva má tedy povahu relativní (k tomuto pojetí blíže v kapitole 3.3.1. Omezení vlastnického práva). Blíže k tomuto srov. ZUKLÍNOVÁ, M. In DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 20 a JIRÁSKOVÁ, V. In KLÍMA, K. a kol. *Komentář k Ústavě a Listině*. 2. Rozšířené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2009. s. 961

⁵⁸ Srov. ZUKLÍNOVÁ, M. In DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 27

⁵⁹ Vlastnictví je v listině zakotveno, avšak listina jej přímo nedefinuje. Konstatuje však jeho přirozenoprávní povahu jako základního lidského práva, které je nezadatelné, nezczizitelné, nepromlčitelné a nezrušitelné. K tomuto blíže JIRÁSEK, J. In KLÍMA, K. a kol. *Komentář k Ústavě a Listině*. 2. Rozšířené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2009. s. 1046-1047

socialistické bylo členěno dále na několik forem, z nichž největší preference a ochrana náležela vlastnictví státnímu, následně pak vlastnictví družstevnímu a vlastnictví společenských a socialistických organizací. Ve druhé skupině bylo vlastnictví soukromé, které však bylo považováno za dožívající relikv minulé doby a také požívalo ochrany a preference nejmenší. Mimo tyto dvě skupiny existoval ještě třetí druh vlastnictví, a to vlastnictví tzv. „osobní“. Objektem tohoto vlastnictví mohly být především předměty osobní potřeby, do nichž se pozemky neřadily. Tudíž pozemky mohly být předmětem vlastnictví socialistického, a to buď státního, či soukromého.⁶⁰

Na ústavní úrovni je také zakotveno omezení vlastnického práva, a to konkrétně v čl. 11 odst. 3 a 4 Listiny. Toto dvojí omezení vlastnického práva má vést k dosažení rovnováhy mezi právy vlastníka a zájmy společnosti.⁶¹

Konkrétně čl. 11 odst. 3 *„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“* zakotvuje tzv. vnitřní omezení vlastnického práva neboli jeho meze. Tato omezení vyplývají ze samotné podstaty onoho vlastnického práva, a tedy výkon vlastnického práva ovlivňují zevnitř a sledují obecné zájmy společnosti. Příkladem takového obecného zájmu lze uvést sousedské právo či ochranu složek životního prostředí. Z dikce čl. 11 odst. 3 Listiny tedy vyplývá, že výkon vlastnického práva nesmí být zneužit na újmu práv druhých nebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Tato vnitřní omezení jsou charakteristická jednak svou obecnou povahou, což znamená, že platí pro všechny vlastníky pozemků stejně, a nevytvářejí tak mezi nimi nerovnost a zároveň v jejich případě platí, že za tato omezení není poskytována náhrada, a to především proto, že tato omezení nevznikají nikdy z „vnějšku“, tedy z aktu aplikace práva, ale jak bylo řečeno již výše, z vlastní podstaty vlastnictví. Mezi typické příklady vnitřních omezení vlastnického práva patří např. obecná povinnost uložená všem

⁶⁰ Srov. PEKÁREK, M. In PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 87

⁶¹ Blíže k těmto způsobům omezení vlastnického práva v kapitole 3.3.1

vlastníkům pozemků „zajistit péči o ně tak, aby nedocházelo ke zhoršování vodních poměrů“ dle zákona o vodách.⁶²

V odst. 4 čl. 11 Listiny jsou zakotvena vnější neboli pravá omezení, která představují vnější zásah do obsahu vlastnického práva a která jdou nad rámec vnitřních mezí výkonu vlastnického práva. Konkrétně odst. 4 stanoví, že „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu*“. Tato omezení jsou způsobena mocenským zásahem, který může mít podobu buď aktu aplikace práva (např. správní rozhodnutí), nebo samotným zákonem. Jak vyplývá z výše uvedeného, podmínkou vnějšího omezení vlastnického práva je tedy veřejný zájem. Pro vnější omezení vlastnického práva je typická zejména ta skutečnost, že tato omezení jdou nad rámec omezení vnitřních - jedná se tedy o omezení s větší intenzitou, ale také fakt, že vytvářejí nerovnost mezi vlastníky, neboť postihují většinou pouze jednoho vlastníka nebo jen některé vlastníky pozemků určitého druhu (např. některé vlastníky zemědělských pozemků). Typickým příkladem takového vnějšího omezení je vyvlastnění,⁶³ jinými slovy expropriace, které představuje zcela výjimečný zásah do tohoto ústavně garantovaného základního práva. Vyvlastnění je krajním prostředkem (*ultima ratio*), který může mít důsledek v podobě omezení, ale také odnětí vlastnického práva, a to v celém jeho rozsahu.⁶⁴

Základními právními předpisy, které institut vyvlastnění upravují, jsou především zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění), který řeší obecné podmínky vyvlastnění a na jehož základě dochází k vyvlastnění „řádnému“, a zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, který zavádí institut vyvlastnění v tzv. zkráceném řízení, a to pro účely zajišťování obrany státu, a na jehož základě dochází tedy k vyvlastnění

⁶² Srov. ustanovení § 27 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách. Další příklady vnitřních omezení viz ŽÁKOVSKÁ, K. in FRANKOVÁ, M. a kol.: *Úvod do pozemkového práva*. 1. Vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 89

⁶³ „*Vyvlastněním (expropriací) se v teorii obvykle rozumí jakýkoliv mocenský zásah státu do majetkových práv, především do práva vlastnického, kterým se tato práva individuálním správním aktem ve veřejném zájmu a za náhradu ruší (odjímají) nebo omezují a současně se k předmětu vyvlastnění zakládají práva pro jiného. Cílem vyvlastnění je získání práv k věci (typicky pozemku), která není možné získat jiným způsobem. Z hlediska způsobu nabytí práv se jedná o jejich nucený přechod, realizovaný proti vůli vlastníka věci.*“ Viz ŽÁKOVSKÁ, K. in FRANKOVÁ, M. a kol.: *Úvod do pozemkového práva*. 1. Vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 114

⁶⁴ Blíže k tomuto srov. ŽÁKOVSKÁ, K. in FRANKOVÁ, M. a kol.: *Úvod do pozemkového práva*. 1. Vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 88 - 90

„mimořádnému“, dále zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury.⁶⁵ Také občanský zákoník upravuje dva případy zásahů do vlastnického práva. Konkrétně se jedná o nezbytné použití cizí věci jako zásah do vlastnického práva pouze dočasný, upraven konkrétně v ustanovení § 1037. Jedná se o situaci, kdy na základě zákona je možno použít věc jiného vlastníka bez jeho souhlasu, avšak pouze ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu, a zároveň pokud sledovaného cíle nelze dosáhnout jinak než právě tímto použitím cizí věci. Přestože občanský zákoník výslovně nestanoví náhradu, která za toto použití vlastníkově náleží, vyplývá tato povinnost přímo z čl. 11 odst. 4 Listiny. Další případ omezení vlastnického práva, který je také v občanském zákoníku upraven, je vyvlastnění⁶⁶ a omezení vlastnického práva – konkrétně v ustanovení § 1038, jako zásah do vlastnického práva, který je charakteru trvalého.⁶⁷

Přestože je v praxi, ale především i v odborných právně teoretických titulech snaha o definici vlastnického práva, zůstává zde obtížnost, resp. nemožnost jeho definice. Jakkoli se totiž samotný pojem „vlastnické právo“ zdá býti každému zřejmý a legislativa, odborná literatura i právní praxe s ním pracují, o to obtížněji se jeho definice jeví.⁶⁸

Nejčastěji jsou uváděny dvě definice, a to definice analytická a definice syntetická. V rámci analytické definice je vlastnické právo možno definovat jako jednotlivá dílčí oprávnění, tedy oprávnění vlastníka v rámci právního řádu určitou individuálně určenou věc držet, užívat, požívat, nakládat s ní, či ji dokonce zničit. Problémem u této definice je však skutečnost, že tento výčet vlastnických oprávnění nemůže být nikdy zcela dostačující, neboť existují i další oprávnění vlastníka – např. věc opustit. Tuto definici reflektoval i občanský zákoník č. 40/1964 Sb. a je také

⁶⁵ Srov. PEKÁREK, M. in PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 188

⁶⁶ Občanský zákoník pojímá vyvlastnění v úzkém smyslu, a tedy jako odnětí vlastnického práva. K podmínkám, které u vyvlastnění stanovuje Listina, doplňuje ještě podmínku subsidiarity vyvlastnění, což znamená, že vyvlastnit lze pouze v případě, kdy není možno veřejný zájem uspokojit jinak. V ustanovení § 1039 výslovně stanoví, že „náhrada se poskytuje v penězích. Lze ji však poskytnout i jiným způsobem, pokud si to strany ujednají“ Srov. blíže ŽÁKOVSKÁ, K. in FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva. 1. Vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 115

⁶⁷ Blíže srov. ZUKLÍNOVÁ, M. in DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 42-44

⁶⁸ Srov. ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol.: *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 61

reflektována např. v současném občanském zákoníku Německé spolkové republiky. Kdežto v rámci definice syntetické je vlastnické právo definováno jako „právní panství nad věcí“. „*Vlastnictví / vlastnické právo lze vymezit jako právní panství nad věcí, jehož obsahem je oprávnění vlastníka (čili právem upravená a chráněná možnost) nakládat s věcí podle své vůle (libovolně), a to co nejobsáhleji, za předpokladu, že tím neporušuje zákon nebo právo jiných osob. Vlastník může věc vymáhat na každém, kdo ji neoprávněně zadržuje, a bránit se každému jinému neoprávněnému zásahu do věci.*“⁶⁹ Toto právní panství však není neomezené, což deklaruje nejen ustanovení čl. 11 odst. 3 Listiny, ale také jej nalezneme v zákonné rovině, konkrétně v ustanovení § 1012 věta druhá občanského zákoníku.⁷⁰ Definice syntetická je tedy reflektována v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb.⁷¹

Vlastnictví je charakterizováno několika specifickými vlastnostmi. Kromě již výše uvedených, které charakterizují vlastnictví jako právní panství nad věcí, existují ještě dvě další charakteristiky, a to elasticita a persistence.

Elasticita neboli pružnost vlastnictví souvisí především s jeho možným omezením. Uvedu-li příklad nájmu, kdy vlastník pozemku jako pronajímatel pronajme pozemek nájemci, nemůže jej po dobu nájmu užívat. Vlastnické právo jako takové mu však zánikem možnosti pozemek po určitou dobu užívat nezaniká. Elasticita tedy spočívá v tom, že skončí-li omezení vlastnického práva (ať už omezení právní, či faktické), a tedy dojde k zániku důvodu, pro který bylo vlastnické právo omezeno, roztáhne se do své původní šíře, což znamená, že vlastník bude mít zase všechna vlastnická oprávnění.

Trvalost neboli persistence vlastnického práva znamená, že pozbude-li vlastník některé z oprávnění, která pro něj z vlastnického práva plynou, neznamená to zánik vlastnictví. Může také vzniknout situace, kdy vlastník dočasně pozbude všechna svá

⁶⁹ ZUKLÍNOVÁ, M. in DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. Svazek 3. Díl třetí: *Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 30

⁷⁰ Kde je stanoveno, že „*Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.*“ Viz ustanovení § 1012 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁷¹ Blíže ZUKLÍNOVÁ M. in DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. Svazek 3. Díl třetí: *Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 29 - 31

dílčí oprávnění, a přesto jeho vlastnictví nezanikne. Takovéto vlastnictví je označováno jako vlastnictví holé, „*nuda proprietas*“⁷²

V platných právních předpisech se vyskytují pojmy „vlastnické právo“ a „vlastnictví“. Ani na tento vzájemný vztah však není v právní teorii nahlíženo vždy jednotně. V komentáři k občanskému zákoníku je uváděno, že „*ačkoli před účinností občanského zákoníku č. 89/2012Sb. byly pojmy „vlastnictví“ a „vlastnické právo“ obecně považovány za synonyma a také tak užívány v zákonných předpisech (např. čl. 11 Listiny), občanský zákoník na tento úzus nenavázal a oba pojmy odlišuje: jak zdůrazňuje důvodová zpráva k občanskému zákoníku, vlastnickým právem je subjektivní právo vlastníka k předmětu tohoto práva, zatímco vlastnictvím se rozumí výhradně předmět vlastnického práva.*“⁷³. Kdežto na jiném místě v odborné literatuře je uvedeno, že „*právní teorie a praxe, ale především právní předpisy používají tyto pojmy promiscue.*“⁷⁴ K tomuto například Listina základních práv a svobod konkrétně v odst. 2 a 3 čl. 11 používá výrazu vlastnictví, ale v odst. 4 téhož článku je uveden obsahově totožný výraz vlastnické právo. Zuklínová k této problematice pak uvádí, že „*Občanský zákoník v § 1011 a § 1012 věta první, resp. také druhá vykazuje snahu rozlišovat mezi uvedenými pojmy (důvodová zpráva k občanskému zákoníku takovýto záměr uvádí výslovně). Problém je ale nejen v tom, že výraz „vlastnictví“ je mnohovýznamové slovo. Také však, a to zejména, v tom, že „vlastnictví“ ve smyslu § 1011 občanského zákoníku je nejspíš tímtéž, co „majetek“, popřípadě „jmění“ ve smyslu § 495 téhož zákona.*“^{75 76}

Jak vyplývá z výše uvedeného, definovat vlastnické právo je problematika velmi složitá a rozsáhlá a je předmětem mnoha odborných právních diskuzí, ať už v teorii, či praxi. Také názor, jak nejlépe vlastnické právo charakterizovat, se v průběhu času měnil, a to od jeho pojetí analytického až k pojetí syntetickému. Která z těchto dvou definic je lepší – resp. více vystihuje všechna specifika a významnosti vlastnického

⁷² Blíže k jednotlivým charakteristikám vlastnického práva viz ZUKLÍNOVÁ M. in DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. Svazek 3. Díl třetí: *Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 32 - 33

⁷³ Blíže srov. ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol.: *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 62

⁷⁴ ZUKLÍNOVÁ M. In DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 27

⁷⁵ ZUKLÍNOVÁ M. In DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 27

⁷⁶ V této práci není činěn žádný rozdíl mezi pojmy „vlastnictví“ a vlastnické právo“

práva, nelze jednoznačně říci a není to také účelem této práce. Na závěr této charakteristiky bych ráda uvedla, že veškerá výše zmíněná charakteristika vlastnického práva obecně platí také ve vztahu pozemkového vlastnictví.

2. Vývoj pozemkového vlastnictví

V následující kapitole bych ráda nastínila chronologicky historický vývoj pozemkového vlastnictví v české právní úpravě a jeho nejdůležitější momenty. Celý vývoj od vzniku samostatné Československé republiky, tedy od r. 1918, můžeme rozdělit do několika zásadních etap. Především se budu věnovat posledním dvěma etapám, které z hlediska následujícího vývoje právní úpravy v této oblasti byly zcela průlomové.

2.1. Pozemkové vlastnictví v letech 1918 – 1948

Obecně bylo období po vzniku ČSR pro pozemkové vlastnictví zlomové a plné radikálních změn, které se týkaly jak užívacích vztahů k půdě – především se jednalo o držbu půdy, ale také i samotného vlastnického práva k pozemkům. Hlavním důvodem těchto převratných změn byl hlad po půdě. V tomto období proběhla tzv. první pozemková reforma (1918 – 1935), jejímž cílem bylo především přerozdělení půdy. Pojem pozemkové reformy byl definován v prvorepublikové právní teorii jako „*zásahy státu do pozemkového vlastnictví za účelem nové jeho úpravy*“.⁷⁷ Důvody této reformy byly viděny především ve skutečnosti, že na trhu byl nedostatek pozemků – tedy „volné půdy“, protože velké množství půdy se stále ještě nacházelo ve vlastnictví malého počtu subjektů - šlechty, ale také v potřebě zajistit obživu venkovského obyvatelstva.⁷⁸ Až do roku 1935 došlo v rámci této reformy k přerozdělení, a tedy ke změně vlastnictví až u 1,8 milionů hektarů půdy, což byl velmi výrazný zásah do pozemkového vlastnictví. Toto přerozdělování půdy probíhalo nuceným odnětím jejího vlastnictví osobám, které vlastnily více než 150 ha zemědělské nebo 250 ha veškeré půdy, a to za náhradu.⁷⁹ Celá pozemková reforma měla právní podklad v těchto několika zákonech:

⁷⁷ Definice pozemkové reformy in: HÁCHA, E., HOETZEL, J., Weyr, F., LAŠTOVKA, K.: Slovník veřejného práva československého, Svazek III, Polygrafia, Brno, 1934. str. 332

⁷⁸ FRANKOVÁ, M. in FRANKOVÁ, M. a kol.: Úvod do pozemkového práva. 1. Vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 56

⁷⁹ DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztoková, 2010. s. 47 - 48

Zákon č. 32/1918 Sb., o obstavení velkostatků, jako první zákon této reformy sloužil především k zachování majetků, které byly určeny k reformě a k vytvoření tak jejího předpokladu. Tento zákon vlastnické právo k pozemkům, které byly součástí velkostatků, vlastníkům nerušil, ale znemožňoval jim jakékoliv dispozice (jako např. jejich zcizení mezi živými, zastavení či jiné zatížení) s těmito pozemky.⁸⁰

Zákon č. 215/1919 Sb., o zabrání velkého majetku pozemkového, tzv. záborový zákon, který byl pro účely pozemkové reformy rámcový a později řadou předpisů doplněn. Pro účely tohoto zákona bylo pod pojmem velký majetek myšleno vlastnictví jedné osoby k souboru nemovitostí, jehož výměra v případě zemědělské půdy přesahovala 150 ha nebo v případě veškeré půdy 250 ha. Na základě tohoto zákona došlo tedy k záboru těch pozemků, které tuto hranici přesahovaly.

Zákon č. 330/1919 Sb., o Pozemkovém úřadě. Zřízení pozemkového úřadu, jako speciálního a hlavního státního orgánu oprávněného k provádění pozemkové reformy, bylo předpokládáno již zákonem záborovým.⁸¹ V ustanovení § 7 zákona o pozemkovém úřadě byla stanovena jeho působnost, a to především v oblasti přebírání zabraného majetku a jeho přidělování, určování výše náhrady za toto zabránění a také udělování souhlasu ke zcizení, pronájmu či dělení zabraného majetku.⁸²

Zákon č. 81/1920 Sb., o přidělu zabrané půdy a úpravě právních poměrů k ní, tzv. přidělový zákon. Jak vyplývá z ustanovení § 1 tohoto zákona, byla půda, která byla převzatá a zabraná na základě záborového zákona, přidělena pozemkovým úřadem subjektům, jako např.: jednotlivcům,⁸³ sdružením, sdružením zemědělským, obcím a jiným osobám právnickým.⁸⁴ Tito tzv. „přídělci“ mohli získat půdu nejen do svého vlastnictví, ale i do nájmu, pachtu či zřízení práva stavby. Přidělovaná půda o přibližné výměře 6 – 10 ha měla pro přídělce sloužit k vytvoření soběstačného zemědělského celku.⁸⁵ Přestože účelem tohoto zákona bylo zabránit vzniku velkých zemědělských usedlostí, vznikaly na základě tohoto zákona tzv. „zbytkové statky“, a to v případech,

⁸⁰ MALÝ, K. in MALÝ, K. a kol.: *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. 4., přeprac. vydání. Praha: Leges, 2010. s. 413

⁸¹ Srov. § 1; § 15 zákona 215/1919 Sb.z. a n.

⁸² Srov. §7 zákona 330/1919 Sb.

⁸³ K pojmu „jednotlivci“ viz §1 zákona 81/1920 Sb.

⁸⁴ Viz §1 zákona 81/1920 Sb.

⁸⁵ DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztoková, 2010. s. 47

kdy dělení půdy nebylo z hospodářských důvodů vhodné. Tyto zbytkové statky měly průměrnou výměru okolo 100 ha.⁸⁶

Zákon číslo 329/ 1920 Sb., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový neboli náhradový zákon. Na základě tohoto zákona docházelo k faktickému převzetí – tedy záboru a k vyplácení náhrad za zabraný majetek původním vlastníkům. Celá tato reforma byla prováděna principem „soběstačnosti“, což v praxi znamenalo, že cena přidělová obsahovala nejen cenu přijímací, ale i nutné náklady – především administrativně správní výlohy. K vyplácení náhrady za pozemky dotčeným vlastníkům byl povinen stát.⁸⁷

2.2. Období druhé pozemkové reformy

Celé toto období druhé pozemkové reformy probíhalo od konce 2. sv. války až do počátků 50. let 20. století a lze je rozdělit do 3 bezprostředně po sobě následujících etap. Každá etapa byla specifická, a to nejen v důsledku odlišného politického vývoje, který se po druhé světové válce dramaticky měnil, ale také v důsledku odlišné legislativy, jež byla pro každou etapu této reformy samostatně tvořena. Tato druhá pozemková reforma byla zmíněna již v Košickém vládním programu v roce 1945, tedy ještě před koncem 2. sv. války., k její realizaci došlo však až po válce. V rámci druhé pozemkové reformy se především řešily tři související problémy: „*Prvním z nich byla revize, respektive dokončení prvorepublikové „první“ pozemkové reformy, druhým byla příprava „nové“ pozemkové reformy a třetím byla související diskuze o maximální výměře půdy v soukromém vlastnictví a o možnosti zakládání zemědělských družstev.*“⁸⁸

První etapu této druhé pozemkové reformy, tedy období bezprostředně po ukončení 2. světové války, můžeme charakterizovat jako období „dekretů“. Na základě těchto prezidentských dekretů došlo ke konfiskaci a rozdělení majetku Němců, Maďarů, zrádců a kolaborantů. Konkrétně se jednalo především o tyto dekreta:

⁸⁶ MALÝ, K. in MALÝ, K. a kol.: *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. 4., přeprac. vydání. Praha: Leges, 2010. s. 415

⁸⁷ MALÝ, K. in MALÝ, K. a kol.: *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. 4., přeprac. vydání. Praha: Leges, 2010. s. 416

⁸⁸ KUKLÍK, J.: *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009. str. 81

- Dekret č. 5/1945 Sb., o neplatnosti některých majetkově právních jednání z doby nesvobody a o národní správě majetkových hodnot Němců, Maďarů, zrádců a kolaborantů a některých organizací a ústavů. Tento dekret se stal základem pro restituci majetku – tedy základem pro obnovení majetkových poměrů doby předmnichovské.⁸⁹
- Dekret č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa. Tento dekret konfiskoval s okamžitou platností a bez náhrady pro účely pozemkové reformy zemědělský majetek, jenž byl ve vlastnictví výše zmíněných osob. Znamenal tedy skutečné zahájení pozemkové reformy.⁹⁰
- Navazujícím dekretem byl dekret č. 28/1945 o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel státu českými, slovenskými a jinými slovanskými zemědělci. Tento dekret upravoval především přiděly půdy, a to osobám k tomu určeným, a dále upřesňoval průběh přidělového řízení, jakož i splatnost úhrady a zápis převodu vlastnictví do pozemkových knih.⁹¹

V rámci této první etapy bylo konfiskací získáno více než 2,3 milionů hektarů půdy.⁹²

Druhá etapa pozemkové reformy měla za cíl především revidovat a dokončit první pozemkovou reformu. Revize se uskutečnila na základě zákona č. 142/1947 Sb., o revizi první pozemkové reformy a dále zákonů upravujících první pozemkovou reformu. Podle ustanovení § 1 tohoto zákona byl revizi podroben zejména pozemkový majetek, který podléhal 1. pozemkové reformě, ale byl ze záboru vyloučen, propuštěn z důvodu veřejného zájmu či byl vlastníkovu ponechán, dále majetek, který sice byl zabrán, ale nebylo o něm doposud rozhodnuto, a konečně se tento zákon týkal také tzv. zbytkových statků, a to ve výměře větší než 50 hektarů.⁹³ Po revizi nastala konečná fáze

⁸⁹ DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztoková, 2010. s. 48

⁹⁰ KUKLÍK, J.: *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009. str. 27.

⁹¹ KUKLÍK, J.: *Znárodně Československo: od znárodnění k privatizaci - státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě*. Vyd. 1. Praha: Auditorium, 2010. 20. století. str. 153

⁹² DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztoková, 2010. s. 49

⁹³ KUKLÍK, J.: *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009. str. 83., dále viz § 1 zákona č. 142/1947 Sb., zákon o revizi první pozemkové reformy

této etapy, a to příděl pozemkového majetku, který byl revizí získán. Majetek mohl být tak přidělen např. malozemědělcům k vytvoření zemědělských usedlostí, zemědělským zaměstnancům, malým a středním zemědělcům, kteří o půdu přišli v rámci vyvlastnění před válkou, veřejnoprávními korporacím či zemědělským družstvům. Pozemkový majetek byl těmto „přídělcům“ přidělován zásadně za úplatu.⁹⁴

Třetí etapa, jejímž právním podkladem byl zákon č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě, byla realizována až po únorovém převratu 1948. V rámci této etapy byla stanovena maximální hranice pozemkového vlastnictví, a to na 50 hektarů. Tímto došlo k realizaci zásady „půda patří těm, kdo na ní pracují“. Vlastník však musel na této půdě také sám hospodařit. V rámci třetí etapy stát získal do vlastnictví 2,1 milionů hektarů půdy.⁹⁵

2.3. Pozemkové vlastnictví za „socialismu“

Období po únoru 1948, konkrétně období mezi 25. 2. 1945 – 1. 1. 1990, je charakterizováno jednak snahou o likvidaci soukromého pozemkového vlastnictví, ale také, a to především, snahou o posilování státního socialistického vlastnictví, které bylo před jinými druhy vlastnictví upřednostňováno. „Marxisticko-leninská teorie zná dva způsoby likvidace velkého soukromého pozemkového vlastnictví a pozůstatků feudalismu, a to pozemkovou reformu, která znamená rozdělení půdy velkých pozemkových vlastníků do vlastnictví pracujících rolníků a bezzemků, a nacionalizaci (znárodnění) půdy, při které dochází ke zrušení veškerého soukromého pozemkového vlastnictví.“⁹⁶

Toto období zásadně ovlivnilo dogma „zespolečenštění všech výrobních prostředků“. Stát se tedy v tomto období snažil získat faktickou kontrolu nad pozemkovým vlastnictvím. Získání takovéto kontroly mohl dosáhnout buď nacionalizací neboli zestátněním veškeré půdy (jako tomu bylo např. v SSSR), nebo tzv. zespolečenšťováním soukromé půdy jako předmětu užívání (právě tato taktika byla

⁹⁴ KUKLÍK, J.: *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009. str. 84 - 85

⁹⁵ Srov. DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztoková, 2010. s. 49 - 50

⁹⁶ KOLESÁR, J.: *Československé pozemkové právo*, Praha: Panorama, 1987. str. 64

zvolena na našem území). Půda byla tedy postupně převáděna do užívání jednotným zemědělským družstvům, státním statkům či jiným státním podnikům. V důsledku těchto převodů užívacích práv k půdě došlo k oddělení vlastníka a uživatele půdy, což mělo za následek vznik tzv. holého vlastnictví „*nudum proprietas*“ k této půdě, což v praxi znamenalo, že původní vlastníci nebyli oprávněni půdu užívat, pouze ji převést.⁹⁷ Nutno poznamenat, že tento „převod“ půdy do užívání subjektů odlišných od vlastníka byl činěn více méně pod nátlakem na původní vlastníky.

Mezi další neodmyslitelné projevy tendence soukromé vlastnictví co nejvíce potlačit patřilo v důsledku vlivu úpravy SSSR zavedení různých druhů a forem vlastnictví, které se od sebe odlišovaly mírou ochrany jednotlivých druhů a svým předmětem. Základní výčet těchto jednotlivých forem vlastnického práva vyplýval především z ústavy⁹⁸ a občanského zákoníku⁹⁹. Československý právní řád tak vymezil 4 základní formy vlastnictví – státní, družstevní (označovány jako kolektivní formy vlastnictví), osobní a soukromé (označovány za individuální formy vlastnictví), kdy preferované bylo vlastnictví státní a naopak potlačované všemi různými způsoby bylo vlastnictví soukromé.¹⁰⁰

Po právní stránce měl tento celý proces podklad v těchto zákonech:

- Zákon č. 49/1959 Sb., o Jednotných zemědělských družstvech (v tomto zákoně bylo poprvé formulováno právo družstevního užívání pozemků)
- Zákon č. 123/1975 Sb., o užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby a zákonem č. 61/1977 Sb., o lesích

Velmi klíčový zásah do vlastnických vztahů k pozemkům znamenal v tomto období přijatý občanský zákoník – zákon č. 40/1950 Sb., který byl vystavěn na principu kolektivního zájmu nadřazeného nad zájmy jednotlivce, zavedl novou konstrukci

⁹⁷ Srov. FRANKOVÁ, M. in FRANKOVÁ, M. a kol.: *Úvod do pozemkového práva*. 1. Vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 57 - 58

⁹⁸ Ústavní zákon č. 150/1948 Sb., ústava Československé republiky, již v této ústavě bylo zakotveno v souladu s komunistickou ideologií nadřazení zájmů kolektivních nad zájmy jednotlivce a snaha o odstranění soukromého vlastnictví a jeho nahrazení vlastnictvím kolektivním.

⁹⁹ Zákon číslo 141/1950 Sb., občanský zákoník

¹⁰⁰ K tomuto srov. BĚLOVSKÝ, P. in KUKLÍK, J. a kol.: *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009. s. 536-538

vlastnického práva a zrušil prvorepublikovou superficiální zásadu a také zásadu intabulační.

Již v Ústavě 9. května v čl. VI bylo parafrázováno heslo „*půda patří těm, kdo na ní pracují*“, jež bylo také dále převzato i do občanského zákoníku z r. 1950 v ustanovení § 110. V praxi bylo však velmi obtížné získat pozemky do soukromého vlastnictví, což bylo ještě posíleno občanským zákoníkem z roku 1964, který stanovil, že nezastavěné stavební pozemky lze převádět pouze na stát nebo oprávněnou socialistickou organizaci, čímž byl prakticky znemožněn převod těchto pozemků mezi soukromými vlastníky navzájem.¹⁰¹

Tradiční římskoprávní superficiální zásada neboli zásada, že vlastník pozemku je i vlastníkem stavby na ní postavené, byla občanským zákoníkem z roku 1950 opuštěna (§ 25, § 155 obč. Z), a to hlavně proto, aby se předešlo problémům, které by zde mohly nastat zemědělským družstvům, protože v případě, kdyby družstvo potřebovalo postavit na jemu svěřeném¹⁰² pozemku stavbu, stala by se tato stavba aplikací zásady „*superficies solo cedit*“ majetkem vlastníka toho pozemku. Člen družstva by se tak stal vlastníkem staveb postavených družstvem na jeho pozemku, který do družstva vnesl. Na druhé straně bylo také možné, aby si občané postavili domy v osobním vlastnictví na státním nebo družstevním pozemku. Právě z těchto důvodů bylo v ustanovení § 155 občanského zákoníku nově zakotveno, že vlastníkem stavby může být osoba rozdílná od vlastníka pozemku.¹⁰³ Zásada „*superficies solo non cedit*“ v našem právním řádu platila až do roku 2014, tedy až do nabytí účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který platnost zásady *superficio solo cedit* obnovil.

Další podstatnou změnou týkající se vlastnictví půdy – resp. pozemků bylo zavedení deklaratorního zápisu do pozemkových knih. Po vzoru sovětské úpravy občanský zákoník z roku 1950 opustil tradiční nauku o titulu a modu – tedy opustil nauku o dvoufázovém nabývání vlastnictví a účinky převodu vlastnictví u všech věcí

¹⁰¹ Tamtéž str. 555

¹⁰² V rámci procesu kolektivizace mohla zemědělská družstva (JZD) disponovat pouze se státními pozemky nebo s pozemky, které nadále i po vstupu do družstva byly ve vlastnictví jednotlivých členů družstva. Družstva tak získala tyto pozemky pouze k trvalému faktickému užívání, ale právně tyto pozemky nevlastnila. Blíže k tomuto: BĚLOVSKÝ, P. in KUKLÍK, J. a kol.: *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009. s. 542-543

¹⁰³ DÁVID, R. in VOJÁČEK, L. SCHELLE, K. a TAUCHEN, J.: *Vývoj soukromého práva na území českých zemí*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2012. s. 419

(samozřejmě s výjimkou věcí generických) vázal na okamžik uzavření smlouvy. Tomuto režimu podléhaly také pozemky, a účinky převodu tak nastávaly *solo consensu*. Povinnost intabulace tak opuštěna sice nebyla, ale získala deklaratorní charakter. Takto byla intabulace zakotvena také v občanském zákoníku z roku 1964, změna zápisu na konstitutivní byla opět provedena až v roce 2014.¹⁰⁴

Spolu se zavedením deklaratorního zápisu do pozemkových knih došlo v 50. letech k přerušení kontinuity zápisů do pozemkových knih i katastru. Důvodů pro tuto diskontinuitu však bylo více. Mimo výše jmenovaný to byl i např. důvod ztráty významu katastru pro daňové účely, důraz na tzv. užívací práva oproti právům vlastnickým a následně zavedení jednotné evidence půdy v roce 1956, která sloužila právě k evidenci užívacích práv. V neposlední řadě hrály důležitou roli také důvody ideologické, které potlačovaly význam soukromého pozemkového vlastnictví. V roce 1964 došlo ke spojení evidence pro majetkoprávní i veřejnoprávní účely, a to založením evidence nemovitostí (zákonem č. 22/1964 Sb. o evidenci nemovitostí). Tímto zákonem došlo tedy k vytvoření jednotného evidenčního prostředku, princip materiální publicity ani princip intabulační však obnoven nebyl. V občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. byl upraven vznik vlastnického práva k nemovitosti registrací smlouvy státním notářstvím. Tento registrační princip se však týkal pouze případů, kdy docházelo k převodům mezi fyzickými osobami a na fyzické osoby.¹⁰⁵

Výsledkem těchto výše popsaných snah státu byla skutečnost, že na konci tohoto období již byla značná část pozemků ve vlastnictví státu. Přesto však v tomto období nedošlo k naplnění cíle – vytvořit jediné a výlučné státní vlastnictví k půdě.

2.4. Pozemkové vlastnictví po roce 1989 – období restituce a privatizace

Po roce 1989 se obnova původního vlastnictví k nemovitostem, a to především k zemědělským pozemkům, stala jednou z nejdůležitějších součástí znovunastolení

¹⁰⁴ srov. BĚLOVSKÝ, P. in KUKLÍK, J. a kol.: *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009. s. 556-557

¹⁰⁵ Srov. FRANKOVÁ, M. in FRANKOVÁ, M. a kol.: *Úvod do pozemkového práva*. 1. Vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 166

obnoveného právního stavu společnosti. Po dobu padesáti let byli vlastníci nemovitostí nuceni strpět násilné protiprávní zásahy do svých vlastnických práv, na jejichž základě přišli o drtivou většinu svého majetku. Ústředními pojmy tohoto porevolučního období jsou restituce a privatizace, které představovaly jedny z hlavních symbolů této doby, tedy doby po listopadu 1989.

Pojem restituce znamená navrácení něčeho do původního stavu nebo nápravu minulého jednání, které bylo v rozporu s právem. Slovo restituce pochází z latinského „*restitutio*“, tedy obnovení či navrácení.¹⁰⁶ V devadesátých letech bylo cílem restitucí obnovit vlastnické právo původních vlastníků či jejich potomků, tedy právních nástupců, k majetku, který jim byl v minulosti násilně a protiprávně odňat.¹⁰⁷ Je to tedy snaha navrátit věci do původního stavu.¹⁰⁸ Nutno zmínit, že pojem restituce právní předpisy, které se týkají zmírnění některých majetkových křivd, výslovně neužívají, a tudíž ani nikde v těchto předpisech nenajdeme definici tohoto pojmu.¹⁰⁹

Privatizace naopak znamenala přeměnu státního, ale také i družstevního vlastnictví JZD znovu na vlastnictví soukromé.¹¹⁰

Jako další symbol této porevoluční doby můžeme chápat obnovení úlohy vlastnického práva ve vztahu k pozemkům. Zásadní krok pro tuto „rehabilitaci“ vlastnického práva bylo především přijetí ústavního zákona č. 100/1990 Sb., který v článku 7 zakotvil rovnost všech druhů a forem vlastnictví, a k tomuto také Listina základních práv a svobod znovu vyhlásila jednotnost a rovnost vlastnického práva.¹¹¹

Restituce pozemkového vlastnictví byla prováděna na základě tzv. restitučních předpisů, které vykazovaly určité společné znaky jako účel restitucí, který byl spatřován především ve zmírnění některých křivd, dále to byly restituční tituly a neméně důležité

¹⁰⁶ SKŘEJPEK, Michal. Latinsko-český slovníček římského práva. 2. rozš. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012. s. 148.

¹⁰⁷ Srov. DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztoková, 2010. s. 54

¹⁰⁸ K pojmu restituce – pojem restituce byl obdobně definován také i Ústavním soudem, kdy vymezoval rozdíl mezi vyvlastněním a restitucí, srov.: náleží pléna Ústavního soudu České republiky ze dne 24. května 1994 sp. zn. Pl. ÚS 16/93

¹⁰⁹ Srov. Blíže PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. Praha: Aleš Čeněk, s.r.o., 2010. s. 85

¹¹⁰ Srov. Blíže KUKLÍK, J. *Znárodně Československo: od znárodnění k privatizaci - státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě*. Vyd. 1. Praha: Auditorium, 2010. 20. století. s. 398

¹¹¹ Srov. DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztoková, 2010. s. 54

bylo vymezit rozhodné období, v němž mělo k těmto majetkovým křivdám dojít. Toto rozhodné období bylo po několika novelizacích stanoveno na období od roku 1938 až do 1. ledna roku 1990. Dále bylo nutno stanovit, kterých subjektů se tyto restituce týkají. Jednak bylo potřeba určit osoby, pro které byly restituce založeny – což byly především fyzické a jen některé právnické, a dále také osoby, proti nimž restituce směřovaly – což byl především stát.¹¹²

Restituce majetku fyzických osob se uskutečnila na základě těchto právních předpisů:¹¹³

- zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd
- zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích
- zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku – tzv. zákon o půdě. Tento zákon zrušil zvláštní užívací práva k půdě a nahradil je nájmem a dále stanovil poměrně široce okruh oprávněných osob, neboť mezi oprávněné osoby byli zahrnuti nejen původní vlastníci, ale mimo ně také jejich dědici ze závěti, všichni jejich pokrevní příbuzní, a to až k neteřím či synovcům.
- zákon ČNR č. 243/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související se zákonem č. 229/1991 Sb., který rozšířil restituční tituly a posunul tzv. rozhodné období na 24. 6. 1945
- zákon č. 212/2000 Sb., o zmírnění některých majetkových křivd způsobených holokaustem a o změně zákona č. 243/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související se zákonem č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.

Vedle restituce majetku fyzických osob byla provedena restituce majetku osob právnických, jejímž právním podkladem se staly především tyto zákony:¹¹⁴

¹¹² Srov. DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztoková, 2010. s. 54 - 55

¹¹³ Blíže k jednotlivým zákonům viz DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztoková, 2010. s. 55-56

¹¹⁴ Srov. FRANKOVÁ, M. in FRANKOVÁ, M. a kol.: *Úvod do pozemkového práva*. 1. Vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 59

- zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí,
- zákon č. 173/1990 Sb., a zákon ČNR č. 232/1991 Sb., které se týkaly navrácení majetku některých tělovýchovných organizací
- zákon č. 212/2000 Sb., o zmírnění některých majetkových křivd způsobených holocaustem
- zákon č. 428/2012 Sb., o majetkovém vypořádání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů. Cílem tohoto zákona je zmírnit majetkové křivdy spáchané v období od 25. února 1948 do 1. ledna 1990. Právě tento zákon způsobil především to, že tato etapa ještě nebyla zatím dokončena.

Jako privatizace je označován každý organizovaný způsob převodu majetku státu na jiné osoby, a to s cílem zmenšit celkový rozsah veškerého majetku ve vlastnictví státu.¹¹⁵ Tento převod majetku probíhal na základě zákonů, tzv. privatizačních předpisů:

- zákon č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby (tzv. zákon o malé privatizaci), který upravoval převod státního majetku na fyzické nebo právnické osoby¹¹⁶
- zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby (tzv. zákon o velké privatizaci), tento zákon upravoval zejména podmínky a metody převodu majetku na státní průmyslové podniky a státní peněžní ústavy¹¹⁷
- zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby

Až po vydání tohoto předpisu byla zahájena hlavní část privatizace pozemkového vlastnictví státu. Zákon vymezuje ve svých úvodních ustanoveních pojem zemědělského a lesního pozemku¹¹⁸, také nabyvatele těchto pozemků¹¹⁹ a

¹¹⁵ Srov. DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztoková, 2010, s. 58

¹¹⁶ Srov. § 1 zákona č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby.

¹¹⁷ Blíže k metodám velké privatizace např. viz: PLÍVA, S.: *Privatizace majetku státu*, Prospektum, Praha, 1991, s. 157

¹¹⁸ Srov. § 1, § 17 zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby

¹¹⁹ Srov. § 4 a násl. zákona č. 95/1999 Sb.

v ustanovení § 8 a § 9 je pak stanoveno vzájemné pořadí jednotlivých nabyvatelů při uplatnění konkurujících nároků a v neposlední řadě také způsob úplatného převodu, který byl možný buď prostřednictvím veřejné obchodní soutěže, nebo veřejnou nabídkou.¹²⁰

- zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.

Jak jsem již zmínila výše, otázka církevních restitucí na základě zákona č. 428/2012 Sb. je stále otázkou živou a ještě zcela v praxi nedořešenou. Tisková zpráva Státního pozemkového úřadu ze dne 22. ledna 2016 uvádí, že „*Státní pozemkový úřad (SPÚ) jako povinná osoba vyřídil již 95,2 % zemědělských nemovitostí obsažených ve více než 3 a půl tisíce výzvách podaných oprávněnými osobami v rámci majetkového vyrovnání státu s církvemi a náboženskými společnostmi. Ve výzvách k vydání majetku oprávněných osob adresovaných Státnímu pozemkovému úřadu jako povinné osobě bylo požadováno vydání téměř 111 tisíc pozemků o rozloze necelých 122 tisíc hektarů a 487 staveb. SPÚ tyto pozemky administroval jednak uzavřením dohody o vydání, předáním výzvy příslušné povinné osobě, nebo odmítnutím výzvy z důvodu existence zákonné překážky. Ke konci roku 2015 bylo vyřešeno přibližně 105 500 pozemků o rozloze 116 500 hektarů, což představuje více než 95 % z celkového objemu. Za Státní pozemkový úřad jako povinnou osobu bylo vydáno 44 264 pozemků o celkové výměře 32 792 hektarů a 94 staveb. Do současné doby krajská pracoviště Státního pozemkového úřadu (KPÚ) vydala ve správních řízeních za jiné povinné osoby rozhodnutí o vydání celkem 20 579 zemědělských pozemků o výměře 110 059 hektarů. Nevydáno bylo celkem 7 554 pozemků o výměře 18 339 hektarů.*“¹²¹

Závěrem této kapitoly bych chtěla zmínit, že privatizace i restituce jsou dlouhodobé procesy, které jsou stále aktuální. Ani po více jak pětadvaceti letech od jejich vzniku tedy nelze říci, že představují minulost.

Dle informací Státního pozemkového úřadu ze dne 16. 5. 2016 bylo v rámci restitucí na základě zákona o půdě ke konci roku 2015 oprávněným osobám

¹²⁰ Srov. § 8, § 9 zákona č. 95/1999 Sb.

¹²¹ Viz tisková zpráva Pozemkového fondu ČR ze dne 22. 1. 2016 uveřejněná na oficiálních internetových stránkách Pozemkového fondu ČR, dostupné online na WWW: (<http://www.spucr.cz/tiskovy-servis/tiskove-zpravy/2016/statni-pozemkovy-urad-vyridil-vice-nez-95-pozemku-narokovanych-opravnenymi-osobami.html>.)

vydáno 1 304 296 ha zemědělské a lesní půdy.¹²² Jako náhrady za nevydané pozemky bylo ke konci roku 2015 oprávněným osobám podle zákona o půdě vydáno 83 560 ha zemědělské a lesní půdy.¹²³

V rámci privatizací, které se uskutečnily do konce roku 2015 podle zákona č. 95/1999 Sb. a zákona č. 503/2012 Sb., bylo prodáno 582 065 ha zemědělské a lesní půdy, a to především formou veřejné nabídky pozemků.¹²⁴

¹²² Viz materiál pro Zprávu o stavu zemědělství za rok 2015, vypracovaný Státním pozemkovým úřadem

¹²³ Tento údaj byl získán dne 16. 5. 2016 z databáze Státního pozemkového úřadu

¹²⁴ Tento údaj byl získán dne 16. 5. 2016 z databáze Státního pozemkového úřadu a jedná se o souhrnný údaj, který v sobě obsahuje údaj o převedené půdě, a to jak na fyzické, tak také i právnické osoby. Není totiž snadné odlišit prodeje pouze soukromým osobám. K tomu je nutné poznamenat, že i u převodů oprávněným osobám podle zákona o půdě byly oprávněnými osobami (díky zákonné možnosti postupování restitučních nároků) jak fyzické, tak i právnické osoby.

3. Pozemkové vlastnictví – pojem, charakteristika, subjekt, obsah

Ve čtvrté kapitole své diplomové práce bych se ráda věnovala pozemkovému vlastnictví jako takovému. Právě v této kapitole popíšu a rozvedu více subjekty a obsah pozemkového vlastnictví a pokusím se přiblížit a na různých příkladech ukázat základní rysy a specifika tohoto vlastnictví.

3.1. Pojem „pozemkové vlastnictví“ a „vlastnické právo k pozemku“

V první kapitole této práce jsem se věnovala vysvětlením základních pojmů, jako je pozemek a vlastnické právo. Pro pozemkové vlastnictví platí všechno to, co platí na základě platné právní úpravy pro vlastnictví obecně. O pozemkovém vlastnictví v právním slova smyslu mluvíme tedy tehdy, je-li předmětem vlastnického práva pozemek. Jak jsem již definovala v první kapitole, pod pojmem pozemek je nutno si představit půdu jako individualizovanou část zemského povrchu. Pozemek je tedy nepřímý předmět pozemkového vlastnictví.¹²⁵

Pozemkové vlastnictví lze rozlišovat v objektivním a subjektivním smyslu. Když budeme hovořit o vlastnickém právu k pozemkovému vlastnictví v objektivním smyslu, lze si představit soubor právních norem, které toto vlastnické právo vlastníka pozemku upravují. Objektivní vlastnické právo k pozemku tedy upravuje vznik, zánik, obsah a rozsah nejen oprávnění vlastníka, ale také i jeho povinností. Na druhé straně vlastnické právo v subjektivním smyslu znamená určitou možnost vlastníka pozemku na základě své svobodné vůle vykonávat toto své vlastnické právo, a to prostřednictvím svého oprávnění pozemek držet, užívat, požívat, brát z něj užitky či s ním nakládat, avšak v mezích objektivního vlastnického práva.¹²⁶

¹²⁵ Srov. DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Eva Roztoková, 2010. s. 38

¹²⁶ Srov. FRANKOVÁ, M. in FRANKOVÁ, M. a kol.: *Úvod do pozemkového práva*. 1. Vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 54

Vlastnictví pozemku jako nejvýznamnější právní pozemkový vztah má určitá specifika, kterými se od vlastnických vztahů k jiným věcem zásadně odlišuje, což se mimo jiné také projevuje ve způsobu, jakým zákonodárce tyto vztahy upravuje a jakých prostředků k úpravě používá.¹²⁷ Především se jedná o specifika půdy, která jsou pak promítána právě do vlastnického práva k pozemkům a ovlivňují už samotné postavení vlastníků pozemků, rovněž jejich práva a povinnosti a možnosti s pozemky nakládat.

3.2. Subjekty pozemkového vlastnictví

V předešlé části této kapitoly jsem se věnovala objektu pozemkově-právních vztahů. Objektem pozemkově-právních vztahů, a tedy i vztahu vlastnického k pozemku je pozemek, a to nejčastěji v podobě parcely. Na tomto místě se budu věnovat subjektům pozemkového vlastnictví. Nejprve je důležité si vytyčit, kdo všechno může být subjektem pozemkového vlastnictví, a následně se budu věnovat formám, ve kterých se subjekty mohou objevovat.

3.2.1. FO, PO (stát, obce a kraje) jako subjekty pozemkového vlastnictví

Každý právní vztah má určité subjekty, které tvoří dvě strany tohoto vztahu. Jinak tomu není ani u vztahu pozemkového vlastnictví, kdy na jedné straně stojí vlastník, který by měl být vždy zjistitelný¹²⁸, a na druhé straně, stejně jako v jakémkoliv jiném vlastnickém vztahu, stojí množina blíže neurčených subjektů.

Subjekty pozemkově-právního vztahu (vlastnictví) jsou osoby fyzické i právnické, a to včetně státu¹²⁹, krajů či obcí.

Osobou fyzickou je dle ustanovení § 19 Občanského zákoníku každý člověk.¹³⁰ V ustanovení § 15 odst. 1 občanského zákoníku je pak stanoveno, že každý člověk má

¹²⁷ PEKÁREK, M. in PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 79

¹²⁸ Vlastník v případě pozemků je zjistitelný z Katastru nemovitostí, protože jedním z povinných údajů zapisovaných v tomto veřejném registru u všech pozemků, které jsou zde evidovány, je právě onen údaj o tom, kdo je vlastníkem daného pozemku – viz PEKÁREK, M. in PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 87

¹²⁹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v ustanovení § 21 stanoví, že „Stát se v oblasti soukromého práva považuje za právnickou osobu. Jiný právní předpis stanoví, jak stát právně jedná.“

právní osobnost, a tedy „*způsobilost mít v mezích právního řádu práva a povinnosti*“. Toto je jedno ze základních práv, jež nelze nikomu omezit ani se jej nemůže nikdo vzdát.¹³¹ Tato právní osobnost vzniká každému člověku narozením a zaniká smrtí.¹³² Od právní osobnosti odlišujeme svéprávnost, což je „*způsobilost nabyvat pro sebe vlastním právním jednáním práva a zavazovat se k povinnostem (právně jednat)*“. Svěprávnost fyzické osoby je zakotvena v § 15 odst. 2. Na rozdíl od právní osobnosti svéprávnost vzniká postupně, a to podle stavu psychické vyspělosti každého člověka. Plně svéprávným člověkem se stáváme dovršením osmnácti let, tedy dovršením zletilosti, ale možné v určitých případech se plně svéprávným stát ještě před dovršením zletilosti, a to např. uzavřením manželství či na základě rozhodnutí soudu o přiznání svéprávnosti.¹³³ Na rozdíl od právní osobnosti může být svéprávnost omezena, nikoliv však již zcela odňata.

Právníckou osobou rozumíme dle ustanovení § 20 odst. 1 „*organizovaný útvar, o kterém zákon stanoví, že má právní osobnost, nebo jehož právní osobnost zákon uzná. Právnícká osoba může bez zřetele na předmět své činnosti mít práva a povinnosti, které se slučují s její právní povahou*“. Právnícká osoba je tedy právní subjekt, který je odlišný od člověka, ale který má stejně jako člověk právní osobnost, a to „*od svého vzniku do svého zániku*“.¹³⁴ Dalším podstatným rozdílem právnícké osoby od osoby fyzické je skutečnost, že právnícká osoba nemůže jednat samostatně – tedy sama nemá svéprávnost, a za PO tedy musí jednat vždy osoba fyzická, která ji zastupuje.¹³⁵

Co se týče celkové výměry půdy, kterou může vlastnit jedna osoba, není v současné době v České republice tato výměra zákonem omezena. Tato neomezenost vlastnictví půdy jednou osobou v naší historii neplatila vždy. Jako příklad lze uvést

¹³⁰ Viz ustanovení § 19 zákona č. 89/2012, občanský zákoník „*Každý člověk má vrozená, již samotným rozumem a citem poznatelná přirozená práva, a tudíž se považuje za osobu*.“

¹³¹ Tato nemožnost vyplývá z ustanovení § 16 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹³² Viz ustanovení § 23 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹³³ Viz ustanovení § 30 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹³⁴ Viz ustanovení § 118 zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník. Okamžikem vzniku je pak myšlen den, kdy je PO zapsána do veřejného rejstříku, nebo dnem nabytí účinnosti zákona, kterým se zřizuje (vznik „*ex lege*“), okamžikem zániku je okamžik, kdy je PO z veřejného rejstříku vyškrtána

¹³⁵ Viz ustanovení § 161 a násl. Zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník.

zákon č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě, který stanovil maximální výměru nejen zemědělské, ale veškeré půdy ve vlastnictví jedné osoby na 50 ha.¹³⁶

Jak jsem již výše zmínila, mezi subjekty pozemkového vlastnictví řadíme i stát. Vlastnické právo státu k pozemkům má stejný obsah jako vlastnické právo jiných subjektů, toto je reflektováno především v Listině základních práv a svobod, v čl. 11 odst. 1 je stanoveno, že „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu“, čímž je zakotvena rovnost a univerzalita vlastnického práva všech subjektů. Jinak řečeno, Listina zaručuje právo na vlastnictví každému a toto vlastnictví každého subjektu má stejný zákonný obsah a ochranu.

Existují však případy, kdy určitý majetek, který je nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu, je ve výlučném vlastnictví jen určitého subjektu, jako je např. stát, obec či určená právnická osoba, a to na základě zvláštního zákona. Toto vyplývá z článku 11 odst. 2 Listiny, kde je stanoveno, že „Zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob;“ Pokud se jedná o pozemky, tak třeba výlučným vlastníkem pozemků určených na základě zvláštního zákona pro účely obrany státu (vojenské újezdy) může být pouze stát.¹³⁷ Tato výlučnost vlastnictví státu platí také u dálnic či rychlostních silnic podle zvláštního zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích. Podle ustanovení § 9 odst. 1 tohoto zákona totiž platí, že „vlastníkem dálnic a silnic I. třídy je stát. Vlastníkem silnic II. a III. třídy je kraj, na jehož území se silnice nacházejí, a vlastníkem místních komunikací je obec, na jejímž území se místní komunikace nacházejí. Vlastníkem účelových komunikací je právnická nebo fyzická osoba. Stavba dálnice, silnice a místní komunikace není součástí pozemku.“

Přestože po roce 1989 byla idea nacionalizace veškeré půdy opuštěna, dodnes je Česká republika vlastníkem značného množství půdy – resp. pozemků, které se na jejím

¹³⁶ Viz ustanovení § 1 zákona číslo 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě,

¹³⁷ Srov. PEKÁREK, M. in PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 88

území nachází. Postupně se však potřeba státu vlastnit velké množství pozemků snižuje, a proto v posledních letech probíhá odkup státní půdy soukromými osobami a její převedení do jejich vlastnictví. Tento převod půdy se v současné době uskutečňuje na základě zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů.¹³⁸ Jak jsem zmínila již výše, úkolem státu je však zajišťovat některé činnosti, ke kterým pozemky potřebuje, a pokud jejich vlastnictvím nedisponuje, musí jej za tímto účelem získat – někdy i pomocí institutu vyvlastnění. Jedná se hlavně o pozemky potřebné k výstavbě dálnic, silnic či železnic. Kromě tohoto úkolu je zde i další povinnost státu, a to povinnost vlastnit určité pozemky, které se nacházejí na hranicích státu jako rezervy pro sousední státy.

Stát jako takový nevykonává oprávnění pozemkového vlastníka sám, nýbrž prostřednictvím jeho tzv. „zástupců“ - tedy prostřednictvím státních podniků a dalších organizačních jednotek. Tito zástupci státu tak s přenechanými pozemky hospodaří dle příslušných zákonů.¹³⁹ Tyto zákony lze charakterizovat ve vztahu k občanskému zákoníku jako zákony zvláštní, a to právě z toho důvodu, že se zaměřují na specifickou problematiku vlastnictví státu. Dále lze tyto předpisy dělit na dvě skupiny, a to na předpisy, které upravují problematiku vlastnictví státu obecně, tedy upravují státní vlastnictví bez ohledu, co je jeho objektem, a předpisy, které upravují výhradně pozemkové vlastnictví státu. Příkladem zákona upravujícího vlastnictví státu obecně je zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, který nám upravuje způsoby a podmínky hospodaření s majetkem České republiky a vystupování státu v právních vztazích včetně vymezení postavení, zřizování a zániku tzv. organizačních složek státu. Tento zákon také stanovuje okruh právních subjektů, které za něj jeho jménem v právních jednáních týkajících se státního majetku budou vystupovat – jedná se o organizační složky státu. Na základě tohoto zákona je organizační složka státu oprávněna a povinna s majetkem státu hospodařit – tedy smí jej užívat, nemůže však bez dalšího pozemek převést do vlastnictví jiných osob. V tomto zákoně je upravena také situace nabytí vlastnického práva státu odúmrtí, což jiné právní osobnosti nemohou, nebo v důsledku jeho opuštěním dosavadním vlastníkem. Kupní

¹³⁸ Srov. FRANKOVÁ, M. in FRANKOVÁ, M. a kol.: *Úvod do pozemkového práva*. 1. Vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 63

¹³⁹ Tamtéž

smlouvy uzavřené na základě tohoto zákona, prostřednictvím kterých stát získá do svého vlastnictví pozemky, vyžadují schválení, a to buď zřizovatele organizační složky, nebo ministerstva. Také smlouvy o převodu majetku – např. konkrétně nemovitostí, které jsou evidovány v katastru nemovitostí, na základě kterých dochází naopak k převodu majetku státu na nestátní subjekty, podléhají až na výjimky (viz ustanovení § 22 odst. 2) schválení Ministerstvem financí. Dalším speciálním zákonem, který upravuje pozemkové vlastnictví státu, je zákon číslo 77/1997 Sb., o státním podniku. Státním podnikem se podle tohoto zákona rozumí právnická osoba, která provozuje podnikatelskou činnost s majetkem státu, a to vlastním jménem a na vlastní odpovědnost.¹⁴⁰ Státní podniky stejně jako organizační složky státu mají oprávnění pozemky užívat – resp. mají právo s těmito pozemky hospodařit, ale nemohou je převádět do vlastnictví jiných osob. Na základě tohoto zákona může státní podnik založený ústředním orgánem státní správy bezplatně – např. darovací smlouvou převést územně samosprávným celkům či jejich sdružením nemovité věci. Tento převod lze však uskutečnit pouze po předchozím souhlasu vlády. Oba výše zmíněné zákony se vztahují, pokud jde o pozemky, výhradně na pozemky, které nejsou součástí zemědělského půdního fondu – tedy na pozemky nezemědělské. Hospodaření se zemědělskými pozemky je pak upraveno v zákoně číslo 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů. Na základě tohoto zákona byl zřízen Státní pozemkový úřad jako organizační složka státu, správní úřad s celostátní působností a účetní jednotka. Státní pozemkový úřad je podřízen Ministerstvu zemědělství, v jehož rezortu také působí. Státní pozemkový úřad na základě tohoto zákona má právo nakládat s pozemky, k jejichž hospodaření je oprávněn, nemá však oprávnění ani k tomu není uzpůsoben státní majetek (a tedy pozemky) užívat. Zákon o Státním pozemkovém úřadě se především věnuje podrobné úpravě nakládání Státního pozemkového úřadu s majetkem v rámci hospodaření v podobě jeho převodů na jiné nestátní subjekty (tyto převody pozemků byly dříve upraveny zákonem číslo 95/1999 Sb.) Státní pozemkový úřad je totiž oprávněn pozemky převádět do vlastnictví jiných osob, pronajímat je nebo je propachtovávat. Zákon tedy nejprve upravuje převody pozemků, které jsou bezúplatné. Pozemky převést bezúplatně je možné pouze na obce nebo kraje. Dále zákon upravuje také úplatné převody státních

¹⁴⁰ Viz ustanovení § 2 odst. 1 zákona číslo 77/1997 Sb., o státním podniku

zemědělských pozemků. O tyto pozemky se mohou ucházet osoby fyzické nebo osoby právnické. Tyto úplatné převody zemědělských pozemků rozděluje zákon na čtyři skupiny, a to podle toho, kdo o převod žádá.^{141 142}

Vedle státu mohou být subjektem pozemkového vlastnictví také obce (jako základní územně samosprávné celky) a kraje (jako vyšší územně samosprávné celky), jejichž postavení jako právnických osob, které jsou veřejnoprávními korporacemi, které mohou vlastnit majetek a hospodařit s ním podle vlastního rozpočtu, je ústavně zakotveno v čl. 101 odst. 3 Ústavy České republiky. Toto ústavní zakotvení je pak dále odraženo v zákoně č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), kde je v ustanovení § 2 odst. 1 stanoveno, že *„Obec je veřejnoprávní korporací, má vlastní majetek. Obec vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících.“*, a v zákoně č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), kde je v ustanovení § 1 odst. 2 stanoveno, že *„Kraj je veřejnoprávní korporací, která má vlastní majetek a vlastní příjmy vymezené zákonem a hospodaří za podmínek stanovených zákonem podle vlastního rozpočtu. Kraj vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících.“*

Také u těchto subjektů pozemkového vlastnictví se z hlediska jejich realizace promítne významným způsobem čl. 11 Listiny, a to především konkrétně odst. 2. věta první, která výslovně uvádí, že *„zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob;“*

Základním právním předpisem, na základě kterého se obce staly vlastníky rozsáhlého nemovitého majetku (tedy i pozemků) je „restitučně-privatizační“ zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, který byl několikrát novelizován. Druhým, ne méně významným právním předpisem, na jehož základě získaly obce další pozemkový majetek, byl zákon

¹⁴¹ V první skupině může požádat obec, uživatel, který je oprávněn pozemek užívat, nebo vlastník stavby, která se na státním pozemku nachází. Ve druhé skupině pak vlastník sousedních pozemků, ve třetí skupině se uskutečňují převody na základě veřejné nabídky, kterou učiní státní pozemkový úřad vůči neuzavřenému okruhu osob, a ve čtvrté skupině se převod uskutečňuje prostřednictvím obchodní veřejné soutěže, do této skupiny pak spadají ty pozemky, které nebyly z vlastnictví státu převedeny na jiné subjekty v rámci žádné z předešlých skupin.

¹⁴² K zákonům upravující pozemkové vlastnictví státu srov. Blíže PEKÁREK, M. in PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 116-146

č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby. Zákon č. 157/2000 Sb., o přechodu některých věcí, práv a závazků z majetku České republiky do majetku krajů představuje základní právní předpis, na jehož základě přecházel na kraje majetek včetně pozemků.¹⁴³

V současné době se nabývání pozemkového vlastnictví obcí i krajů řídí především těmito zákony: konkrétně nabývání zemědělských pozemků se řídí dle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů a nabývání pozemků lesních se pak řídí zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích, který byl zákonem o Státním pozemkovém úřadě novelizován.¹⁴⁴

Majetek, který vlastní obce a kraje, je majetek veřejný. Z této skutečnosti vyplývají pro obce a kraje při jeho užívání a nakládání s ním určitá specifika, která jsou jednak přímo zakotvena ve zvláštních veřejnoprávních předpisech, jako např. stavební zákon, zákon o pozemkových úpravách a zákon o pozemních komunikacích, ale také přímo v zákonech o obecním a krajském zřízení. Např. dle ustanovení § 38 ZoOZŘ je obec povinna při hospodaření se svým majetkem pečovat o jeho zachování a rozvoj, tento majetek musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly, které jsou obci v rámci její působnosti stanoveny zákonem. Obec musí svůj majetek dále chránit před zničením a před neoprávněnými zásahy a včas uplatňovat nároky vzniklé z práva na náhradu škody a z práva na vydání bezdůvodného obohacení. V ustanovení § 42 ZoOZŘ je výslovně zakotveno, že za závazky a hospodaření obce stát neručí. Shodné povinnosti a pravidla platí obdobně pro hospodaření krajů se svým majetkem. Další specifikum, které vyplývá z veřejné povahy majetku obcí a krajů, je povinnost dodržovat transparentnost při nakládání s tímto majetkem. Obci je dle ustanovení § 39 ZoOZŘ uložena povinnost zveřejnit záměr nakládání s nemovitým majetkem obce (např. v případě záměru obce majetek prodat, směnit, darovat, pronajmout) na úřední desce, případně dalším způsobem obvyklým, a to po dobu

¹⁴³ Blíže k vlastnictví obcí a krajů jako subjektů pozemkového vlastnictví srov. PRŮCHOVÁ, I. in PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 147 - 156

¹⁴⁴ Tamtéž

nejméně 15 dnů. Kraji je pak dle § 18 ZoKZŘ je uložena povinnost zveřejnit takovýto záměr po dobu nejméně 30 dnů.¹⁴⁵

3.2.2. Spoluvlastnictví

Vlastníkem pozemku může být buď pouze jeden vlastník, který je pak označován jako vlastník výlučný, nebo je možná i pluralita subjektů vlastnického vztahu. Tedy v rámci jednoho vlastnického vztahu k pozemku může vystupovat na straně vlastníka více subjektů, a to aniž by byla věc mezi ně rozdělena. Tyto subjekty jsou nazývány spoluvlastníky. Vzhledem k věci – resp. pozemku jsou pak spoluvlastníci považováni za jedinou osobu a každý z nich má právo k celé věci, avšak je omezen právem ostatních spoluvlastníků.¹⁴⁶ Spoluvlastnictví se rozlišuje na spoluvlastnictví podílové a bezpodílové (v případě společného jmění manželů). Pokud se pozemek nachází ve spoluvlastnictví více subjektů, bude tato skutečnost evidována vždy v katastru nemovitostí a v případě spoluvlastnictví podílového jsou v katastru také zaznačeny jednotlivé podíly.¹⁴⁷

Pokud je pozemek v podílovém spoluvlastnictví, každý spoluvlastník je vlastníkem ideálního podílu daného pozemku, který představuje určitou míru účasti každého spoluvlastníka na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví pozemku. Tato práva a povinnosti jsou pro všechny spoluvlastníky stejná a mohou je realizovat k celému pozemku, jelikož spoluvlastnický podíl sám o sobě nevymezuje konkrétní část pozemku, kterou je spoluvlastník oprávněn užívat. Odlišný je však rozsah těchto práv a povinností, který je vyjádřen výší podílu. Tato výše obvykle vyplývá z právní skutečnosti¹⁴⁸, která toto spoluvlastnictví či účast v něm založila. Pokud to z dané právní skutečnosti nevyplývá, je v zákoně zakotvena možnost spoluvlastníků si výši jednotlivých podílů sjednat. Pokud totiž výše podílů z právních skutečností

¹⁴⁵ Blíže ke specifikům vlastnictví obcí a krajů srov. PRŮCHOVÁ, I. in PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 156 - 163

¹⁴⁶ Takto je vymezeno spoluvlastnictví v ust. § 1115 až 1117 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁴⁷ Srov. FRANKOVÁ, M. in FRANKOVÁ, M. a kol.: *Úvod do pozemkového práva*. 1. Vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 62

¹⁴⁸ Takovouto právní skutečností je např. smlouva, rozhodnutí příslušného orgánu, vydržení, dědění aj.

nevyplývá a spoluvlastníci si výši sami nesjednají, platí, že výše spoluvlastnických podílů všech spoluvlastníků je stejná.¹⁴⁹

Dle ustanovení § 1116 občanského zákoníku se spoluvlastníci považují ve vztahu k věci jako celku za jedinou osobu. Plody a užitky ze společné věci (např. zemědělského pozemku) se dělí podle spoluvlastnických podílů, což je zakotveno v ustanovení § 1120 občanského zákoníku. Pokud však takového rozdělení není možné, musí se na jejich rozdělení spoluvlastníci dohodnout, pokud však k dohodě nedojde, musí se přistoupit k dělení výnosu, který vznikne prodejem těchto plodů a užitků, a každý spoluvlastník bude mít nárok na poměrnou část z tohoto výnosu dle svého spoluvlastnického podílu. Spoluvlastníci jsou z právního jednání týkajícího se společné věci oprávněni, ale i povinni solidárně, což znamená společně a nerozdílně. Důležitá je však úprava institutu správy společné věci, která je upravena v ustanovení § 1126 a násl. občanského zákoníku. V případě správy celého pozemku je třeba rozlišovat, zda se jedná o správu běžnou, či správu mimořádnou - v případě významné záležitosti. Běžná správa je zakotvena v § 1128 občanského zákoníku a v tomto případě platí princip majority – tedy vyžaduje se souhlas většiny hlasů a hlasy jsou počítány podle podílů. Takovéto rozhodnutí má pak právní účinky pro všechny spoluvlastníky – tedy i pro ty, kteří byli proti či se na rozhodování nepodíleli (hlasování se zdrželi). Starší judikatura se zabývala výkladem pojmu „řádná správa“, který užíval OZO (obecný zákoník občanský z roku 1811), a dále výkladem pojmu „hospodaření se společnou věcí“, který užíval občanský zákoník z roku 1964. Oba tyto pojmy lze považovat za rovnocenné s pojmenováním „běžná správa“, které je užíváno nynějším občanským zákoníkem, a lze si pod tímto pojmem představit např. určení o tom, kdo bude novým nájemcem, za jakých podmínek bude daná věc pronajata nebo vybírání pachtovného.¹⁵⁰ Správa mimořádná nastává v situaci, kdy je zde záležitost, která překračuje rámec správy běžné, tato záležitost je občanským zákoníkem označována jako „významná“ záležitost a může jí být v případě pozemků např. podstatné zlepšení nebo zhoršení společného pozemku nebo změna jeho účelového určení. Dle důvodové zprávy lze za takovou významnou změnu považovat také jiné podstatné zásahy, např.

¹⁴⁹ Srov. blíže PEKÁREK, M. in PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 89

¹⁵⁰ Srov. VYCHOPEŇ In ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 360

přístavbu. Dle komentáře se jedná o výčet demonstrativní a také samotní spoluvlastníci mají možnost se dohodnout, kterou záležitost považují pro své rozhodování za významnou. K uskutečnění takových významných skutečností je potřeba souhlasu kvalifikované (a to nejméně 2/3) většiny hlasů spoluvlastníků, eventuálně může v této situaci rozhodnout soud.¹⁵¹ Jiná je pak ještě situace, která je zakotvena v ustanoveních § 1132 a § 1133, které uvádí taxativní výčet mimořádných zásahů do spoluvlastnictví, ke kterému je potřeba buď jednomyslné rozhodnutí – tedy souhlas všech spoluvlastníků (§ 1132), dle komentáře¹⁵² se bude jednat o zatížení společné věci prostřednictvím zřízení smluvního věcného práva ke společné věci (např. právo stavby, služebnosti, reálná břemena), nebo alespoň souhlas 2/3 všech vlastníků (§ 1133, např. zřízení zástavního práva k pozemku).¹⁵³

Dalším novým institutem, který zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník neupravoval, je vedle správy společné věci i možnost „oddělení ze spoluvlastnictví“, v tomto institutu je promítnut princip, že nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Tento případ je jedním ze způsobů, kterým je možné ukončit účast ve spoluvlastnictví, kdy konkrétní vztah jako celek nezaniká, jak je tomu v případě zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, ale spoluvlastnictví jako vztah trvá dále, a to za účasti zbývajících spoluvlastníků.¹⁵⁴

3.3. Obsah pozemkového vlastnictví

Stejně jako ve všech ostatních vlastnických právních vztazích také v případě vlastnictví pozemkového je jeho obsah tvořen vzájemnými právy a povinnostmi subjektů. Mezi tato práva jsou teorií tradičně uváděna oprávnění jako: právo věc držet, právo věc užívat a požívat, právo s předmětem vlastnictví disponovat. Takto je

¹⁵¹ Srov. VYCHOPĚŇ In ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 365

¹⁵² Srov. VYCHOPĚŇ In ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 371

¹⁵³ Srov. blíže PEKÁREK, M. in PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo.* 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 89-94

¹⁵⁴ Srov. blíže PEKÁREK, M. in PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo.* 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 97-98

promítnuto vlastnické právo také do současného občanského zákoníku,¹⁵⁵ a to konkrétně v ustanovení § 1011, § 1012 a § 1013, kdy v ustanovení § 1011 je vymezeno vlastnictví – tedy předmět vlastnického práva, což v případě pozemkového vlastnictví je samotný pozemek, v ustanovení § 1012 jsou pak vymezena práva a povinnosti vlastníka, a tedy obsah vlastnického práva – „*Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.*“ Toto ustanovení se skládá ze dvou vět, kdy v první větě jsou vymezena základní práva vlastníka, kdežto ve větě druhé je obsažena tzv. „*generální klauzule*“ neboli meze výkonu vlastnického práva a zákaz zneužití vlastnického práva, a v ustanovení § 1013 je pak zakotveno omezení vlastnického práva.¹⁵⁶

Již v první kapitole své diplomové práce jsem se věnovala charakteristice - resp. základním rysům vlastnického práva. Na tomto místě bych se krátce zmínila ještě o dvou základních rysech vlastnického práva, které jsou zakotveny právě v ustanovení § 1012 občanského zákoníku a které se promítají hlavně do jeho obsahu. Jedná se o jednotnost vlastnického práva, která spočívá v neoddělování negativní a pozitivní stránky vlastnického práva, což znamená, že vlastník je především oprávněn chránit své vlastnické právo a zároveň je oprávněn s věcí jako předmětem tohoto vlastnického práva nakládat a působit na její podstatu. Dalším charakteristickým rysem je pak nezávislost vlastnického práva, která vlastníkovi umožňuje se svým vlastnictvím nakládat libovolně a nezávisle na vůli jiných osob, zároveň však musí být toto nakládání v rámci mezí vlastnického práva, které vyplývají z čl. 11 odst. 3 a 4 Listiny a jsou dále konkretizovány v dalších právních předpisech.¹⁵⁷

V případě pozemkového vlastnictví se specifika pozemku jako předmětu tohoto vlastnického vztahu promítají i do jeho obsahu. A to především už v oprávnění

¹⁵⁵ Na rozdíl od předcházející právní úpravy (občanský zákoník č. 40/1964), která nebyla zcela v souladu s klasickou římskou triádou (*ius possidendi, ius utendi et fruendi a ius abutendi*). K tomuto srov. FRANKOVÁ, M. in FRANKOVÁ, M. a kol.: *Úvod do pozemkového práva*. 1. Vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 64

¹⁵⁶ Blíže k tomuto srov. SPÁČIL, J. in J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 140

¹⁵⁷ Blíže srov. FRANKOVÁ, M. in FRANKOVÁ, M. a kol.: *Úvod do pozemkového práva*. 1. Vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 65

vlastníka pozemku jej držet. Pozemek představuje určitou část zemského povrchu a tato část je vždy lokalizována v určitém místě a toto umístění nelze změnit. Dále se tato specifika projevují také v omezení výkonu oprávnění vlastníka pozemek užívat a přisvojovat si jeho užitky a plody (a to hlavně z toho důvodu, že množství celkové plochy pozemků je omezeno, a jak bylo již řečeno, každý pozemek má již tradičně svého vlastníka). V neposlední řadě se specifika pozemku projevují také v oprávnění disponovat s vlastnictvím pozemku. V případě pozemkového vlastnictví totiž existují určité důvody, pro které veřejná moc může omezovat vlastníka pozemku v jeho dispozici s ním, nebo dokonce v určitých případech s ním disponuje sama. Tato omezení jsou stanovena buď přímo zákonem - např. přímo ze zákona vyplývá předkupní právo určitých subjektů¹⁵⁸, nebo na jeho základě rozhodnutím příslušného orgánu.¹⁵⁹

3.3.1. Omezení vlastnického práva k pozemku

S obsahem vlastnického práva – tedy s právy a povinnostmi jeho subjektů neodmyslitelně souvisí také jeho omezení. Právo vlastnit majetek patří mezi základní lidská práva a tomuto právu je také poskytována ochrana. Nejedná se však o právo absolutní – tedy neomezené a neomezitelné, nýbrž o právo, jež má charakter práv relativních.¹⁶⁰ Jak uvádí Dvořák v komentáři k občanskému zákoníku, *„neomezenost byla v určité době považována za definiční znak vlastnictví, ale dnes tomu tak již není: ačkoli se vlastnické právo stále jeví jako nejméně omezené ze všech subjektivních práv a vykazuje tendenci k určité univerzálnosti, je vždy omezeno, přinejmenším pojmově,*

¹⁵⁸ Např. v ustanovení § 1124 a §1125 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Občanský zákoník také nově v důsledku znovuzavedení superficiální zásady zakládá předkupní právo vlastníkovu pozemku ke stavbě na pozemku zřízené, a tak i vlastníkovu stavby, jemuž zakládá naopak předkupní právo k pozemku, na němž byla stavba zřízena a jehož součástí doposud není – viz ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

¹⁵⁹ Blíže k jednotlivým specifikům obsahu pozemkového vlastnictví srov. PEKÁREK, M. in PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2015. s. 108-111

¹⁶⁰ Ne všechna základní lidská práva mají povahu absolutních neomezených práv. Dle ustanovení čl. 4 odst. 2 LZPS může pouze zákon stanovit meze základních práv a svobod, a to za podmínek stanovených listinou. Zároveň toto omezení základního práva nesmí vést k popření jeho podstaty - tedy musí být zachována tzv. příkaz šetření podstaty a smyslu práva, který je obsažen v čl. 4 odst. 2 LZPS – k tomuto rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 5/01. ze dne 16. 10. 2001 dostupné také na <http://nalus.usoud.cz>.

*totožnými právy ostatních vlastníků. Z toho plyne, že teorie neomezenosti vlastnického práva je již překonána.*¹⁶¹

Právě v případě pozemkového vlastnictví se toto omezení projevuje v mnohem vyšší míře než v případě vlastnictví jiných věcí, a omezení jsou tak tradičně rozsáhlejší a intenzivnější. Důvody těchto omezení vyplývají ze specifík půdy, která se do pozemkových vztahů promítají a kterým jsem se věnovala v první kapitole této práce.

V právní praxi i teorii existují různé druhy omezení vlastnického práva k pozemku. Především může své vlastnické právo k pozemku omezit sám vlastník, a to právním jednáním – např. nájemní smlouvou nebo v případě zemědělských pozemků smlouvou pachtovní, na jejímž základě část svých vlastnických oprávnění přenechá jiné osobě, která pak v závislosti na obsahu této smlouvy získá tzv. užívací práva. Tento typ omezení vlastnického práva je projevem tzv. dispozičních oprávnění vlastníka, a tedy tato omezení vznikají na základě dobrovolné a svobodné vůle vlastníka, který tak činí ve svém individuálním zájmu. Na druhé straně dochází k omezení a omezování vlastnického práva v obecném, resp. veřejném zájmu¹⁶², k čemuž dochází bez ohledu na vůli vlastníka, či dokonce proti ní. Tento typ omezení je typický především pro předpisy veřejnoprávní povahy, zejména v právních předpisech z oblasti práva stavebního, práva životního prostředí, zemědělství, nakládání s vodami atd., ale nalezneme jej i v občanském zákoníku, a to v podobě tzv. sousedských práv. Dalším – z tohoto pohledu zvláštním způsobem omezení vlastnického práva, který je také zakotven v občanském zákoníku, je pak institut věcných břemen, která mohou sledovat jak obecný – resp. veřejný, tak i individuální zájem.¹⁶³

¹⁶¹ DVOŘÁK, J. in ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 68

¹⁶² K této problematice je nutno poznamenat, že právě ono rozlišení pojmů „obecný zájem“ a „veřejný zájem“ nám určuje, zda dochází k vnitřnímu omezení vlastnického práva dle čl. 11 odst. 3 LZPS (v obecném zájmu) nebo vnějšímu omezení vlastnického práva dle čl. 11 odst. 4 LZPS (ve veřejném zájmu). Toto rozlišení je popsáno např. v KOCOUREK, T.: *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí.* Praha: Leges, 2012. s. 23 an. Definicí jednotlivých pojmů se zabýval také Nejvyšší správní soud – např. Rozsudek NSS ze dne 23. 10. 2003, čj. As 11/2003 – 164. Dostupný také na WWW: www.nssoud.cz. Či ústavní soud - např. Nález ústavního soudu ze dne 25. 1. 2005, sp. zn. III. ÚS 455/03 dostupný také na <http://nalus.usoud.cz>.

¹⁶³ K tomuto blíže srov. ŽÁKOVSKÁ, K. in FRANKOVÁ, M. a kol.: *Úvod do pozemkového práva.* 1. Vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 82-83

Pro přehled a ucelení problematiky omezení vlastnického práva k pozemku bych na tomto místě ráda v první řadě uvedla typová omezení, která se vyskytují právě v předpisech z oblasti práva veřejného, a následně bych se podrobněji věnovala omezením, která vyplývají z oblasti práva soukromého.

Nejběžnějším způsobem omezení vlastnického práva k pozemku, který pramení z veřejnoprávních předpisů, je zákaz užívat pozemek takovým způsobem, který by byl na újmu chráněnému zájmu. Účelem tohoto zákazu je ochrana přírodního zdroje, jako je např. voda či nerostné bohatství či ochrana jiného obecného zájmu (lidské zdraví). Tento zákaz je obsažen v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, kdy konkrétně ustanovení § 4 odst. 2 zakotvuje zákaz užívat významné krajinné prvky (tedy i pozemky) takovým způsobem, který by narušil jejich obnovu či ohrozil nebo oslabil jejich stabilizační funkce. Dalšími způsoby, jakými lze výkon vlastnického práva na svém pozemku vlastníkově omezit, jsou např. stanovení nezbytnosti územního rozhodnutí v některých případech, které stanoví stavební zákon – např. souhlas příslušného orgánu státní správy s umístěním stavby, dále existuje specifická povinnost vlastníka pozemku něco konat v případě, že je to v obecném zájmu (např. pečovat o pozemek), nelze opomenout povinnost vlastníka strpět na svém pozemku umístění zařízení či provedení opatření v obecném zájmu a na tuto povinnost navazující povinnost vlastníka strpět vstup cizích osob na pozemek či průchod přes něj. Jako poslední příklad omezení vlastnického práva k pozemku v obecném zájmu bych uvedla povinnost strpět požívání některých plodů pozemku veřejností, která souvisí s vlastnictvím pozemku určeného k plnění funkcí lesa. Vlastník takového pozemku je povinen strpět obecné užívání lesa veřejností, které vyplývá ze zákona o lesích. Souhrnně lze tyto povinnosti vlastníka pozemku označit jako tzv. vedlejší (souběžná) užívací práva. Na základě těchto práv má osoba odlišná od vlastníka oprávnění užívat pozemek k určitému účelu souběžně s vlastníkem.¹⁶⁴

Právě sousedským právům a imisím – tedy způsobům omezení vlastnického práva, které jsou upraveny přímo v občanském zákoníku, bych se ráda na tomto místě věnovala více. Zakotvení sousedských práv, která představují „*souhrn právních norem*,

¹⁶⁴ K tomuto blíže srov. ŽÁKOVSKÁ, K. in FRANKOVÁ, M. a kol.: *Úvod do pozemkového práva*. 1. Vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 93 - 96

jejichž účelem je upravit vztahy mezi vlastníky sousedních pozemků¹⁶⁵, nalezneme v občanském zákoníku, a to konkrétně v ustanovení § 1012 a násl., kdy ve větě druhé tohoto ustanovení je obsažena generální klauzule – tedy jsou zde obecně stanoveny meze výkonu vlastnického práva - „vlastníkovi je zakázáno nad míru přiměřenou poměrům závazně rušit práva jiných osob, jakož i činit to, co jako hlavní cíl sleduje obtěžování či poškozování jiných.“¹⁶⁶ Následně v ustanovení § 1013 jsou pak upravena konkrétní vlastnická omezení zákazem tzv. sousedských imisí. Ústavním základem těchto výše zmíněných zákonných omezení je právě čl. 11 odst. 3 Listiny. Definice pojmu imise není v občanském zákoníku výslovně uvedena, avšak v odborné právní literatuře je tento pojem obecně vymezen jako „jakékoliv fyzikální účinky lidské činnosti pronikající z pozemku jednoho vlastníka na pozemek jiného vlastníka, čímž se ruší vlastnické právo tohoto jiného vlastníka“¹⁶⁷ Demonstrativním výčtem je zákonem uváděn např. kouř, odpad, voda, plyn, prach, pach, světlo, stín, hluk a otřesy. Dle ustanovení § 1013 odst. 1 se za imisi považuje také vnikání zvířat.

Je však potřeba zdůraznit, že zákon nezakazuje vlastníkovi pozemku jakoukoliv činnost, která by mohla vést k vnikání imisí na sousední pozemek¹⁶⁸ (takový zákaz by v reálném životě ani nebyl dost možný, protože většina lidských aktivit, které se na území odehrávají, životní prostředí znečišťují¹⁶⁹), ale pouze tu činnost, která by měla za následek vnikání (nepřímých¹⁷⁰) imisí na sousední pozemek v míře nepřiměřené místním poměrům, a které by tak podstatně omezovaly jeho obvyklé užívání. Proto je důležité rozlišovat mezi imisemi přímými a nepřímými, protože imise přímé, které

¹⁶⁵ Viz ŽÁKOVSKÁ, K. in FRANKOVÁ, M. a kol.: *Úvod do pozemkového práva*. 1. Vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. s. 97

¹⁶⁶ Viz SALAČ, J. In DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 36

¹⁶⁷ Tamtéž s. 37

¹⁶⁸ Co se rozumí pod pojmem sousední pozemek, srov. text důvodové zprávy z DVOŘÁK, J. in ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 70: „Osnova používá pro termín „sousední pozemek“ synonymicky slova „pozemek jiného vlastníka“, aby tak dala najevo, že má na mysli nejen pozemek v přímém sousedství, ale každý pozemek zasazený imisemi“.

¹⁶⁹ K tomuto srov. usnesení Ústavního soudu ze dne 28. 1. 2003, sp. zn. IV. ÚS 254/02, dostupné také na <http://nalus.usoud.cz>.

¹⁷⁰ Dle důvodové zprávy k občanskému zákoníku jsou nepřímé imise takové imise, které nejsou přímo vyvolány činností vlastníka, nýbrž jsou jen volným následkem této činnosti, který je podmíněn přírodními vlivy. K tomuto srov. text důvodové zprávy v: DVOŘÁK, J. in ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 70

vlastník pozemku záměrně přivádí na pozemek jiného vlastníka, jsou bez výjimky zakázány.¹⁷¹

Nejen sousedskými imisemi, ale také i některými dalšími případy, které způsobují kolizi práv sousedních pozemkových vlastníků, a na jejichž základě tak dochází k omezení vlastnického práva, se zabývá občanský zákoník, a to konkrétně v ustanoveních § 1014 – 1036. Například bych uvedla:

- povinnost vlastníka pozemku strpět vstup na pozemek za účelem vyhledání věci, stíhání chovného zvířete či roje včel (viz ustanovení § 1014),
- povinnost zdržet se úprav pozemku, které by mohly ohrozit stabilitu sousedního pozemku (viz ustanovení § 1018),
- povinnost vlastníka pozemku strpět v nezbytném rozsahu vstup na svůj pozemek za účelem údržby sousedního pozemku nebo k hospodaření na něm, nelze-li tohoto účelu dosáhnout jinak (viz ustanovení § 1021),
- povinnost vlastníka pozemku strpět užívání prostoru nad či pod pozemkem, je-li pro to důležitý důvod a děje-li se to takovým způsobem, že vlastník nemůže mít rozumný důvod tomu bránit (viz ustanovení § 1023)¹⁷²

Velmi důležitým oprávněním vlastníka nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dočasně spojena s veřejnou cestou, je jeho oprávnění žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek (viz ustanovení § 1029 – 1036¹⁷³). Pokud však k vzájemné dohodě vlastníků sousedních pozemků nedojde, lze se tohoto práva domáhat u soudu a žádat jej, aby ji povolil. K žádosti o povolení je oprávněn výhradně vlastník nemovitosti, na níž nelze řádně hospodařit či ji jinak řádně užívat. Tento institut byl v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, upraven velmi stroze a nedostatečně, proto se tato právní úprava nepřežala (institut nezbytné cesty byl zakotven pouze v jediném zákonném ustanovení § 151o odst. 3) a v současném občanském zákoníku je upraven mnohem důkladněji.

¹⁷¹ Srov. blíže SALAČ, J. In DVORÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 36-37, dále ŽÁKOVSKÁ, K. in FRANKOVÁ, M. a kol.: *Úvod do pozemkového práva*. 1. Vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 96-99

¹⁷² Blíže k těmto jednotlivým dalším případům kolizi sousedských práv viz ŽÁKOVSKÁ, K. in FRANKOVÁ, M. a kol.: *Úvod do pozemkového práva*. 1. Vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 100

¹⁷³ Obecná úprava tohoto institutu je upravena v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zvláštní úprava je pak dána zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu – stavební zákon.

Institut nezbytné cesty je svou povahou výjimečný hlavně proto, že se jedná o institut, který slouží k omezení vlastnického práva jednoho vlastníka v soukromém zájmu vlastníka jiného. Tímto znakem se také odlišuje od vyvlastnění, kdy k omezení vlastnického práva dochází v zájmu veřejném. Aby bylo vlastníkovi pozemku, ke kterému žádá zřízení nezbytné cesty vyhověno, musí být dodrženy podmínky – resp. musí být dány předpoklady, které občanský zákoník ke zřízení nezbytné cesty vyžaduje. V prvé řadě zde musí existovat nemovitá věc, na níž nelze řádně hospodařit či ji řádně užívat, dále zde musí být naplněna skutková otázka, kterou je skutečnost, že nemovitost není dostatečně spojena s veřejnou cestou, a v neposlední řadě musí být dodržen princip proporcionality, a to mezi výhodou, kterou požívá nemovitost z nezbytné cesty, a na druhé straně nevýhodou, kterou je postižen vlastník zatíženého pozemku. Výhoda a nevýhoda musí být sobě úměrné.¹⁷⁴ Otázkou proporcionality a vzájemného vztahu mezi výhodou a nevýhodou zřízení nezbytné cesty se zabýval také Nejvyšší soud.¹⁷⁵ Dojde-li ke zřízení nezbytné cesty soudem, je její zřízení podmíněno poskytnutím náhrady, což je výslovně stanoveno v ustanovení § 1029 odst. 1 občanského zákoníku.¹⁷⁶

V neposlední řadě je potřeba zmínit, že občanský zákoník přinesl také změnu v právní úpravě vlastnického práva k plodům spadlým na sousední pozemek, což je konkrétně upraveno v ustanovení § 1016 odst. 1., kde je stanoveno, že „*Plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek náleží vlastníkovi sousedního pozemku. To neplatí, je-li sousední pozemek veřejným statkem*“. Takovéto ustanovení v předchozí právní úpravě zcela chybělo a vlastnické právo k plodům spadlým na sousední pozemek bylo

¹⁷⁴ K tomuto srov. blíže text komentáře k občanskému zákoníku: DVOŘÁK, J. in ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 93-99

¹⁷⁵ Např. ve svém rozhodnutí ze dne 20. 07. 2005 sp. zn. 22 Cdo 1897/2004 uvedl, že při zřizování nezbytné cesty je třeba dbát, aby právo vlastníka pozemku bylo omezeno co možno nejméně. „*Věcné břemeno cesty nelze zřídit, může-li si vlastník stavby zajistit přístup ke stavbě z veřejné komunikace, to neplatí, jestliže náklady s tím spojené jsou nepřiměřeně vysoké v porovnání s újmou, která by zřízením věcného břemene byla způsobena vlastníku přilehlého pozemku.*“ Dostupné také na WWW: www.nssoud.cz., nebo rozhodnutí ze dne 20. 03. 2013 sp. zn. NS 22 Cdo 2711/2011, dostupné také na WWW: www.nssoud.cz.

¹⁷⁶ Srov. text ustanovení § 1029 odst.1, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Na rozdíl od předchozí úpravy v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb., je nyní povinnost náhrady stanovena výslovně. Náhrada byla za předchozí právní úpravy dovozována judikaturou, která vycházela z ústavněprávních principů, podle kterých lze k omezení vlastnického práva dojít pouze za náhradu. K tomuto např. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11.7.2007, sp.zn. 22 Cdo 1075/2006 „*Náhradu za zřízení práva odpovídajícímu věcnému břemenu nezbytné cesty soud určí a přizná i bez návrhu.*“, dostupné také na WWW: www.nssoud.cz.

přiznáváno vždy vlastníkovu stromu. Dle současné právní úpravy tedy platí, že stromy a keře jsou nadále součástí pozemku a plody dosud ze stromu neoddělené náleží vlastníkovu stromu, kdežto spadlé plody z těchto keřů a stromů budou náležet do vlastnictví vlastníka sousedního pozemku.¹⁷⁷

Skutečnost, že současný český občanský zákoník upravuje problematiku sousedských práv a s nimi spojených zásahů do vlastnického práva mnohem podrobněji, než tomu bylo za účinnosti občanského zákoníku z roku 1964, je jistě velmi pozitivní změna, neboť v případě vzniklých sporů je postavení účastníků nejen jistější, ale také mnohem předvídatelnější.

¹⁷⁷ Srov. DVOŘÁK, J. in ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 78 - 79

4. Vybrané způsoby vzniku a zániku vlastnického práva k pozemkům

Ve čtvrté kapitole své diplomové práce bych ráda podnikla exkurz do problematiky vzniku a zániku vlastnického práva k pozemkům. Jelikož se jedná o velmi rozsáhlou problematiku pozemkového práva, nebudu se věnovat všem způsobům vzniku a zániku, ale zaměřím se především na způsoby, které byly zavedeny či podstatně změněny nabytím účinnosti občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. Nejprve se pokusím obecně popsat vznik a zánik vlastnického práva, poté se zaměřím na specifika, která se vznikem a zánikem vlastnického práva k pozemkům souvisejí, a následně rozeberu problematiku dvou nově upravených či změněných institutů.

4.1. Obecně ke vzniku a zániku vlastnického práva

V ustanovení § 3 odst. 2 písm. e) občanského zákoníku je zakotven princip ochrany vlastnického práva, který stanoví, že „*vlastnické právo je chráněno zákonem a jen zákon může stanovit, jak vlastnické právo vzniká a zaniká.*“. Tento princip se obecně uplatní především pro způsoby vzniku a zániku vlastnického práva.

Nabytí vlastnického práva lze obecně rozlišovat podle několik kritérií. Jedním z takových kritérií je právní důvod nabytí. Takovým důvodem může být např. zákon (v soukromém právu spíše výjimečně – např. ustanovení § 872 odst. 4 zák. č. 509/1991 Sb.). Dalším právním důvodem nabytí vlastnického práva jsou právní skutečnosti, a to jak ty právní skutečnosti, které jsou závislé na lidské vůli – právní jednání (např. kupní smlouva), konstitutivní rozhodnutí soudu nebo jiného orgánu veřejné moci a vytvoření vlastní věci, ale také i ty právní skutečnosti, které jsou na lidské vůli nezávislé – tzv. právní události (např. naplavení zeminy vodním tokem). Dále lze rozlišovat vznik vlastnického práva podle toho, zda vlastnické právo k nabývané věci již existovalo. V tomto případě pak rozlišujeme absolutní (prvotní) nabytí vlastnického práva – situace, kdy v prvním případě věc jako samostatný předmět vlastnického práva doposud neexistovala (např. plod jako součást plodonosné rostliny) a v druhém případě věc v právním slova smyslu sice existovala, ale nikomu nepatřila (*res nullius*), a relativní (druhotné) nabytí vlastnického práva – situace, kdy nabyvatel nabývá věc od jiného –

dosavadního vlastníka. Ve vztahu k pozemkům je na tomto místě důležité zmínit, že z důvodů jejich specifických vlastností a v podmínkách České republiky je možnost nabytí vlastnického práva prvotní okupací zcela nemožná, neboť na území ČR neexistuje pozemek bez vlastníka. Dále také není možný zánik vlastnického práva k pozemku jeho zničením, neboť jedna ze specifických vlastností pozemku je také jeho nezničitelnost.¹⁷⁸ Nabytí vlastnického práva lze také rozlišovat podle toho, jakým způsobem k tomuto nabytí došlo. V tomto případě lze nabytí vlastnického práva rozdělit na nabytí způsobem originárním, nebo způsobem derivativním způsobem. U originárního způsobu nabytí se vlastnické právo nabyvatele neodvozuje od vlastnického práva původního vlastníka. Originární nabytí je dále děleno na nabytí absolutní (např. přisvojení si zvířete bez pána, přivlastnění si věci či její vytvoření) a relativní (např. nález ztracené věci a zvířete, zpracování a smísení věci cizí, vydržení, nabytí od neoprávněného, nabytí v dražbě atd.). Naopak v případě derivativního nabytí vlastnického práva se jedná o situaci, kdy nový vlastník - nabyvatel odvozuje své vlastnické právo od právního předchůdce, a to na základě projevů vůle – právního jednání jak předchůdce, tak nabyvatele. Jedná se tedy o tzv. převod vlastnického práva (typicky převod smluvní).¹⁷⁹

Jednotlivé případy nabytí vlastnického práva jsou pak v občanském zákoníku konkrétně uvedeny v ustanovení § 1045 a násl. Vznik a zánik vlastnického práva však není upraven pouze v občanském zákoníku jako obecném právním předpisu, ale také v dalších zákonech – tzv. zvláštních (např. zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)).

4.2. Vznik a zánik vlastnického práva k pozemkům

Již v první kapitole své práce jsem se věnovala specifikům pozemku jako předmětu vlastnického práva. Tato specifika se promítají také ve způsobech, kterými vlastnické právo k pozemku vzniká, či zaniká. Především s ohledem na skutečnost, že

¹⁷⁸ FRANKOVÁ, M. In FRANKOVÁ, M. a kol.: *Úvod do pozemkového práva*. 1. Vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 68

¹⁷⁹ Blíže k rozlišení a dělení nabytí vlastnického práva srov. THÖNDEL, A. In DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 47-49

v České republice již neexistují pozemky bez vlastníka, je prakticky nemožná jejich prvotní okupace¹⁸⁰ dle ustanovení § 1045 odst. 1 občanského zákoníku (způsob tzv. absolutního nabytí vlastnického práva). Vlastnické právo k pozemkům tak může vzniknout pouze na základě jeho převodu či přechodu. Jedná se tedy o nabytí vlastnického práva derivativním způsobem. Konkrétně na základě převodu – tedy na základě smlouvy, kdy je vůle stávajícího vlastníka rozhodující, protože pouze na základě této vůle k převodu může dojít, nebo na základě přechodu, v jehož případě naopak vůle stávajícího vlastníka rozhodující není. To, zda dochází ke vzniku vlastnického práva buď převodem, či přechodem, hraje zásadní roli u nemovitostí (resp. pozemků), které jsou evidovány v katastru nemovitostí. V případě převodu vlastnického práva k pozemku smlouvou vzniká toto vlastnické právo až zápisem do katastru nemovitostí, a to k okamžiku, kdy návrh na takový zápis došel katastrálnímu úřadu. Jedná se tedy o konstitutivní zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí. V případě, že dojde ke vzniku vlastnického práva k pozemku přechodem, má zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí pouze deklaratorní význam. Jedná se např. o nabytí vlastnického práva vydržením, opuštěním pozemku, přestavkem či přírůstkem. Další specifikum pozemku, které se promítá tentokrát do zániku vlastnického práva k němu, je skutečnost, že pozemek jako předmět vlastnického práva nelze zničit, a tudíž nemůže dojít k zániku vlastnického práva k pozemku jeho zničením.¹⁸¹

4.3. Vybrané způsoby vzniku a zániku vlastnického práva k pozemku

4.3.1. Nabytí vlastnického práva k pozemku od nevlastníka

Velmi aktuální problematikou v oblasti nabývání vlastnického práva k pozemku je také situace, kdy vlastník nabude pozemek od nevlastníka.

¹⁸⁰ „Přivlastnění (okupace) je originární způsob nabytí vlastnického práva, který připadá v úvahu jen u věcí, které nikomu nepatří (res nullius)“ viz THÖNDEL, A. In DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 50

¹⁸¹ Srov. FRANKOVÁ, M. in FRANKOVÁ, M. a kol.: *Úvod do pozemkového práva*. 1. Vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 68

Jedná se o výjimku ze zásady, že „nikdo nemůže na jiného převést víc práv, než má sám“ (*nemo ad alienum plus iuris transferre potest quam ipse habet*), která je v občanském zákoníku zakotvena v ustanovení § 984 odst. 1. S ohledem na posílení ochrany dobré víry v současné právní úpravě bude chráněn zájem takového nabyvatele, který se v dobré víře domníval, že věc získal od jejího vlastníka. Tato výjimka platí jak pro nabývání vlastnického práva k věcem movitým, tak i pro nabývání vlastnického práva k věcem nemovitým.

V občanském zákoníku je institut „nabytí vlastnického práva od neoprávněného“ obecně upraven na dvou místech. Jednak nabytí vlastnického práva od neoprávněného k věcem movitým je výslovně upraveno v ustanovení § 1109 až § 1113, kdy musí být splněny následující společné podmínky, aby k nabytí vlastnického práva došlo, a to: jedná se o věc, která není předmětem veřejné evidence, existuje zde dobrá víra, existuje zde řádný titul. Jak uvádí Thöndel v komentáři k občanskému zákoníku: „*Splněním podmínek dochází k nabytí vlastnického práva nabyvatelem. Zde je nutné zdůraznit, že se tak stává opravdu okamžikem splnění – tedy ihned.*“¹⁸² Důvodová zpráva k tomuto ještě uvádí, že „*nejde o derivativní, odvozené nabytí (převod), nýbrž o nabytí původní, originární. Nabyvatel totiž nenabývá vlastnické právo od osoby, která není oprávněna vlastnické právo převést, byť se tak děje způsobem, který jinak běžně k převodu věci do vlastnictví slouží.*“¹⁸³

Na druhé straně lze z ustanovení § 980 až § 986 občanského zákoníku implicitně dovodit, že v rámci realizovaných zásad formální a materiální publicity ve veřejném katastru je poskytnuta ochrana také tomu dobrověrnému nabyvateli, který získal do svého vlastnictví za úplaty nemovitost evidovanou v katastru nemovitostí, a to i tehdy, pokud tento zápis není v souladu se skutečným právním stavem.

Obecně platí, že každý veřejný seznam, do kterého se zapisují věcná práva k věcem – a tedy i katastr nemovitostí¹⁸⁴, stojí na určitých principech – resp. funguje na

¹⁸² Viz THÖNDEL, A. In ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 309

¹⁸³ Text důvodové zprávy k občanskému zákoníku z THÖNDEL, A. In ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 303

¹⁸⁴ Definice katastru nemovitostí jako jednoho z veřejných seznamů, které předvídá občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.), je obsažena v ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, který stanoví, že „*Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“)* je veřejný seznam, který obsahuje soubor

základě těchto zásad: zásada legality, zásada oficiality a zásada dispoziční, zásada veřejnosti neboli formální publicity, zásada souladu údajů se skutečným stavem a v neposlední řadě zásada veřejnosti neboli zásada materiální publicity.¹⁸⁵

Protože zásady formální a materiální publicity jsou pro pochopení této problematiky zcela klíčové a s účinností občanského zákoníku došlo k jejich významné změně, ráda bych se nyní věnovala těmto dvěma zásadám a stručně bych nastínila jejich zásadní změny. Obě tyto zásady (v tomto případě) úzce souvisí s katastrem nemovitostí.

Princip formální publicity je zakotven v ustanovení § 980 odst. 1 věta první – „*Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje*“. Zároveň v odstavci druhém tohoto ustanovení je zakotvena presumpce správnosti – tedy souladu takového zápisu se skutečným stavem, a to ve formě vyvratitelné právní domněnky, proto tvrdí-li někdo nesoulad stavu zapsaného se stavem skutečným, musí sám toto tvrzení prokázat. Pokud však v praxi dojde k nesouladu údajů publikovaných v katastru nemovitostí, uplatní se ustanovení § 984 občanského zákoníku (viz níže). Dále lze tento princip najít v ustanoveních § 1 a § 52 katastrálního zákona.

Pro princip materiální publicity je zcela zásadní ustanovení § 984 odst. 1 věta první občanského zákoníku, kde je stanoveno, že „*Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.*“, čímž dochází, jak jsem již uvedla výše, k prolomení zásady, že „nikdo nemůže na jiného převést více práv, než sám má“, a poskytuje tak ochranu dobrověrných nabyvatelů oproti ochraně skutečných vlastníků. Toto ustanovení zakotvující materiální publicitu a ochranu dobré víry v zápis v katastru nemovitostí tak vlastně umožňuje nabytí vlastnického práva k nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí od neoprávněného. Aby však tato právní ochrana byla naplněna, musí být splněny zákonné podmínky. Nestačí tedy pouhé naplnění dobré víry v zápis do katastru nemovitostí. Mezi tyto zákonné podmínky patří podmínka, že nesoulad, který nastal, je

údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. “

¹⁸⁵ FRANKOVÁ, M. In FRANKOVÁ, M. a kol.: *Úvod do pozemkového práva*. 1. Vyd. Beroun: Eva Roztoková, 2014. s. 164

nesoulad mezi stavem, který je zapsán v katastru nemovitostí, a skutečným právním stavem, dále je zde podmínka dobrověrné osoby – tedy musí zde existovat věcněprávní jednání dobrověrné osoby s katastrálním vlastníkem či oprávněnou osobou z věcného práva, další podmínka, která musí být splněna, aby ochrana ve smyslu ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku byla poskytnuta, je nabytí věcného práva za úplatu, protože pouze osobě, která jedná v dobré víře a která za úplatu nabyla věcné právo, by mohla – nebýt této právní ochrany – být způsobena majetková škoda. A konečně poslední podmínkou, která musí být splněna, aby došlo k naplnění principu materiální publicity, je dobrá víra nabyvatele ve správnost údajů v katastru nemovitostí, které se týkají právních vztahů k nemovitostem. Právě tato podmínka je k naplnění tohoto principu klíčová, neboť je základním předpokladem k tomu, aby k nabytí vlastnického práva od neoprávněného došlo.¹⁸⁶

Občanský zákoník dobrou víru explicitně nedefinuje,¹⁸⁷ tímto pojmem se však již v minulosti zabýval ve své judikatuře Nejvyšší soud¹⁸⁸ a dále se vymezením tohoto pojmu zabývá odborná literatura. Např. dle Téglala lze dobrou víru vymezit jako „*důvěru, věření či přesvědčení určitého subjektu (např. že prodávající je vlastníkem převáděné věci)*“.¹⁸⁹ Dobrou víru lze vymezit dvojím způsobem, J. Zapletal vychází ze zahraniční literatury a vymezil subjektivní dobrou víru jako „*vnitřní stav subjektu ve vztahu k určité faktické či právní skutečnosti*“ a následně objektivní dobrou víru, která „*na rozdíl od dobré víry subjektivní nespočívá primárně v posuzování vnitřního přesvědčení či neznalosti, nýbrž vystupuje jako etická zásada vyjadřující hodnoty uznávané a*

¹⁸⁶ VRCHA, P.: Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevládníka. Praha: Leges, 2015. s. 93 - 107

¹⁸⁷ Srov. text ustanovení § 6 a 7 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Je zde zmíněn termín „pocitivost“, jak tvrdí Pelikán, Pelikánová v komentáři k tomuto zákonu: „*Je tedy dosti pravděpodobné, a dokonce to asi bude nejlepší východisko, že dobrá víra a pocitivost budou spíše užívány synonymicky.*“ viz PELIKÁNOVÁ, PELIKÁN In ŠVESTKA, J.; DVOŘÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 38

¹⁸⁸ K tomuto např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 2. 1999, sp. zn. 21 Cdo 1465/98, uveřejněný v časopise Soudní judikatura číslo 6, ročník 1999, pod číslem 56, kde uvádí, že „*dobrá víra je – obecně vzato – vnitřním přesvědčením každé osoby, že nejedná protiprávně. Jde tedy o psychologický stav, o vnitřní přesvědčení subjektu, které samo o sobě nemůže být předmětem dokazování...*“

¹⁸⁹ TÉGL, Petr. K úpravě dobré víry v návrhu nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*, 2011, č. 1-2, s. 35. [online] Dostupné na WWW: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembrgfpweyk7gftex3torzf6mzv&groupIndex=2&rowIndex=0>

upřednostňované společnosti.“¹⁹⁰ Nutno uvést, že v případě nabytí vlastnického práva od neoprávněného se zkoumá subjektivní dobrá víra nabyvatele, a to k okamžiku převodu tohoto práva. Nejvyšší soud se zabýval také otázkou, jak je nutné dobrou víru posuzovat. Ve svém usnesení vyjádřil nutnost posuzovat dobrou víru z hlediska objektivního a vždy vzhledem ke všem okolnostem.¹⁹¹ Jak uvádí shodně komentář k občanskému zákoníku, dobrá víra je presumována, podle ustanovení § 7 se totiž má za to, „že ten, kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře. Důkazní povinnost proto bude ležet na osobě, která tvrdí, že nabyvatel nejednal v dobré víře.“¹⁹²

Nutno zmínit, že ochrana stavu založeného při nabytí od neoprávněného není neomezená. Obecně totiž platí, že ten, kdo získal movitou věc s vědomím, že vlastnické právo bylo nabyto od neoprávněného, nemůže se ke svému prospěchu dovolávat vlastnického práva ani dobré víry tohoto svého předchůdce. Jinými slovy platí zde zásada, že nikdo se nemůže dovolávat své vlastní nepoctivosti - *nemo turpitudinem suam allegare potest*.¹⁹³ S tímto také úzce souvisí možnost obrany proti zapsanému stavu a proti provedenému vkladu, která je v občanském zákoníku výslovně upravena. Tato úprava tak zmírňuje „tvrdość“ ochrany dobré víry v zápis věcného práva v Katastru nemovitostí. Konkrétně v ustanovení § 985 je výslovně stanovena možnost obrany, a to v případě, není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu a skutečný právní stav v souladu. Jedná se o možnost vyznačení poznámky spornosti do katastru nemovitostí. Tato možnost obrany je dána pouze v tom případě, že právo již bylo uplatněno u soudu, tedy že již byla podána žaloba a není časově omezena. Soud je pak na základě žaloby povinen rozhodnout o dotčeném právu a toto rozhodnutí pak působí vůči každému, jehož právo bylo do katastru nemovitostí zapsáno po zápisu poznámky spornosti.

¹⁹⁰ SPÁČIL, Jiří. Poctivá držba v novém občanském zákoníku. Právní rozhledy. 2/2013, str. 63-70 [online] Dostupné na WWW: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembrgnpxa4s7gjpjxg5dsl43dg&groupIndex=3&rowIndex=0>

¹⁹¹ „Dobrou víru je nutno posuzovat vzhledem ke všem okolnostem. Jedná se tedy o posouzení objektivní. „Posouzení, je-li držitel v dobré víře se zřetelem ke všem okolnostem, či nikoli, je třeba vždy hodnotit objektivně a nikoli pouze ze subjektivního hlediska samotného účastníka a je třeba vždy brát v úvahu, zda držitel při běžné opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu po každém požadovat, neměl, resp. nemohl mít po celou vydržecí dobu důvodné pochybnosti o tom, že mu věc nebo právo patří. Dobrá víra zaniká v okamžiku, kdy se držitel seznámil se skutečnostmi, které objektivně musely vyvolat pochybnost o tom, že mu věc po právu patří.“ Viz Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 7. 2006, sp. zn. 22 Cdo 889/2005. Dostupné na www.nsoud.cz.

¹⁹² Srov. SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 42

¹⁹³ Srov. THONDEL, A. In DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 64

Ochrana dobré víry v zápis v katastru nemovitostí se nemůže vztahovat na osobu, která nabyla za úplatu vlastnické právo až po té, co byla v katastru vyznačena poznámka spornosti, neboť od vyznačení této poznámky spornosti nelze jednat v dobré víře v takto označený zápis. Tato zásada souvisí s principem veřejnosti KN. Dále v ustanovení § 986 občanského zákoníku je upravena možnost obrany proti již provedenému vkladu. Dle komentáře se jedná o specifický příklad, „*kdy určitá osoba tvrdí, že je ve svých právech dotčena zápisem ve veřejném seznamu, který byl proveden jednak ve prospěch jiného, jednak bez právního důvodu.*“¹⁹⁴ Aby tedy došlo k aplikaci ustanovení § 986, musí být splněny tyto následující předpoklady: musí zde existovat zápis provedený ve prospěch jiné osoby, dále zde musí existovat tvrzení o tom, že zápis byl proveden bez právního důvodu, a tvrzení o tom, že tímto zápisem je tvrdící osoba dotčena ve svém právu. Při splnění všech těchto předpokladů je dána možnost domáhat se žalobou u soudu výmazu tohoto zápisu a možnost zápisu poznámky spornosti. V tomto případě není zápis poznámky spornosti podmíněn uplatněním práva u soudu předem, ale až následovně. Tedy ve lhůtě 2 měsíců je nutné doložit, že žaloba k soudu byla skutečně podána.¹⁹⁵

K principu materiální publicity bych ještě na závěr ráda zmínila výjimky, ve kterých se tato zásada neuplatní. Jedná se o případy nezbytné cesty, výměnku a věcného práva vznikajícího ze zákona.¹⁹⁶

Stávající právní úprava těchto výše popsaných institutů se významně liší od právní úpravy předchozí (úprava v občanském zákoníku, zákon č. 40/1964 Sb.), kdy princip materiální publicity nebyl upraven takovým způsobem, aby došlo k upřednostnění dobré víry nabyvatele v zápis v katastru nemovitostí. Proto v praxi, když nastal rozpor mezi stavem právním a stavem, který byl v katastru nemovitostí zapsán, bylo potřeba vycházet ze skutečného právního stavu, k čemuž se ve svých rozhodnutích přikláněl také Nejvyšší soud.¹⁹⁷ Tato situace však vedla nejen ke střetu

¹⁹⁴ KINDL, T. In ŠVESTKA, J.; DVORÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 20

¹⁹⁵ Tamtéž

¹⁹⁶ Blíže k tomuto srov. VRCHA, P. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevladníka.* Praha: Leges, 2015. s. 93 - 109

¹⁹⁷ K těmto právním závěrům se přikláněla i judikatura Nejvyššího soudu – např. rozsudek ze dne 22. 02. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1072/99, dostupné na www.nsoud.cz. Dále rozsudek ze dne 28. 7. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1836/2002, ve kterém nejvyšší soud zdůraznil, že od nevladníka nelze nabýt vlastnictví

dvou práv, kdy na jedné straně stálo právo vlastnické jako právo absolutní a na straně druhé pak právo na ochranu práv nabytých v dobré víře, ale také měla za následek skutečnost, že větší ochranu tak požíval vlastník skutečný na rozdíl od nabyvatele v dobré víře.¹⁹⁸ Přijetím úpravy nové, obsažené v účinném občanském zákoníku, a zavedením principu materiální publicity tak došlo k vyrovnání nerovnosti mezi střety těchto dvou práv.¹⁹⁹ Toto vyrovnání zastával také ústavní soud ve svém 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.*“

Nabytí vlastnického práva od neoprávněného dle stávající právní úpravy, a posílení tak ochrany dobré víry a s tím také související posílení ochranné funkce katastru nemovitostí vidím jako krok správným směrem, neboť je důležité chránit dobrověrného nabyvatele a posílit tak právní jistotu.

4.3.2. Vznik, resp. zánik vlastnického práva k pozemku jeho opuštěním (tzv. derelikce)

Jednání, které činí vlastník ze své vlastní vůle a kterým si odnímá vlastnické právo k určité věci, kterou již dále nechce vlastnit, se nazývá opuštění neboli derelikce. Jako důsledek takového jednání zaniká vlastnické právo k určité předmětné věci, která se pak stává věcí, která nikomu nepatří – tedy věcí ničí (*res nullius*) a kterou si může každý přivlastnit (srov. ustanovení § 1045 občanského zákoníku).²⁰⁰ K takovéto věci je

k nemovitosti, i když nabyvatel vychází ze zápisu v katastru nemovitostí označujícího za vlastníka této nemovitosti. Dostupné na www.nsoud.cz.

¹⁹⁸ K tomuto viz např.: Nález Ústavního soudu ze dne 1. 8. 2006, sp. zn. II. ÚS 349/03

¹⁹⁹ K tomuto srov. blíže VRCHA, P. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka*. Praha: Leges, 2015. s. 14

²⁰⁰ Věcí ničí je také věc opuštěná (derelinkvovaná), dle textu důvodové zprávy k občanskému zákoníku „*je opuštěná věc taková, kterou její vlastník opustí s úmyslem již nebýt jejím vlastníkem. Mohou být i některé případy sporné, proto se navrhuje stanovit, že účinky derelikce nastávají, nevykonává-li vlastník k věci své právo po stanovenou dobu. Vzhledem k tomu, že určité věci, zejména věci nemovité, jsou zapsány v příslušných veřejných seznamech, musí být novému vlastníku umožněno, aby se domohl uvedení stavu zápisů do souladu s nově vzniklým právním poměrem.*“ viz text důvodové zprávy z THÖNDEL, A. In

pak možné nabytí vlastnické právo okupací.²⁰¹ Nutno ovšem poznamenat, že se v případě okupace jedná pouze o věc movitou, nikoli nemovitou. Opuštěná nemovitá věc totiž připadá do vlastnictví státu, a tedy nebude spadat pod věci, které nikomu nepatří. Ovšem v praxi mohou často nastat situace, kdy je sporné, zda vlastník věc skutečně opustil, a tedy svou vlastní vůlí již nechce být vlastníkem této věci, či zda jen věc ztratil – v tomto případě vlastník ztracené věci neprojevil vůli věc dále nevlastnit, a tudíž je věc nadále v jeho vlastnictví. V občanském zákoníku je v ustanovení § 1051 věta první zakotvena vyvratitelná domněnka, že „*Má se za to, že si každý chce podržet své vlastnictví a že nalezená věc není opuštěná.*“ Právní úprava problematiky opuštění věci je obsažena v občanském zákoníku v ustanovení § 1045 a násl., ze kterých vyplývá, že režim této úpravy je odlišný pro věci movité a nemovité. Zavedením výslovné úpravy opuštění nemovité věci v občanském zákoníku (srov. ustanovení § 1045 odst. 2 a § 1050 odst. 2) byly odstraněny v právní teorii i praxi dosavadní spory, které řešily to, zda je, či není možné nemovitou věc opustit.²⁰²

Dojde-li k opuštění věci nemovité, stává se dle ustanovení § 1045 odst. 2 občanského zákoníku vlastníkem této opuštěné nemovitosti stát. Vlastnické právo dosavadního vlastníka tedy zanikne, zároveň se vlastníkem opuštěné věci stává stát.

ŠVESTKA, J.; DVORÁK, J.; FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. s. 141

²⁰¹ „*Průvlastnění (okupace) je originární způsob nabytí vlastnického práva, který připadá v úvahu jen u věcí, které nikomu nepatří (res nullius)*“. Jde o nabytí absolutní. Toto však platí pouze u věci movité. Viz THÖNDEL, A. In DVORÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 50

²⁰² V předchozí právní úpravě bylo zakotveno výslovně pouze opuštění věci movité (srov. ustanovení § 135 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník). Absence výslovné úpravy možnosti opustit věc nemovitou měla dvojitý následek – jednak se dle ustanovení § 123 občanského zákoníku z roku 1964 usuzovalo, že věc opustit je jedním z vlastnických oprávnění, které mu vlastnické právo k věci přináší a skutečnost, že tato možnost není výslovně v zákoně upravena, na tomto oprávnění nic nemění. Analogicky by se pak pro opuštění věci nemovité použila úprava opuštění věci movité obsažená v ustanovení § 135 občanského zákoníku. Tento názor zastával také Ústavní soud – např. nález Ústavního soudu ze dne 26. 4. 2005 č. I. ÚS 696/02: „*Právo opustit věc (ius derelinquendi) je součástí obsahu vlastnického práva a jeho podstatou je projev vůle vlastníka (byť i konkludentní) nadále nebýt vlastníkem věci. Samotné fyzické opuštění věci takový právní následek nemůže vyvolat, není-li výrazem vůle zaměřené na zánik vlastnického práva.*“ Dostupný také na WWW: <http://nalus.usoud.cz>. Dále např. ELIÁŠ, K. Opuštění nemovitosti: Vlastníci se bát nemusejí [online]. [cit. 30. května 2016]. Dostupné na WWW: <http://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=10474>. Na druhé straně byl zastáván názor, že důsledkem absence výslovné úpravy této možnosti v zákoně je nemožnost nemovitou věc opustit. K těmto polemikám a rozdílným názorům viz odporná literatura, např. PEKÁREK, M. et. al. *Pozemkové právo* Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. s. 34 – 35, KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I.* Praha: Aspi, 2002. s. 306

Opuštěná nemovitá věc se nestane věcí ničí, a tudíž u ní nemůže dojít k nabytí vlastnického práva okupací, jak je tomu naopak u věci movité.

Lze tedy konstatovat, že dle současné právní úpravy již není sporné, zda je možné opustit také věc nemovitou. Přesto není nynější právní úprava zcela bezesporu, a tak lze do budoucna očekávat, že vyjasnění nejasností bude ležet především na bedrech soudů, které budou svou judikaturou nalézat na vyvstanuvší otázky odpovědi.

Otázka, kterou je nutné se zabývat již dnes, zní „*Jak tedy může dojít k opuštění nemovitosti?*“²⁰³ Dle výslovné úpravy obsažené v občanském zákoníku (srov. ustanovení § 1045 ve spojení s § 1050) dojde k zániku vlastnického práva k nemovitosti jejím opuštěním. V ustanovení § 1050 odst. 2 je pak zakotvena právní domněnka, že „*Nevykonává-li vlastník vlastnické právo k nemovité věci po dobu deseti let, má se za to, že ji opustil.*“ Možný počátek běhu této desetileté lhůty je stanoven v přechodných ustanoveních občanského zákoníku, konkrétně v ustanovení § 3067.²⁰⁴

Právní úprava opuštění nemovitosti je také obsažena v katastrálních předpisech, a doplňuje tak obecnou úpravu obsaženou v občanském zákoníku. Konkrétně lze úpravu tohoto institutu nalézt v zákoně č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, a v katastrální vyhlášce č. 357/2013 Sb. Katastrální zákon konkrétně v ustanovení § 65 upravuje problematiku zániku vlastnického práva, ke kterému dojde v důsledku uplynutí desetileté lhůty spolu s nevykonáváním vlastnického práva. Co však znamená přesně pojem výkon vlastnického práva? Eliáš interpretuje tento pojem a spojuje jej se zápisem v katastru nemovitostí.²⁰⁵ Toto pojetí však Franková vidí jako problematické a sporné, protože se zde skýtá otázka, zda pouhá skutečnost, že existuje zápis vlastníka v katastru nemovitostí, může být považován za skutečný výkon vlastnického práva.²⁰⁶ Zvláště

²⁰³ FRANKOVÁ, M. Několik poznámek k problematice opuštění nemovitosti. Časopis pro právní vědu a praxi [online]. 2014, č. 2. s. 109 až 115 [cit. 30. května 2016]. Dostupný také na WWW: <https://www.law.muni.cz/dokumenty/28166>.

²⁰⁴ Viz § 3067 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník „*Je-li opuštěna nemovitá věc, počne běžet doba uvedená v § 1050 odst. 2 ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.*“ Tedy ode dne 1. 1. 2014.

²⁰⁵ „*Je-li někdo zapsán v katastru jako vlastník, dává tím najevo, že vlastníkem je, že se svého vlastnictví zbavit nechce, protože již jeho vlastnický zápis v katastru dokazuje, že svou věc drží (právníci mluví o tabulární držbě).*“ Viz ELIÁŠ, K. Opuštění nemovitosti: Vlastníci se bát nemusejí [online]. [cit. 21. března 2016]. Dostupné na WWW: <http://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=10474>.

²⁰⁶ „*zejména pak v situaci, kdy vlastník např. v desetileté lhůtě neplní své oznamovací povinnosti plynoucí z katastrálního zákona. V katastru nemovitostí sice jeho vlastnické právo evidováno je, nicméně v 10leté lhůtě neučinil vůči katastrálnímu úřadu žádný úkon, ačkoliv jej učinit měl. Sporné může být jednoznačné spojování evidence vlastnického práva v katastru nemovitostí s výkonem vlastnického práva i v situaci,*

s ohledem na to, že v případě opuštění nemovitosti - ať už aktivního, či pasivního, má zápis do katastru nemovitostí pouze deklaratorní účinek.

Dalším problematickým ustanovením je ustanovení § 65 odst. 9 katastrálního zákona, které v případě chybějící evidence vlastníka v katastru nemovitostí nebo jeho nedostatečné identifikace zavádí fikci opuštění nemovitostí, přitom ale fakticky může své vlastnické právo vykonávat. Tuto fikci musí sám vlastník následně vyvrátit a je jeho důkazním břemenem pak prokázat opak. Také v katastrální vyhlášce je sporné ustanovení, a to konkrétně ustanovení § 66 odst. 1 písm. a), které stanoví, že v případě opuštění nemovitosti se vlastnické právo zapíše na základě tzv. souhlasného prohlášení, které vyžaduje projev vůle dvou subjektů, ale v případě opuštění nemovitosti se jedná o jednostranný právní úkon.²⁰⁷

Pokud tedy na základě občanského zákoníku a katastrálních předpisů může dojít k zániku vlastnického práva jeho nevykonáváním – tedy opominutím, je nepochybně možné nemovitost opustit také aktivním právním jednáním – konáním (srov. § 546).²⁰⁸ Jak uvádí autorka výše zmíněného článku, lze předpokládat, že případy, kdy dojde k aktivnímu opuštění nemovitosti, nebudou neobvyklé. Jako důvod této domněnky uvádí autorka především tu skutečnost, že vlastníci nemovitostí (hlavně pozemků a staveb) mají s tímto svým vlastnictvím spojeno mnohem více povinností, než jak je tomu u vlastníků věcí movitých, proto by možnost opustit nemovitost „okamžitě“ byla pro mnohé z tohoto hlediska výhodná. V současné právní úpravě však není explicitně upraven okamžik zániku vlastnického práva k nemovitosti, pokud k takovému zániku

kdy v 10leté lhůtě vlastníkovi nevznikla žádná povinnost vůči katastrálnímu úřadu (...). Právě nezájem o stav zapsaný v katastru nemovitostí může být projevem pasivity a nezájmu o danou nemovitost zejména pak v situaci, kdy daný vlastník ani fakticky své právo nevykonává a např. ani neplatí daň z nemovitosti.“ Viz FRANKOVÁ, M. Několik poznámek k problematice opuštění nemovitosti. Časopis pro právní vědu a praxi [online]. 2014, č. 2. s. 109 až 115 [cit. 30. května 2016]. Dostupný také na WWW: <https://www.law.muni.cz/dokumenty/28166>

²⁰⁷ Viz FRANKOVÁ, M. Několik poznámek k problematice opuštění nemovitosti. Časopis pro právní vědu a praxi [online]. 2014, č. 2. s. 109 až 115 [cit. 30. května 2016]. Dostupný také na WWW: <https://www.law.muni.cz/dokumenty/28166>

²⁰⁸ „K zániku vlastnického práva k nemovitosti opuštěním, a tedy k jeho přechodu na stát, tedy nepochybně může dojít jednostranným právním jednáním, které bude mít v souladu s požadavkem § 560 NOZ písemnou formu. Mezi náležitosti takovéto listiny, jednostranného prohlášení vlastníka, bude nepochybně patřit především identifikace vlastníka a identifikace nemovitosti s jednoznačně formulovanou vůlí vlastníka opustit předmětnou nemovitost a podpis vlastníka, to vše především s ohledem na požadavek určitosti a srozumitelnosti právního jednání.“ Viz FRANKOVÁ, M. Několik poznámek k problematice opuštění nemovitosti. Časopis pro právní vědu a praxi [online]. 2014, č. 2. s. 109 až 115 [cit. 30. května 2016]. Dostupný také na WWW: <https://www.law.muni.cz/dokumenty/28166>.

dojde aktivním opuštěním, zároveň není ani upraven okamžik přechodu vlastnického práva na stát, přestože z hlediska právní jistoty je určení těchto okamžiků více než nezbytné. „*Pokud tedy vlastnické právo opuštěním zaniká již samotným právním jednáním (ve formě jednostranného písemného prohlášení, které musí splňovat obsahové i formální náležitosti dle zákona), je důležité stanovit okamžik právního účinku takového jednání, který se liší podle toho, zda se jedná o právní jednání adresné, či neadresné*“. Zatímco u neadresného právního jednání nastávají jeho účinky bez ohledu na to, zda se o něm adresát dozvěděl, či ne, u adresného právního jednání je právě okamžik, kdy se adresát o daném jednání dozví (je mu oznámeno), stěžejní pro účinky tohoto jednání. Touto otázkou se zabýval také Nejvyšší soud, který se ve svém rozhodnutí přiklonil k výkladu, že derelikce je právní jednání neadresované.²⁰⁹ Franková ve svém článku dovozuje, že použití tohoto výkladu účinků derelikce se nabízí i v případě věcí nemovitých, což by ale bylo problematické především z hlediska právních důsledků, neboť nový vlastník (což je v tomto případě stát), se o svém vlastnictví může dozvědět až později, a mohly by tak vzniknout spory o faktický stav opuštěné nemovitosti právě v tom okamžiku, kdy byla opuštěna, či jaké všechny povinnosti na nového vlastníka přecházejí. Proto zastává názor, že „*z hlediska praktického a z hlediska právních důsledků opuštění nemovitosti by bylo zcela jistě na místě vázat okamžik přechodu vlastnického práva až k okamžiku, kdy se stát o opuštění, a tedy vzniku svého vlastnického práva dozví. Takovéto řešení by bylo nejen v souladu s ochranou vlastnického práva nového vlastníka, ale též v souladu s ochranou veřejných zájmů, které spojují s vlastnickým právem nemovitosti též povinnosti.*“²¹⁰

Dle mého názoru je nynější právní úprava institutu opuštění nemovitosti v našem právním řádu velmi strohá a plná otázek a možných sporných situací. Proto by bylo více než žádoucí danou úpravu zpřesnit a doplnit, aby se tak předešlo možným problémům. Český zákonodárce že by se v tomto případě mohl inspirovat německou

²⁰⁹ K právnímu účinku derelikce u věcí nemovitých se zabýval Nejvyšší soud, kdy ve svém rozhodnutí uvedl, že „*k opuštění (derelikci) věci může dojít i u vlastníka, který je znám a který se tímto způsobem vzdává svého vlastnického práva. Opuštěná věc připadá do vlastnictví státu v okamžiku, kdy ji vlastník opustil, tedy samotnou derelikcí.*“, viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 11. 3. 2009, sp. zn. NS 28 Cdo 3563/2008, uveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 1/1979.

²¹⁰ Viz FRANKOVÁ, M. Několik poznámek k problematice opuštění nemovitosti. Časopis pro právní vědu a praxi [online]. 2014, č. 2. s. 109 až 115 [cit. 30. května 2016]. Dostupný také na: <https://www.law.muni.cz/dokumenty/28166>.

právní úpravou, která tento institut upravuje poněkud jasněji, neboť spoléhat pouze na judikaturu soudů v tomto případě vidím jako zcela nedostačující a především velmi zdlouhavé. Pokud by došlo k zpřesnění stávající úpravy, jsem toho názoru, že bude tento institut určitě hojně v budoucnosti využíván.

5. Srovnání s německou právní úpravou

V poslední kapitole této práce se budu věnovat srovnání institutu vlastnického práva k pozemku, jak je zakotveno v německé právní úpravě. Pro toto srovnání jsem zvolila komparativní metodu. Nejprve se pokusím stručně vymezit úpravu jednotlivých klíčových institutů, poté se zaměřím na úpravu omezení vlastnického práva a následně uvedu srovnání vybraných způsobů vzniku a zániku vlastnického práva.

5.1. Úprava vlastnického práva k pozemku v německém právu

5.1.1. Vlastnické právo

Obecná úprava vlastnického práva v německé právní úpravě se nachází v základním kodexu občanského práva – Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), a to konkrétně v ustanovení § 903²¹¹ a násl. V tomto ustanovení není obsažena definice vlastnického práva, nýbrž vymezení, co všechno se právem vlastníka rozumí. Jak uvádí komentář k BGB, „*Předpis neobsahuje žádnou definici vlastnictví, nýbrž popisuje podstatný obsah práv, která náleží vlastníkovi. Vlastnictví podle BGB je věcné právo absolutní povahy, které působí vůči všem. Jde o plné právo na věci...*“²¹² Dále komentář uvádí shodně s německou právní teorií obsah vlastnického práva. Vlastnické právo se skládá ze dvou oprávnění vlastníka, a to Eigentümerbefugnis (pozitivní vlastnické oprávnění) a negative Eigentümerbefugnis (negativní vlastnické oprávnění), kdy pozitivním oprávněním vlastníka se rozumí jeho dispozice s vlastnictvím – „*Vlastník věci může věc užívat, poškodit, zničit a spotřebovat; vlastník s věcí může disponovat, může věc změnit, zatížit, převést nebo zrušit.*“ Negativní oprávnění pak na druhé straně znamená, že vlastník může ostatní osoby vyloučit z působení na věc a touto cestou ji tak

²¹¹ „*Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen. Der Eigentümer eines Tieres hat bei der Ausübung seiner Befugnisse die besonderen Vorschriften zum Schutz der Tiere zu beachten.*“

²¹² Srov. PRÜTTING, H., WEGEN, G., WEINREICH, G. BGB Kommentar. 10. Auflage. Luchterhand Verlag, 2015. s. 1953 - 1954, překlad In PETR, B. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. s. 8

chránit před poškozením.²¹³ Takovéto vymezení vlastnického práva skrze charakteristiku jeho obsahu lze od účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník nalézt také v českém právním řádu. Dalším shodným znakem německé a české právní úpravy týkající se vlastnického práva je zakotvení jeho ochrany na ústavní úrovni. Grundgesetz (německá spolková ústava) obsahuje ochranu vlastnického práva (Eigentums garantie), a to konkrétně v čl. 14 GG. V odst. 2²¹⁴ tohoto článku je pak shodně jako v čl. 11 odst. 3 LZPS zakotveno omezení – resp. meze vlastnictví. Obecně platí, že vlastník je ve svém nakládání s věcí omezen především právy třetích osob a zákonem samotným, kdy „zákonem“ je ve smyslu tohoto předpisu myšlen nejen BGB, ale i další právní normy, a to jako soukromoprávní povahy, tak také povahy veřejnoprávní. Hlavně ústavními zákony, zákony běžné právní síly a právními řády spolkové republiky a jednotlivých zemí.²¹⁵ Výslovně v německém občanském zákoníku je v ustanovení § 226²¹⁶ zakotveno omezení výkonu jakýchkoli práv (tedy i vlastnického), pokud k tomuto výkonu dojde šikanózním způsobem (Schikaneverbot). K takovému výkonu dojde tehdy, budou-li kumulativně splněny objektivní a subjektivní podmínky, tedy že výkon takového práva škůdce směřuje k jedinému účelu, a to k poškození jiného, a tohoto svého účelu si je škůdce dobře vědom, a přesto v něm pokračuje.²¹⁷ Tento výslovný zákaz je zakotven také v českém občanském zákoníku, a to konkrétně v ustanovení § 1012.

5.1.2. Nemovitá věc

Na rozdíl od českého občanského zákoníku, který ve svém ustanovení § 498 definuje věc nemovitou, německý BGB definici věci nemovité výslovně neuvádí. Jak vyplývá z ustanovení § 94 – 96 BGB, je vzhledem k nemovitostem stěžejní pojem pozemek. Přesto však německý BGB věci na movité a nemovité dělí, což vyplývá

²¹³ Srov. PRÜTTING, H., WEGEN, G., WEINREICH, G. *BGB Kommentar*. 10. Auflage. Luchterhand Verlag, 2015. s. 1954, překlad In PETR, B. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. s. 8

²¹⁴ „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“

²¹⁵ Srov. PRÜTTING, H., WEGEN, G., WEINREICH, G. *BGB Kommentar*. 10. Auflage. Luchterhand Verlag, 2015. s. 1955

²¹⁶ „Die Ausübung eines Rechts ist unzulässig, wenn sie nur den Zweck haben kann, einem anderen Schaden zuzufügen.“

²¹⁷ Srov. PRÜTTING, H., WEGEN, G., WEINREICH, G. *BGB Kommentar*. 10. Auflage. Luchterhand Verlag, 2015. s. 337 - 338

z ustanovení § 94 BGB, ve kterém je zakotvena zásada superficies solo cedit. Stejně tedy jako v české právní úpravě nejsou stavby samostatné nemovité věci, ale pouze součást pozemku. Dle ustanovení § 94 – 96 BGB se tedy všechny věci dělí na věci movité a nemovité, za které jsou považovány pouze pozemky a s nimi spojené součásti na dobu nikoliv přechodnou. Stejně jako současný český občanský zákoník také německý BGB stanovuje, že za součást pozemku je nutno chápat také některá věcná práva.²¹⁸ Pod tato práva se řadí subjektivní věcná práva, tedy práva, která slouží vlastníkům odlišných od vlastníků pozemků hlavních s ohledem na jiný pozemek. Konkrétně se tedy jedná o právo služebnosti, právo nezbytné cesty a právo přestavku. Tato práva jsou podstatnou součástí pozemku, a tedy nemohou být od vlastnictví k pozemku oddělena.²¹⁹

5.1.3. Pozemek, součást pozemku

Legální definice pozemku, tak jak je v českém právním řádu obsažena v katastrálním zákoně (srov. § 2 písm a)), se v německém právním řádu nenachází. Odborná literatura však pozemek v právním smyslu vymezuje jako územně ohraničenou část zemského povrchu, která je jako pozemek označena a je zapsaná na zvláštním listu v pozemkové knize (Grundbuch), nebo alespoň do pozemkové knihy zapsatelná. Každý pozemek, který je do pozemkové knihy zapsán, je označen v pozemkové mapě a má své pozemkové číslo, tímto dochází k jeho prostorovému ohraničení a specifikaci.²²⁰ Shodně jako v české právní úpravě je i v té německé pamatováno na to, že pozemky nejsou pouze dvourozměrné útvary, a proto je v BGB, konkrétně v ustanovení § 905 odst. 1, vymezeno vlastnictví prostoru pod a nad zemským povrchem. Toto ustanovení nese název ohraničení, resp. vymezení vlastnictví (Begrenzung des Eigentums), a stanovuje, že „*právo vlastníka pozemku se skládá z prostoru nad a pod zemským povrchem*“²²¹ Následně ve větě druhé tohoto ustanovení jsou zakotvena další omezení vlastníka pozemku, a to ve formě tzv. výlučných práv,

²¹⁸ Srov. ustanovení § 96 BGB „*Rechte, die mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden sind, gelten als Bestandteile des Grundstück*“ - *práva spojená s vlastnictvím pozemku jsou jeho součástí*“

²¹⁹ KÖHLER, H. *BGB Allgemeiner Teil – Ein Studienbuch* 39., neu bearbeitete Auflage, 2015. München: C.H. BECK, s. 300

²²⁰ Viz SCHMIDT, R. *Sachenrecht II Recht der unbeweglichen Sachen* 7. Völlig neu bearbeitete und aktualisierte Auflage. Bremen: 2014. s. 16

²²¹ Srov. ustanovení § 905 odst. 1 S. 1 BGB „*Das Recht des Eigentümers eines Grundstücks erstreckt sich auf den Raum über der Oberfläche und auf den Erdkörper unter der Oberfläche.*“

kteřá nemůžē zakázāt. Např. vlastník pozemku nemůžē dopravním letadlům zakázāt užívání vzdušného prostoru nad jeho pozemkem, dále je každý vlastník pozemku povinen strpět vedení telekomunikačních sítí skřz jeho pozemek atd. Tyto povinnosti vyplývají z jednotlivých zvláštních zákonů (Zákon o provozu ve vzdušném prostoru (LuftVG) nebo zákon o telekomunikacích (TKG)).²²²

Německý občanský zákoník dále rozlišuje mezi součásti věci a tzv. podstatnou součásti věci, kdy definice podstatné součásti věci je obsažena v ustanovení § 93 BGB: „*podstatné součásti věci jsou takové součásti věci, které nemohou být od věci hlavní odděleny, aniž se tím věc znehodnotí nebo změní svou podstatu.*“²²³ V následujícím ustanovení § 94 zakotvuje, co vše je podstatnou součásti pozemku: „*k podstatným součástem pozemku patří všechny věci pevně spojené se zemí, zejména pak budovy a veškeré plody pozemku, a to po celou dobu, co jsou se zemí spojeny.*“²²⁴ A jak již bylo řečeno výše, tímto ustanovením je v německém právním řádu zakotvena zásada „*superficies solo cedit*“.

Za důležité považuji zmínit systém evidence pozemků. K evidenci všech pozemků slouží státní registr – tzv. pozemková kniha, která zároveň také slouží k evidenci všech právních vztahů s těmito pozemky spojených. Především se jedná o evidenci vlastnického práva k pozemku či údaje o zatížení tohoto pozemku. Úlohu a význam pozemkové knihy lze spatřovat v těchto třech funkcích: první úlohou pozemkové knihy je poskytnutí autentické a spolehlivé informace o vlastnických vztazích ke všem pozemkům. Další úlohou je poskytnutí autentické a spolehlivé informace o zatížení pozemku (např. zástavní právo, pozemkový dluh) a poskytnutí informace o pořadí tohoto zatížení.²²⁵ Pozemková kniha je založena na principu publicity, který zakotvuje povinnost zápisu do pozemkové knihy, a to při jakékoliv změně práv k tomuto pozemku. Tedy jakékoliv právní jednání, které způsobí změny právních vztahů k pozemku, musí být do pozemkové knihy zaznačeno. Tato povinnost,

²²² Blíže viz WEBER, R. *Sachenrecht II Grundstücksrecht* 4. Auflage. Baden-Baden: Nomos 2015. s. 31 - 32

²²³ Srov. ustanovení § 93 BGB

²²⁴ Srov. ustanovení § 94 BGB

²²⁵ Viz SCHMIDT, R. *Sachenrecht II Recht der unbeweglichen Sachen – Immobiliarsachenrecht Grundzüge des Kreditsicherungsrecht* 7. Völlig neu bearbeitete und aktualisierte Auflage. Grasberg bei Bremen: 2014. s. 17 - 19

tzv. „Buchungspflicht“, je výslovně stanovena v ustanovení § 873 odst. 1 BGB.²²⁶ Dále platí dle ustanovení § 3 odst. 1 GBO (Grundbuchordnung), že všechny pozemky nacházející se na území Německa musí být zapsány v pozemkové knize.²²⁷

Závěrem bych ráda shrnula, že úprava základního vymezení vlastnického práva a úprava pojetí nemovitých věcí je v německé právní úpravě shodná s nynější českou právní úpravou. O tuto shodnou úpravu se zasloužil především nynější občanský zákoník, který zakotvil mnohé zásady a instituty, které v německé právní úpravě platily již mnohem dříve. Tuto shodnou úpravu lze také přičítat skutečnosti, že při tvorbě nynějšího českého občanského zákoníku se zákonodárce v oblasti základního vymezení vlastnického práva inspiroval mj. také § 903 BGB. Podstatný rozdíl, který však lze v těchto dvou právních úpravách spatřit ve vztahu k pozemkovému vlastnictví, je především chybějící legální definice pozemku.

5.2. Omezení vlastnického práva, sousedská práva

Také v německé právní úpravě je zakotven institut vyvlastnění jako jeden ze způsobů omezení, resp. odnětí vlastnického práva, a to přímo v základním zákoně (Grundgesetz), který má stejně jako Listina základních práv a svobod sílu ústavního zákona. V čl. 14 odst. 3²²⁸ je stanoveno, že vyvlastnění lze uskutečnit pouze ve veřejném zájmu, a to pouze zákonem nebo na základě zákona, který určí rozsah náhrady za toto vyvlastnění. Takovým zákonem je např. stavební řád (Baugesetzbuch), který vyvlastnění upravuje v ustanovení § 85 a násl.

Omezení vlastnického práva je dále upraveno také na zákonné úrovni, a to hlavně v německém občanském zákoníku.

²²⁶ Srov. ustanovení § 873 BGB „Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Recht sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts ist die Einigung des Berechtigten und des anderen Teils über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt.“

²²⁷ Již od počátku 19. století slouží katastr především k získání údajů pro daňové účely. K tomuto blíže viz WEBER, R. *Sachenrecht II Grundstücksrecht* 4. Auflage. Baden-Baden: Nomos 2015. s. 30

²²⁸ Čl 14 odst. 3 GG „Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt.“

Ustanovení § 903 BGB zakotvuje, že vlastník věci je ve svém nakládání s věcí především omezen právy třetích osob a zákonem samotným. Dále může třetí osoby z takového nakládání vyloučit (obdobně v českém občanském zákoníku § 1012). Další omezení vlastnického práva je zakotveno v ustanovení § 904 BGB - „*Vlastník věci není oprávněn zakázat takový zásah jiné osoby na jeho věc, jestliže je tento zásah nezbytný k odvrácení hrozícího nebezpečí a škoda způsobená tímto zásahem není nepřiměřeně velká oproti škodě, která hrozila vlastníku věci. Vlastník věci může však požadovat náhradu za škodu mu způsobenou.*“²²⁹ Toto omezení je speciální, neboť se vztahuje pouze na stav nouze nebo na situaci, kdy takovýto zásah vyžaduje naléhavý veřejný zájem (obdobně v českém občanském zákoníku § 1037). Pokud k takovému zásahu do vlastnického práva dojde, je vlastník oprávněn požadovat náhradu.

V ustanovení § 1004 je zakotvena ochrana vlastnického práva (odst. 1), která vlastníkově věci (a to jak věci movité, tak i nemovité – např. pozemku) přiznává výlučné právo požadovat po rušiteli odstranění nejen současné, ale také i hrozící újmy na jeho vlastnickém právu, pokud k takovéto újmě dochází protiprávně. Německý Spolkový soudní dvůr (Bundesgerichtshof - BGH) nazval tuto normu jako normu s ochranným účelem.²³⁰ Na základě tohoto ustanovení se tedy vlastník nemovitosti může prostřednictvím žaloby u soudu efektivně bránit, a to nejen proti vlivu imisí, ale také proti faktickému užívání jeho nemovitosti osobami k tomu neoprávněnými.²³¹ V odst. 2 je pak zakotveno omezení vlastnického práva, neboť je zde stanoveno, že toto výlučné právo (dle odst. 1) vlastníkově nepřisluší, je-li povinen toto omezení strpět. Povinnost strpět takovýto zásah do svého vlastnického práva musí vlastník pozemku především právě v případě tzv. sousedských práv. Obecně lze tedy říci, že mezi výkonem oprávnění vlastníka pozemku a omezením tohoto oprávnění prostřednictvím práv třetích osob panuje určitý napjatý vztah, který se nejjasněji v praxi promítá hlavně v právu sousedském, neboť právě zde dochází k vzájemným střetům práv sousedních

²²⁹ Srov. § 904 BGB „*Der Eigentümer einer Sache ist nicht berechtigt, die Einwirkung eines anderen auf die Sache zu verbieten, wenn die Einwirkung zur Abwendung einer gegenwärtigen Gefahr notwendig und der drohende Schaden gegenüber dem aus der Einwirkung dem Eigentümer entstehenden Schaden unverhältnismäßig groß ist. Der Eigentümer kann Ersatz des ihm entstehenden Schadens verlangen.*“

²³⁰ Právě ustanovení § 1004 odst. 1 slouží jako ochrana vlastníka pozemku, neboť zakotvuje zákaz nadměrných imisí na pozemek. K pojetí ustanovení § 1004 jako k ochranné normě rozhodnutí BGH ze dne 16. 3. 1988 sp.zn.VIII ZR 184/87. Dostupné také na www.dejure.org.

²³¹ Viz HÜTTE, F., HÜTTE, M. *Sachenrecht I – Mobiliarsachenrecht* 6. Auflage. Grasberg bei Bremen 2013. s. 225 - 230

vlastníků. Právní úprava sousedských vztahů má vést především k nalezení určitého narovnání jejich vzájemného postavení. Neboť platí, že žádný vlastník nemůže a nesmí vykonávat své vlastnické právo k pozemku, jako kdyby na zemi existoval pouze jeho pozemek.²³²

Sousedská práva jsou shodně jako v české právní úpravě výslovně upravena v německém občanském zákoníku, a to konkrétně v ustanovení § 903 - § 924. Klíčovým ustanovením upravujícím tuto problematiku je ustanovení § 906 BGB. Hlavní úlohou tohoto ustanovení je věcněprávní narovnání proti sobě stojících zájmů vlastníků sousedních pozemků, a představuje tak prakticky nejvýznamnější občanskoprávní předpis, který upravuje sousedské právní vztahy.²³³ V ustanovení § 906 je zakotvena generální klauzule, která obsahuje demonstrativní výčet zásahů, které je povinen vlastník pozemku strpět.²³⁴ Dle ustanovení § 906 odst. 1 tedy „*vlastník pozemku nemůže zakázat vnikání plynů, par, pachů, kouře, sazí, tepla, hluku, vibrací a podobných vlivů vycházejících z cizích pozemků, pokud ho neomezují v užívání jeho pozemku, nebo omezují pouze v nepodstatné míře.*“²³⁵ Vlastník pozemku má tedy povinnost strpět takovéto (sousedské) imise, a to bez nároku na náhradu. V odst. 2 je pak zakotvena povinnost strpět omezení, které je sice podstatné, ale k tomuto omezení došlo při užívání jiného pozemku, které je v daném místě obvyklé a zároveň tomuto omezení nelze zabránit takovými opatřeními, která jsou pro uživatele pozemku finančně únosná.²³⁶ V tomto případě však vlastník pozemku může žádat za toto podstatné omezení náhradu. V odst. 3 je pak shodně jako v české právní úpravě zakotvena nepřipustnost úmyslného vypouštění imisí prostřednictvím speciálních zařízení.²³⁷ Shodná právní úprava je také v zákazu vypouštění imisí přímých.

²³² PRÜTTING, H. *Sachenrecht* . 35., neu bearbeitete Auflage. München 2014. Verlag C:H:Beck, s.131

²³³ Viz SCHMIDT, R. *Sachenrecht II Recht der unbeweglichen Sachen – Immobiliärsachenrecht Grundzüge des Kreditsicherungsrecht* 7. Völlig neu bearbeitete und aktualisierte Auflage. Grasberg bei Bremen: 2014. s. 33

²³⁴ Kromě tohoto „centrálního“ ustanovení v BGB, ve kterém je zakotvena obecná povinnost strpět určité imise, lze úpravu imisí najít také v spolkovém zákoně o ochraně před imisemi (Bundesimmissionenschutzgesetz)

²³⁵ Srov. § 906 odst. 1 BGB

²³⁶ Blíže k tomuto SCHMIDT, R. *Sachenrecht II Recht der unbeweglichen Sachen – Immobiliärsachenrecht Grundzüge des Kreditsicherungsrecht* 7. Völlig neu bearbeitete und aktualisierte Auflage. Grasberg bei Bremen: 2014. s. 33 - 38

²³⁷ Srov. § 906 odst. 3 BGB

V porovnání s českou právní úpravou, kdy v ustanovení § 1013 je výslovně zakotveno, že vlastník pozemku je povinen zdržet se všeho, co působí na cizí pozemek „...v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezuje obvyklé užívání pozemku;“, zvolila německá právní úprava formulaci odlišnou, a to takovou, že „vlastník pozemku nemůže zakázat vnikání imisí z cizích pozemků, pokud jej neomezují v jeho užívání vůbec, nebo pouze v nepodstatné míře.“ Přestože je v obou těchto právních úpravách zakotvena shodně zásada, že vlastník je povinen snášet (nemůže zakázat) omezování jeho vlastnického práva způsobeného vnikáním imisí, pokud toto omezení nepřekračuje určitou míru závažnosti, odlišnost lze spatřovat právě v kritériích, která tuto míru určují. Dle německé právní úpravy je za takový zásah „v nepodstatné míře“ považován stav, kdy nejsou překračovány limity, které jsou stanoveny normami nebo vládními nařízeními přijatými v souladu s § 48 Spolkového zákona o omezování znečištění (Bundes-Immissionsschutzgesetz)²³⁸. Z tohoto pravidla lze dovodit, že nepodstatnou mírou imise je zpravidla taková, která nepřekračuje limity stanovené veřejným právem. Naproti tomu v české právní úpravě se lze ochrany proti obtěžování dovolat jen tehdy, jde-li o vnikání imisí v míře nepřiměřené místním poměrům. Jak uvádí komentář k občanskému zákoníku, obecně totiž platí, že každý je povinen snášet imise z obvyčejného, normálního užívání pozemku, jestliže podstatně neomezují obvyklé užívání jeho pozemku, resp. stavby na něm umístěné. Posouzení, zda se v konkrétním případě jedná o podstatnou imisi, je třeba hodnotit podle místních zvyklostí, protože účinky chovu hospodářských zvířat se budou odlišně posuzovat ve městě a na venkově nebo hluk diskotéky v neobydlené části města a v obytné čtvrti. V této oblasti hraje významnou roli soud, jehož uvážením bude vždy v konkrétním případě stanoveno, zda jde o obtěžování nad míru přiměřenou poměrům. Úkolem soudu tedy bude vždy zjistit, jaká je v dané věci míra přiměřená poměrům.²³⁹

K problematice imisí existuje také rozsáhlá judikatura německého spolkového soudního dvora (BGH).²⁴⁰

²³⁸ Srov. ust. 906 odst. 1, věta 3. BGB

²³⁹ Blíže k tomuto viz SPÁČIL, J. a kol.: *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 149

²⁴⁰ Např. Rozsudek Spolkového soudního dvora ze dne 20.11.1992 - BGH (V ZR 82/91), Urteil vom 20. November 1992 - Störereigenschaft des Froschteichbesitzers – ve kterém spolkový soud řešil spor, ve kterém došlo ke střetu ochrany sousedských práv dle BGB a předpisů ochrany životního prostředí: „*Kdo*

Jak jsem již zmiňovala v předešlé kapitole své práce, český občanský zákoník upravuje i další případy, ve kterých dochází ke kolizi práv sousedních pozemkových vlastníků, čímž dochází k omezení vlastnického práva (viz ustanovení § 1014 – 1036 občanského zákoníku). BGB však v úpravě této problematiky nezůstává pozadu, ba naopak, upravuje ji velmi podrobně. Lze tedy říci, že obě právní úpravy jsou až na nepatrné odchylky stejné. V německém občanském zákoníku je tedy např. také zakotven institut nezbytné cesty (§ 917), dále v ustanovení § 911 BGB je zakotvena úprava vlastnického práva k plodům spadlým na sousední pozemek, kdy shodně jako v české právní úpravě platí, že „*ovoce spadlé ze stromu nebo keře na sousední pozemek je považováno za ovoce tohoto pozemku. Toto ustanovení neplatí pouze v případě, že sousedův pozemek slouží k veřejnému užívání.*“ Také institut přestavku je v BGB v ustanovení § 912 zakotven.

Na rozdíl od české právní úpravy jsou sousedská práva v Německu upravena nejen v BGB, ale také v rámci právních předpisů jednotlivých spolkových zemí (Landesrechtliche Vorschriften), tedy v zemském právu. Dle článku 124 EGBGB (Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche – uvozovací zákon k BGB) může být vlastnictví omezeno také sousedskými vztahy upravenými v zemských právních předpisech. Právní regulace sousedského práva, jako např. regulace stavby zdi nacházejících se na hranicích pozemků, ohraničení pozemků, zdržení se sázení stromů a keřů v těsné blízkosti společné hranice pozemků atd., se tedy nachází i v některých speciálních zákonech jednotlivých (ovšem ne všech) spolkových zemí.²⁴¹

si zřídí jezírko, ve kterém se usídlí žáby, a o toto jezírko pečuje, stává se rušitelem kvůli hluku, který žáby způsobují. Při zvážení hlubokých imisí, které způsobují zvláště chráněné druhy zvířat, je třeba vycházet z pocitů průměrného člověka, který dbá ochrany životního prostředí. Ani po něm nelze žádat, aby si nechal rušit svůj noční klid. Pokud jsou z hlediska práva ochrany životního prostředí opatření ke snížení hluku přísně zakázána, odpadá právo na obranu podle § 1004 německého občanského zákoníku (BGB). Také analogické použití § 906 odst. 2 věty 2 BGB (nárok na vyrovnání) je vyloučeno.“ In Právní rozhledy, 1994, č. 5, dostupné také na www.beck.online.cz.

Rozsudek Zemského soudu Schweinfurt ze dne 21. 2. 1997, 3 S 57/96, ve kterém zemský soud řešil otázku nároku na odstranění rušení způsobeného psím štěkotem na sousedním pozemku. In Právní rozhledy, 1998, č. 2, dostupné také na www.beck.online.cz.

²⁴¹ PRÜTTING, H. *Sachenrecht*. 35., neu bearbeitete Auflage. München 2014. Verlag C:H:Beck, s. 132. Příkladem takového zákona může být zákon o právu sousedském tzv. Nachbarrechtsgesetz, přijatý zemskou vládou (účinný od 1. 7. 1969) ve spolkové zemi Severní Porýní – Vestfálsko, který upravuje například vzdálenost budov a rostlin od hranice sousedního pozemku.

5.3. Vznik a zánik vlastnického práva k pozemku v německé právní úpravě – vybrané způsoby

Dříve než přistoupím ke srovnání vybraných způsobů vzniku a zániku vlastnického práva v německé právní úpravě, ráda bych stručně zmínila pravidla, která německý právní řád zakotvuje pro nabytí vlastnického práva k pozemku převodem. Přestože se německá právní úprava od té české podstatně liší, lze najít i určitá shodná pravidla.

Především v obou právních úpravách platí tzv. intabulační princip, který zakotvuje zásadu, že k nabytí vlastnického práva k nemovitosti nestačí pouze „*titul*“, nýbrž k nabytí dochází až přistoupením „*modu*.“ Titulem je v tomto případě myšlena platná a účinná obligační smlouva v písemné podobě a *modem* pak samotný zápis do katastru nemovitostí (v Německé spolkové republice do pozemkové knihy), který se děje vkladem a který má konstitutivní účinky, neboť až tímto zápisem vzniká ono vlastnické právo k nemovitosti. V německém BGB je toto pravidlo zakotveno konkrétně v ustanovení § 873 BGB.²⁴² Oproti české právní úpravě je však ta německá navíc velmi striktní a vyžaduje další přísné podmínky, které musí být splněny, aby skutečně došlo k převodu vlastnického práva, a které v českém občanském zákoníku nenajdeme. Například musí dle ustanovení § 925 BGB dojít k současnému vzájemnému prohlášení o dosažení shody mezi převodcem a nabyvatelem o převodu práv k nemovitosti, a to před notářem. Tato povinnost současné přítomnosti obou smluvních stran je výjimkou, která platí právě v případě převodu vlastnického práva k nemovitostem. Aby tato vzájemná dohoda nabyla účinnosti, je nutné, aby byla doručena příslušnému úřadu

²⁴² § 873 BGB § 873 Erwerb durch Einigung und Eintragung

(1) Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Recht sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts ist die Einigung des Berechtigten und des anderen Teils über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt.

(2) Vor der Eintragung sind die Beteiligten an die Einigung nur gebunden, wenn die Erklärungen notariell beurkundet oder vor dem Grundbuchamt abgegeben oder bei diesem eingereicht sind oder wenn der Berechtigte dem anderen Teil eine den Vorschriften der Grundbuchordnung entsprechende Eintragungsbewilligung ausgehändigt hat.

(Grundbuchamt), který tento převod osvědčí a nového vlastníka zapíše do pozemkové knihy.²⁴³

Nabytí vlastnického práva od neoprávněného (nevlastníka) je také upravena v BGB. K této problematice je však nutné poznamenat, že úprava obsažená v německém občanském zákoníku, konkrétně v ustanovení § 932²⁴⁴, které nese přesný název „*nabytí vlastnického práva v dobré víře od neoprávněného*“, se vztahuje pouze na věci movité ve smyslu § 90 BGB, a tedy tato ustanovení není možné aplikovat ve vztahu k nemovitostem, které mají svou speciální úpravu, a to především v ustanovení § 891 - § 893 BGB.²⁴⁵ V ustanovení § 891 BGB²⁴⁶ je zakotvena presumpce správnosti zápisu v pozemkové knize, která je pro tento institut zcela klíčová. Tato domněnka správnosti zakotvuje tzv. pozitivní a negativní publicitu v pozemkové knize, což znamená, že ten, kdo je v pozemkové knize zapsán jako oprávněný vlastník (nebo i držitel jiných věcných práv k pozemku), je vlastníkem skutečným a jemu toto právo přísluší a také s ním může disponovat – tzv. pozitivní publicita pozemkové knihy, a zároveň platí domněnka, že není-li právo v pozemkové knize zapsáno, či došlo k jeho smazání, toto právo neexistuje – tzv. negativní publicita pozemkové knihy. S tím souvisí také domněnka správnosti zápisů v pozemkové knize (öffentlicher Glaube des Grundbuchs) zakotvená v § 892²⁴⁷, prostřednictvím které

²⁴³ PRÜTTING, H. *Sachenrecht*. 35., neu bearbeitete Auflage. München 2014. Verlag C:H:Beck, s. 147

²⁴⁴ § 932 BGB zní: „(1) Na základě převodu proběhlého dle § 929 se nabyvatel stane vlastníkem i v případě, nenáleží-li věc převodci, ledaže by nebyl v dobré víře v okamžiku, ke kterému by dle těchto ustanovení nabytí vlastnické právo. V případě § 929 věta druhá však toto platí jen tehdy, když nabyvatel získal od převodce držbu. (2) Nabyvatel není v dobré víře, když je mu známo, nebo v důsledku hrubé nedbalosti mu není známo, že věc nepatří převodci.“ Překlad viz BEZOUŠKOVÁ, L. Nabytí vlastnického práva k movité věci od neoprávněného podle německé právní úpravy a návrhu občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 7/2009, s. 246. Dostupné také na WWW: www.beck.online.cz.

²⁴⁵ Viz BEZOUŠKOVÁ, L. Nabytí vlastnického práva k movité věci od neoprávněného podle německé právní úpravy a návrhu občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 7/2009, s. 246. Dostupné také na WWW: www.beck.online.cz.

²⁴⁶ § 891 Gesetzliche Vermutung

(1) Ist im Grundbuch für jemand ein Recht eingetragen, so wird vermutet, dass ihm das Recht zustehe.

(2) Ist im Grundbuch ein eingetragenes Recht gelöscht, so wird vermutet, dass das Recht nicht bestehe.

²⁴⁷ § 892 Öffentlicher Glaube des Grundbuchs

(1) Zugunsten desjenigen, welcher ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht durch Rechtsgeschäft erwirbt, gilt der Inhalt des Grundbuchs als richtig, es sei denn, dass ein Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen oder die Unrichtigkeit dem Erwerber bekannt ist. Ist der Berechtigte in der Verfügung über ein im Grundbuch eingetragenes Recht zugunsten einer bestimmten Person beschränkt, so ist die Beschränkung dem Erwerber gegenüber nur wirksam, wenn sie aus dem Grundbuch ersichtlich oder dem Erwerber bekannt ist.

zákon chrání právě oprávněné vlastníky či držitele, neboť v pochybnostech platí to, co je zapsáno v pozemkové knize.²⁴⁸ Spolu s ustanovením § 893, které z této presumpce správnosti také vychází, zakotvují možnost nabyvatele získat vlastnické právo k pozemku od neoprávněného, pokud je zapsán v pozemkové knize a pokud takto nabyvatel činil v dobré víře. Dobrá víra je v tomto případě chápána ve smyslu ustanovení § 932 odst. 2. BGB, které jej vymezuje negativně - „*Nabyvatel není v dobré víře, když mu je známo, nebo následkem hrubé neznalosti mu není známo, že věc nepatří převodci.*“ a představuje zde dobrou víru ve vlastnictví převodce na rozdíl od české právní úpravy, ve které dobrá víra představuje dobrou víru v oprávnění převodce převést vlastnické právo k věci²⁴⁹. Nabyvatel nesmí mít tedy žádnou (pozitivní) znalost, že je tento zápis nesprávný, a tato neznalost musí trvat až do zápisu nabytí vlastnického práva do pozemkové knihy.

Lze tedy konstatovat, že v německé právní úpravě je zakotvena silná ochrana titulu nabyvatele v dobré víře. Právní konstrukce ustanovení § 892 stanoví, že vůči tomu, kdo nabude právo k pozemku (myšleno je právo vlastnické či jiné věcné právo) prostřednictvím právního úkonu, platí obsah pozemkové knihy jako správný.

Obecně lze tedy říci toto, aby došlo dle německé právní úpravy k nabytí vlastnického práva k nemovitosti od neoprávněného, musí být splněny všechny následující podmínky:

- a) všeobecné podmínky převodu vlastnického práva obsažené v ustanovení § 873 a § 925 BGB, jimiž jsou: smlouva mezi nabyvatelem a zcizitelem (§ 925 odst. 1), zapsání nabyvatele do pozemkové knihy (§ 873 odst. 1), shodná vůle stran po celou dobu až k dokonání tohoto nabytí (§ 873 odst. 1)
- b) při nabytí vlastnického práva od neoprávněného však nemůže být splněna podmínka, která stanovuje, že zcizitel je předmětem oprávněn disponovat, proto na tomto místě vstoupí podmínky dle § 892: je zde dán právní titul (např.

(2) Ist zu dem Erwerb des Rechts die Eintragung erforderlich, so ist für die Kenntnis des Erwerbers die Zeit der Stellung des Antrags auf Eintragung oder, wenn die nach § 873 erforderliche Einigung erst später zustande kommt, die Zeit der Einigung maßgebend.

²⁴⁸ K tomuto blíže viz WEBER, R. *Sachenrecht II Grundstücksrecht* 4. Auflage. Baden-Baden: Nomos 2015. s. 162 - 164

²⁴⁹ Viz BEZOUŠKOVÁ, Lenka. Nabytí vlastnického práva k movité věci od neoprávněného podle německé právní úpravy a návrhu občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 7/2009, s. 246. Dostupné také na WWW: www.beck.online.cz.

smlouva), dále stav zapsaný v pozemkové knize je nesprávný a na základě tohoto nesprávného stavu vznikla domnělá legitimace k nakládání s předmětem práva (pozemkem), dobrá víra nabyvatele, což znamená, že takovému nabyvateli nesmí být známo, že tento zápis v pozemkové knize je nesprávný. Jak již název § 932 naznačuje, právě dobrá víra je k nabytí vlastnického práva od neoprávněného zásadní podmínkou, která musí být splněna. A poslední podmínkou je pak neexistence podaného odporu proti nesprávnému stavu v pozemkové knize.²⁵⁰

Dojde-li tedy ke splnění všech výše uvedených podmínek, získá nabyvatel vlastnické právo k věci a dle většinového názoru má pak stejnou pozici, jako by nabyt toto právo přímo od oprávněného vlastníka. V tomto případě nepřísluší původnímu vlastníku žádné právo, které by jej opravňovalo k domáhání se po tomto nabyvateli v dobré víře navrácení věci či náhradu z důvodu bezdůvodného obohacení. Toto nabytí je bezpodmínečné, což znamená, že nabyvatel nemusí v zásadě vracet původnímu vlastníku. Jak uvádí Bezoušková ve svém článku, výjimkou je bezúplatný převod vlastnického práva, neboť dle ustanovení § 816 odst. 1 věta druhá BGB je nabyvatel povinen to, co získal, vrátit původnímu vlastníku zpět. Získal-li však nabyvatel věc úplatným převodem, může dle ustanovení § 816 odst. 1 věta první BGB původní vlastník požadovat kupní cenu po převodci, pokud se nejedná o případ, kdy je nabyvatel této povinnosti dle ustanovení § 818 odst. 3 zcela zproštěn, což se děje v případě, kdy povinnost nahradit věc nebo vydat hodnotu věci odpadá, protože nabyvatel již není obohacen. Dále dle autorky článku přicházejí v úvahu také nároky na náhradu škody dle příslušných ustanovení BGB.²⁵¹

Závěrem k německé úpravě bych ještě upozornila na ustanovení § 935 BGB, který pod názvem „*Kein gutgläubiger Erwerb von abhanden gekommenen Sachen*“ uvádí demonstrativní výčet věcí, u nichž je vyloučeno, aby došlo k nabytí vlastnického práva v dobré víře od neoprávněného. Takovou věcí ve smyslu výše uvedeného ustanovení se myslí např. věc, která byla vlastníku ukradena, věc, kterou vlastník

²⁵⁰ K tomuto blíže viz WEBER, R. *Sachenrecht II Grundstücksrecht* 4. Auflage. Baden-Baden: Nomos 2014. s. 166

²⁵¹ Viz BEZOUŠKOVÁ, L. Nabytí vlastnického práva k movité věci od neoprávněného podle německé právní úpravy a návrhu občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 7/2009, s. 246. Dostupné také na WWW: www.beck.online.cz.

ztratil, nebo věc, o kterou vlastník přišel jím nezaviněným způsobem. V těchto případech je totiž původní vlastník chráněn oproti nabyvateli, neboť na straně nabyvatele není dána dobrá víra.²⁵²

V rámci srovnání české a německé právní úpravy institutu nabytí vlastnického práva od neoprávněného bych ještě ráda uvedla úpravu dokazování dobré víry. I zde panuje shoda obou právních úprav. V německém i českém právu je dobrá víra presumována, a proto má vždy původní vlastník povinnost tvrzení a povinnost důkazní. Tedy původní vlastník musí prokázat, že nabyvatel nebyl k okamžiku předání věci v dobré víře. Určitou odlišnost však přece jen český občanský zákoník vykazuje. Např. neobsahuje ustanovení, které by stanovilo, které věci prostřednictvím institutu nabytí od neoprávněného nelze získat (ve smyslu § 935 BGB), na druhou stranu v ustanovení § 1110 – 1112 je upraveno, kdy nelze dobrou víru na straně převodce či nabyvatele předpokládat, dle mého názoru však velmi složitě, což může v budoucnu vést k mnoha problémům a nejasnostem, a bude úkolem soudů, jak jednotlivé případy posoudí a rozhodnou.

Jak uvádí Bezoušková, lze tedy shrnout, že jak v české právní úpravě, tak v té německé představuje institut nabytí vlastnického práva v dobré víře od neoprávněného určitý kompromis, a to konkrétně *„kompromis mezi soukromým zájmem vlastníka na zachování jeho vlastnického práva a zájmem veřejnosti na ochraně jistoty a bezproblémového obchodování“*. Nadále musí být zohledněn také zájem toho, kdo je v dobré víře ve vlastnické právo převodce. Tato snaha vede ke zmírnění absolutní ochrany původního vlastníka, která u nás byla zakotvena v občanském zákoníku z roku 1964.²⁵³

²⁵² Judikatura však uvádí případ, kdy věc je předmětem spoluvlastnictví a k jejímu zcizení dojde pouze z vůle jednoho ze spoluvlastníků, a to bez vědomí ostatních spoluvlastníků. V tomto případě se nejedná o věc ve smyslu ustanovení § 935 BGB. Viz rozsudek Vrchního zemského soudu Stuttgart ze dne 27. 2. 2013, sp. zn. 3 U 140/12.

²⁵³ Viz BEZOUŠKOVÁ, Lenka. Nabytí vlastnického práva k movité věci od neoprávněného podle německé právní úpravy a návrhu občanského zákoníku. Právní rozhledy. 7/2009, s. 246. Dostupné také na WWW: www.beck.online.cz.

Vznik, resp. zánik vlastnického práva k pozemku jeho opuštěním je v německém občanském zákoníku upraven v ustanovení § 928 BGB.²⁵⁴ Právní konstrukce tohoto ustanovení výslovně zakotvuje možnost vlastníka vzdát se svého vlastnictví k nemovité věci – resp. pozemku, a to prostřednictvím prohlášení. Dle komentáře se takovým prohlášením myslí jednostranné právní jednání (jednostranný projev vůle), které vlastník činí vůči příslušnému úřadu a ve kterém prohlašuje, že se vzdává svého vlastnického práva k dané nemovité věci, a toto prohlášení musí být následně zapsáno do pozemkové knihy, neboť účinnost takového prohlášení nastane až se zápisem do příslušné pozemkové knihy.²⁵⁵ V německé právní úpravě je tedy výslovně upravena možnost aktivního vzdání se vlastnického práva – tedy aktivního jednání, na základě kterého dojde k opuštění nemovité věci, takováto výslovná úprava v české právní úpravě chybí a její možnost se pouze dovozuje (podrobně rozebráno v podkapitole 4.3.2. této práce). V důsledku tohoto prohlášení o vzdání se vlastnického práva k pozemku (které musí být ve formě notářského zápisu) vznikne situace, ve které např. pozemek zůstane „bez pána“ (herrenlos), což je oproti české právní úpravě zcela odlišné, neboť nemovité věci, které byly opuštěny, se nestanou věcí ničí – tedy věcí bez pána, nýbrž se stanou vlastnictvím státu. Komentář k BGB výslovně uvádí: „s prohlášením a jeho zanesením (do pozemkové knihy) se stává pozemek bez pána“²⁵⁶ Odst. 2 § 928 následně výslovně zakotvuje výhradní přisvojení („Aneignung“ – doslovný překlad „okupace“) tohoto opuštěného pozemku zemské pokladně (Fiskus) té spolkové země, na jejímž území se opuštěný pozemek nachází. Zemská pokladna však může toto právo postoupit dalším osobám.²⁵⁷ Nutno zmínit, že všechna zatížení a práva s vlastnickým právem k pozemku spojená však zůstávají na daném pozemku.

²⁵⁴ „(1) Das Eigentum an einem Grundstück kann dadurch aufgegeben werden, dass der Eigentümer den Verzicht dem Grundbuchamt gegenüber erklärt und der Verzicht in das Grundbuch eingetragen wird. (2) Das Recht zur Aneignung des aufgegebenen Grundstücks steht dem Fiskus des Landes zu, in dem das Grundstück liegt. Der Fiskus erwirbt das Eigentum dadurch, dass er sich als Eigentümer in das Grundbuch eintragen lässt.“

²⁵⁵ Viz SÄCKER, F. J. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 6 – Sachenrecht §§ 854 – 1296*, C.H.Beck München 2013. s.932

²⁵⁶ „Mit dem Verzicht und dessen Eintragung wird das Grundstück herrenlos“ Viz SÄCKER, F. J. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 6 – Sachenrecht §§ 854 – 1296*, C.H.Beck München 2013. s.932

²⁵⁷ Viz PRÜTTING, H. *Sachenrecht*. 35., neu bearbeitete Auflage. München 2014. Verlag C:H:Beck s. 153

Vyvstává však zde otázka, zda takovéto prohlášení o vzdání se vlastnictví k dané nemovité věci může vůči úřadu provést také sama zemská pokladna. Tedy je zemská pokladna, potažmo spolková země povinna takto opuštěný pozemek či jinou takto opuštěnou nemovitost přijmout? Jak vyplývá z komentáře, oprávnění učinit takovéto jednostranné prohlášení vůči úřadu má také samotná zemská pokladna, neboť komentář výslovně uvádí, že „*spolková země se může vzdát svého práva na přivlastnění*“²⁵⁸. Toto prohlášení zemské pokladny o vzdání se svého práva na přivlastnění vede k tomu, že tato nemovitá věc se stává věcí bez majitele čili nemovitou věcí „*volnou*“ a každý si ji může přivlastnit, a to způsobem, že toto přivlastnění prohlásí (jednostranným právním jednáním formou notářského zápisu) vůči příslušnému úřadu a toto přivlastnění bude zapsáno do pozemkové knihy. Tento způsob potvrzuje i judikatura.²⁵⁹ Zároveň však komentář naráží na absenci relevantní právní úpravy, která by osud takovéto opuštěné nemovité věci upravovala, neboť v důsledku vzdání se práva na přivlastnění spolkovou zemí se může nemovitost stát ničí na neomezeně dlouhou dobu. V praxi je situace taková, že případy, kdy dojde ke vzdání se tohoto práva na přivlastnění si nemovité věci zemskou pokladnou, jsou velmi časté. A to už jen z těch důvodů, pro které byly tyto nemovité věci původním vlastníkem opuštěny (nelukrativní, chátrající budovy, zamořené pozemky atd.). Existuje ne jeden případ, ve kterém došlo k opuštění nemovité věci jejím původním vlastníkem, a následně se také zemská pokladna tohoto vlastnictví vzdala a nyní je zde otázka, jak s touto nemovitou věcí, která nikomu nepatří, nakládat? Kdo je v tomto případě za takovou opuštěnou nemovitou věc odpovědný?²⁶⁰ V praxi

²⁵⁸ „*Das Bundesland kann auf sein Aneignungsrecht verzichten*“ Viz SÄCKER, F. J. Münchener *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 6 – Sachenrecht §§ 854 – 1296*, C.H.Beck München 2013. s. 933

²⁵⁹ K tomuto např. Rozsudek Spolkového soudního dvoru ze dne 07.07. 1989 - BGH, 07.07.1989 - V ZR 76/88, ve kterém soud rozhodl, že každá zemská pokladna je oprávněna své právo přivlastnit si opuštěnou nemovitost odmítnout a v důsledku tohoto odmítnutí si může každá třetí osoba tuto nemovitost přivlastnit. „*Der Fiskus kann auf das Aneignungsrecht aus § 928 II BGB verzichten. Im Falle eines wirksamen Verzichts kann sich jeder Dritte das herrenlose Grundstück durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt und Eintragung im Grundbuch aneignen.*“ Dostupné také na WWW: www.juris.de.

²⁶⁰ Dalším případem takového opuštění a vzniku nemovitosti bez pána je případ, který se stal v roce 2014 v jedné ze spolkových zemí Německa – konkrétně Sasku – Anhaltsku. V městě Hecklingen došlo k opuštění bývalého cukrovaru jeho vlastníkem, neboť bylo pro něj neúnosné investovat (cca 35 000 EUR) na vybudování nového odtoku odpadních vod v daném objektu. Vlastník se tedy prostřednictvím prohlášení u úřadu tohoto vlastnictví vzdal. Zároveň však také spolková země, ve které se město Hecklingen nachází, prohlásila před úřadem, že se vlastnictví k tomuto objektu vzdává. Objekt je tedy aktuálně stále bez majitele. Město má však samozřejmě obavy z budoucích nákladů, které bude muset na tuto nemovitost vynaložit v případě, že by to bylo z důvodu bezpečnosti nutné. Článek ze dne 29. 1. 2014, VOLKSSTIMME, dostupný online na WWW:

jsou tyto otázky řešeny tak, že odpovědnost za tyto opuštěné nemovitosti má obec, na jejímž území se nacházejí, neboť každá obec je odpovědná za udržování bezpečnosti na svém území. V případě, že taková opuštěná nemovitá věc ohrožuje bezpečí v obci (např. hrozí zřícení), je sama obec povinna vynaložit náklady na údržbu – případně na samotnou demolici. Také např. v případě požáru by byla příslušná obec povinna danou opuštěnou nemovitou věc uhasit – samozřejmě na své vlastní náklady. Často má vedení příslušné obce proti této zavedené praxi mnohé výhrady, např. město Hagen, ve kterém se několik takových opuštěných nemovitých věcí - domů nachází, má obavy, že v budoucnu již nebudou mít další prostředky na jejich údržbu.²⁶¹ Jak z výše popsané problematiky vyplývá, je v Německu toto téma hojně diskutované a problematické.

Závěrem bych ráda tento institut srovnala s českou právní úpravou. Zcela zásadní odlišnost je v možnosti opustit nemovitost prostřednictvím aktivního právního jednání, které v české právní úpravě zcela chybí a je pouze dovozováno. Dalším rozdílem je skutečnost, že ve Spolkové republice Německo mohou existovat nemovitosti, které nikomu nepatří – jsou tedy „věcí ničí“, což dle ustanovení § 1045 odst. 2 občanského zákoníku není v České republice možné.

Stejně jako v Německé republice je tento institut v praxi předmětem mnoha diskuzí a nejasných situací, a přestože je tento institut v německé právní úpravě upraven podstatně déle, než je tomu v té české, je doprovázen mnoha otázkami a nejasnými situacemi, které v praxi často zůstávají (prozatím) bez řešení.

http://www.volksstimme.de/nachrichten/lokal/stassfurt/1216521_Jeder-kann-sich-herrenlose-Liegenschaft-aneignen.html Citováno 1.7.2016

²⁶¹ Bliže k tomuto viz článek ze dne 17. 10. 2013, otištěný v novinách WESTFALENPOST, dostupný také na www: <http://www.derwesten.de/wp/staedte/hagen/stadt-fuerchtet-hohe-kosten-wegen-herrenloser-immobilien-id8569232.html>. Citováno 1.7.2016

Závěr

Tématem diplomové práce je vlastnické právo k pozemku. Cílem této práce bylo podat analýzu jmenovaného institutu se zaměřením na jeho zvláštnosti a odlišnosti a dále nastínit základní přehled vybraných právních institutů, které s tímto právem bezprostředně souvisejí. V důsledku přijetí nové - nynější právní úpravy, která byla zavedena občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., došlo v mnoha oblastech pozemkového vlastnictví k podstatným změnám, které měly dalekosáhlé dopady na některé instituty jmenovaného vlastnictví. Právě těmto změnám a nově – resp. opětovně zavedeným institutům v pozemkovém vlastnictví jsem se v rámci své práce věnovala.

První kapitola je věnována popisu nejen obecné roviny vlastnického práva jako takového, ale především se zaměřuje na základní pojmy, které souvisejí s vlastnictvím k pozemku, jakými jsou půda, pozemek, nemovitost a parcela, kdy největší část je věnována pozemku, neboť nejen že pozemek je předmětem pozemkového vlastnictví, a stává se tak ústředním pojmem této práce, ale také proto, že má určité podstatné specifické vlastnosti, které odlišují pozemkové vlastnictví od vlastnictví jiných věcí. V souvislosti s výše řečeným nešlo opomenout také problematiku součástí pozemku, která se v důsledku zavedení zásady „*superficies solo cedit*“ zásadně od předchozí právní úpravy liší. Také je zde popsán problém nepřesnosti vymezení prostoru nad a pod pozemkem, který v předchozí právní úpravě nebyl vůbec řešen. Bohužel ani nynější občanský zákoník nepřinesl jasně stanovenou hranici, která by přesně určila, do jaké výše nebo hloubky může vlastník pozemku svá vlastnická oprávnění s tímto pozemkem spojená vykonávat. Těmto a dalším specifikům a jejich projevům právě ve vztahu k vlastnictví pozemku je věnována podstatná část první kapitoly.

Následující kapitola měla za úkol provést určitý historický exkurs do vývoje právní úpravy pozemkového vlastnictví, neboť jsem toho názoru, že pro pochopení některých dnešních pozemkově-právních vztahů je důležité tento vývoj znát. Podstatná část této kapitoly se věnuje úpravě pozemkového vlastnictví v období po únoru 1948 – tedy v období socialismu, a to z důvodu, že právě v tomto období byl tvořen občanský zákoník č. 141/1950 Sb., který zrušil prvorepublikovou superficiální zásadu, zavedl zásadu „*superficies solo non cedit*“ a také značně postihl intabulační zásadu, neboť byl zaveden deklaratorní zápis do pozemkových knih. Následně je zmíněno také období

privatizace a restituce, a to především z důvodu jejich trvajících aktuálnosti, neboť proces návratu onoho vlastnictví do rukou původních vlastníků stále trvá. Stručně je zmíněna také problematika církevních restitucí.

Třetí kapitola je věnována již konkrétně pojmu pozemkového vlastnictví jako takového, charakterizuje jej a uvádí jeho subjekty a obsah. O pozemkovém vlastnictví v právním slova smyslu mluvíme tehdy, je-li předmětem vlastnického práva pozemek. Pod pojmem pozemek je nutno si představit půdu jako individualizovanou část zemského povrchu. Pozemek je tedy nepřímý předmět pozemkového vlastnictví. Subjekty pozemkového vlastnictví jsou nejen fyzické a právnické osoby, ale také stát a územně samosprávné celky. Z hlediska státu jako subjektu pozemkového vlastnictví jsou v této kapitole uvedeny některé případy, ve kterých výhradně stát může dané pozemky vlastnit (např. pozemky, které jsou nezbytné pro účely obrany státu – vojenské újezdy). Následně jsou uvedeny zákony, na jejichž základě stát s pozemkovým vlastnictvím hospodaří. V závěru této části kapitoly je zmíněn také institut spoluvlastnictví k pozemkům. V rámci obsahu pozemkového vlastnictví se především zaměřuji na omezení vlastnického práva k pozemku, které je v tomto případě projeveno v mnohem větší míře než v případě vlastnictví jiných věcí, a omezení jsou tak tradičně rozsáhlejší a intenzivnější. V první řadě jsou zmíněna omezení vlastnického práva k pozemku, která plynou z předpisů veřejnoprávní povahy. Nejběžnějším způsobem takového omezení vlastnického práva k pozemku je zákaz užívat pozemek takovým způsobem, který by byl na újmu chráněnému zájmu. Podstatná část kapitoly je však věnována omezením vlastnického práva k pozemku, která plynou ze sousedských práv. Dále je zmíněna právní úprava institutu nezbytné cesty, který byl také s účinností nynějšího občanského zákoníku zpřesněn a upraven mnohem důkladněji, než tomu bylo v právní úpravě předchozí, což je jistě změna, která, jak se domnívám, povede k pozitivním následkům. Dále jsem se věnovala také právní úpravě vlastnického práva k plodům spadlým na sousední pozemek, a to především proto, že takovéto ustanovení v předchozí právní úpravě zcela chybělo a vlastnické právo k plodům spadlým na sousední pozemek bylo přiznáváno vždy vlastníkově stromu. Dle současné právní úpravy ale platí, že stromy a keře jsou nadále součástí pozemku a plody dosud ze stromu neoddělené náležejí vlastníkově stromu, kdežto spadlé plody z těchto keřů a stromů budou náležet do vlastnictví vlastníka sousedního pozemku. Právě konkrétně

tuto změnu právní úpravy hodnotím jako velmi pozitivní a domnívám se, že její předchozí absence vedla k mnoha sporům v právní praxi.

Ve čtvrté kapitole jsem si vybrala dva konkrétní způsoby vzniku – resp. zániku vlastnického práva k pozemkům a uvedla jsem jejich základní charakteristiku, ale také problémy, které s nimi souvisí. Především těchto dvou způsobů se nová právní úprava obsažená v nynějším občanském zákoníku dotknula ve velké míře. Prvním způsobem je nabytí vlastnického práva od nevlastníka. Tento způsob nabytí vlastnického práva je v české právní úpravě doprovázen především zakotvením zásad materiální a formální publicity, jejichž pojetí je v nynějším občanském zákoníku zcela odlišné od předchozí právní úpravy. Dle stávající právní úpravy došlo na základě tohoto institutu k posílení ochrany dobré víry a s tím také souvisejícího posílení ochranné funkce katastru nemovitostí, což vidím jako krok správným směrem, neboť je důležité chránit dobrověrného nabyvatele. Dle mého názoru je však také správně v právní úpravě zakotvena ochrana původního vlastníka, který může v případě nesprávnosti zápisu v KN podniknout určité obranné kroky, na základě kterých si své vlastnictví může ubránit. Dalším způsobem vzniku, resp. zániku vlastnického práva k pozemku, kterým se v rámci této kapitoly zabývám, je opuštění nemovitosti. Zavedení tohoto institutu považuji za velmi pozitivní krok, avšak bohužel nelze opominout, že jeho právní úprava je nedostatečná a nejednoznačná, neboť zde chybí konkrétní právní úprava nejen způsobu, jakým lze toto opuštění provést, nýbrž i podmínek a řešení následků, které při takovémto opuštění nastanou. Česká právní úprava tak v této oblasti působí velmi nejasně, což v budoucnosti může způsobit mnoho výkladových problémů, a to nejen při aplikaci soudy. Jsem toho názoru, že by se zde měla česká právní úprava inspirovat úpravou německou.

Poslední kapitola této práce je věnována německé právní úpravě některých vybraných institutů pozemkového vlastnictví. Od obecného vymezení vlastnického práva, které je s českou právní úpravou shodné, přes vymezení pozemku, jehož legální definice v německém právním řádu na rozdíl od českého chybí, se dostávám ke srovnání vybraných institutů pozemkového vlastnictví. Velmi shodně je v německé právní úpravě zakotvena možnost vzniku vlastnického práva od neoprávněného. Tato shoda je způsobena především shodnou úpravou presumpce dobré víry. V obou právních úpravách představuje institut nabytí vlastnického práva v dobré víře od

neoprávněného určitý kompromis mezi soukromým zájmem vlastníka na zachování jeho vlastnického práva a zájmem veřejnosti na ochraně jistoty a bezproblémového obchodování. Nadále musí být zohledněn také zájem toho, kdo je v dobré víře ve vlastnické právo převodce. Tato snaha vede ke zmírnění absolutní ochrany původního vlastníka, která u nás byla zakotvena v občanském zákoníku z roku 1964. Co se týče ochrany původního vlastníka, je v německé právní úpravě chráněn méně, neboť nemá takové možnosti obrany, které zakotvuje český občanský zákoník. Zásadní odlišnosti v české a německé právní úpravě lze však nalézt v rámci institutu opuštění nemovité věci. Německá právní úprava na rozdíl od české výslovně uvádí možnost opuštění nemovitosti prostřednictvím aktivního jednání – prohlášením vůči příslušnému úřadu. Další odlišností, z mého pohledu zásadní, je také skutečnost, že v důsledku opuštění nemovitosti se dle německé právní úpravy stává nemovitost „věcí ničí“, tedy nemovitostí, která nemá vlastníka. V tomto případě je každý oprávněn si tuto nemovitost přivlastnit.

Shrnu-li tedy všechny kapitoly své diplomové práce, docházím k závěru, že problematika vlastnického práva k pozemku je tématem více než aktuálním. Velký posun v rámci této problematiky učinil současný občanský zákoník. Zda se jedná výhradně o posun pozitivní, je však diskutabilní, neboť lze očekávat, že současná právní úprava, která bohužel v této oblasti skýtá mnohé mezery, přinese řadu problémů a sporů, které se projeví až v budoucnu. Od účinnosti občanského zákoníku uplynulo 2,5 roku a během této doby byly již některé interpretační i jiné nejasnosti definovány a mnohé otázky zodpovězeny. Do budoucna však bude v rukou soudů zodpovědět mnohé otázky, které na základě nejasné právní úpravy mohou v praxi vzniknout.

Seznam použitých zkratk

OZO - Obecný zákoník občanský vydaný jako císařský patent č. 46/1811 Sb. z. s. dne 1. června 1811, který nabyl účinnosti od 1. ledna 1812

obč. z - Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

KatZ – Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

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

ZoOZŘ – Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

ZoKZŘ - Zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

LZPS, Listina - Listina základních práv a svobod vyhlášena Usnesením předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., ze dne 16. prosince 1992.

NS - Nejvyšší soud

ÚS - Ústavní soud

GG – Grundgesetz (německá spolková ústava)

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 (občanský zákoník)

BGH – Bundesgerichtshof (spolkový soudní dvůr)

EGBGB - Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (uvozovací zákon k BGB)

GBO - Grundbuchordnung (Zákon o vedení pozemkové knihy)

LuftVG – Luftverkehrsgesetz (Zákon o vzdušném provozu)

TKG – Telekommunikationsgesetz (Zákon o telekomunikacích)

Seznam použité literatury a ostatních zdrojů

Knihy a komentáře:

BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUDEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H. *Katastrální zákon. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. 472 s. ISBN 978-80-7478-703-4

DAMOHORSKÝ, M. a kol. *Právo životního prostředí*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010. 678 s. ISBN 978-80-7400-338-7

DÁVID, R. in VOJÁČEK, L. SCHELLE, K. a TAUCHEN, J.: *Vývoj soukromého práva na území českých zemí*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2012. ISBN 978-80-210-6005-0.

DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vyd. Praha: Nakladatelství Eva Rozkotová – IFEC, 2010. 200 s. ISBN 978-80-904209-8-4.

DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2015. 228 s. ISBN 978-80-7478-935-9

FRANKOVÁ, M. a kol.: *Úvod do pozemkového práva*. 1. Vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014. 240 s. ISBN 978-80-87488-19-5.

HÁCHA, E., HOETZEL, J., WEYR, F., LAŠTOVKA, K.: *Slovník veřejného práva československého, Svazek III, Polygrafia, Brno. 1934.*

HÜTTE, F., HÜTTE, M. *Sachenrecht I – Mobiliarsachenrecht* 6. Auflage. Grasberg bei Bremen 2013. ISBN 978-3-86651-119-4

JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P.: *Nový katastrální zákon – poznámkové vydání s vybranou judikaturou*. Praha: Linde, 2014. 336 s. ISBN 978-80-7201-934-2

KLÍMA, K. et al. *Komentář k Ústavě a Listině*. 2. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009. 1441 s. ISBN 978-80-7380-140-3.

KOCOUREK, T.: *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-10-6.

KÖHLER, H. *BGB Allgemeiner Teil – Ein Studienbuch 39.*, neu bearbeitete Auflage, München: C.H. BECK, 2015.

KOLESÁR, J.: *Československé pozemkové právo: celostátní vysokoškolská učebnice pro studující právnických fakult*. Praha: Panorama, 1987. Učebnice (Panorama).

KUKLÍK, J.: *Vývoj československého práva 1945-1989*. Praha: Linde, 2009. ISBN 978-80-7201-741-6.

KUKLÍK, J.: *Znárodněné Československo: od znárodnění k privatizaci - státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě*. Vyd. 1. Praha: Auditorium, 2010. Edice 20. století. ISBN 978-80-87284-12-4.

LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014. 2400 s. ISBN 978-80-7400-529-9.

MALÝ, K. in MALÝ, K. a kol.: *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. 4., přeprac. vydání. Praha: Leges, 2010. ISBN 978-80-87212-39-4

PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015. 488 s. ISBN 978-80-210-7750-8.

PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. Praha: Aleš Čeněk, s.r.o., 2010. 336 s. ISBN 978-80-7380-253-0.

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

PLÍVA, S.: *Privatizace majetku státu: restituce, malá privatizace, mimosoudní rehabilitace, vlastnické vztahy k půdě, velká privatizace, kupónová privatizace, osnova privatizačního projektu*. Praha: Prospektrum, 1991. ISBN 80-85431-18-1.

PRÜTTING, H. *Sachenrecht* . 35., neu bearbeitete Auflage. München 2014. Verlag C:H:Beck. ISBN 978-3-406-65306-3

PRÜTTING, H., WEGEN, G., WEINREICH, G. *BGB Kommentar*. 10. Auflage. Luchterhand Verlag , 2015. ISBN 978-3-472-08651-2

SÄCKER, F. J a kol. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 6 – Sachenrecht §§ 854 – 1296* 6. Auflage, C.H.Beck München 2013. ISBN 978-3-406-61466-8

SCHMIDT, R. *Sachenrecht II Recht der unbeweglichen Sachen – Immobiliärsachenrecht Grundzüge des Kreditsicherungsrecht* 7. Völlig neu bearbeitete und aktualisierte Auflage. Grasberg bei Bremen: 2014. ISBN 978-3-86651-131-6

SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. 1276 s. ISBN 978-80-7400-499-5

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. 1736 s. ISBN 978-80-7478-370-8.

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. 1328 s. ISBN 978-80-7478-546-7.

VRCHA, P.: *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevládníka.* Praha: Leges, 2015. 208 s. ISBN 978-80-87576-91-5.

WEBER, R. *Sachenrecht II Grundstücksrecht* 4. Auflage. Baden-Baden: Nomos 2015. ISBN 978-38487-0655-6

Odborné články:

BEZOUŠKOVÁ, L. Nabytí vlastnického práva k movité věci od neoprávněného podle německé právní úpravy a návrhu občanského zákoníku. *Právní rozhledy*. 7/2009, s. 246. [online] Dostupné na WWW: www.beck-online.cz.

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

ELIÁŠ, K., Věc jako pojem soukromého práva. *Právní rozhledy* 4/2007, [online]. Dostupné na WWW: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembqg5pxa4s7grpxg5dsl4ytcoi&groupIndex=3&rowIndex=0>

FRANKOVÁ, M. Několik poznámek k problematice opuštění nemovitosti. *Časopis pro právní vědu a praxi* [online]. 2014, č. 2. s. 109 až 115. Dostupné na WWW: <https://www.law.muni.cz/dokumenty/28166>. ISSN 1805-2789.

SPÁČIL, Jiří. Poctivá držba v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*. 2/2013, str. 63-70 [online] Dostupné na WWW: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembrgnpxa4s7gjpdxg5dsl43dg&groupIndex=3&rowIndex=0>

TÉGL, P. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ - I. *Právní prostor* [online]. 2015 Dostupné na WWW: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nekttere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-i>.

TÉGL, Petr. K úpravě dobré víry v návrhu nového občanského zákoníku. *Bulletin advokacie*, 2011, č. 1-2, s. 35. [online] Dostupné na WWW: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembrgfpweyk7gfptex3torzf6mzv&groupIndex=2&rowIndex=0>

Článek ze dne 29. 1. 2014, VOLKSSTIMME, dostupný [online] na WWW: http://www.volksstimme.de/nachrichten/lokal/stassfurt/1216521_Jeder-kann-sich-herrenlose-Liegenschaft-aneignen.html Citováno 1. 7. 2016

Článek ze dne 17. 10. 2013, WESTFALENPOST, dostupný [online] také na WWW: <http://www.derwesten.de/wp/staedte/hagen/stadt-fuerchtet-hohe-kosten-wegen-herrenloser-immobilien-id8569232.html>. Citováno 1. 7. 2016

Právní předpisy:

Listina základních práv a svobod vyhlášena Usnesením předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., ze dne 16. Prosince 1992.

Zákon č. 330/1919 Sb., o Pozemkovém úřadě.

Zákon č. 215/1919 Sb., o zabrání velkého majetku pozemkového, tzv. záborový zákon

Zákon č. 81/1920 Sb., o přidělu zabrané půdy a úpravě právních poměrů k ní, tzv. přidělový zákon.

Zákon č. 142/1947 Sb., o revizi první pozemkové reformy a dále zákonů upravujících první pozemkovou reformu

Zákon č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě

Zákon č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě

Ústavní zákon č. 150/1948 Sb., ústava Československé republiky

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

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

Zákon č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby (tzv. zákon o malé privatizaci)

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

Zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby (tzv. zákon o velké privatizaci)

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Zákon č. 289/1995 Sb., zákon o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku

Zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby

Zákon č. 222/1999 Sb., Zákon o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

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

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úradech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů.

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

Zákon č. 503/ 2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

Seznam použité judikatury:

Rozhodnutí BGH ze dne 16. 3. 1988 sp.zn.VIII ZR 184/87.

Rozsudek Spolkového soudního dvoru ze dne 07. 07. 1989 - BGH, 07.07.1989 - V ZR 76/88

Rozsudek Spolkového soudního dvoru ze dne 20.11.1992 - BGH (V ZR 82/91) Právní rozhledy, 1994, č. 5

Nález pléna Ústavního soudu České republiky ze dne 24. května 1994 sp. zn. Pl. ÚS 16/93

Nález ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 16/93 ze dne 24. 5. 1994 (N 25/1 SbNU 189; 131/1994 Sb.)

Rozsudek Zemského soudu Schweinfurt ze dne 21. 2. 1997, 3 S 57/96. In Právní rozhledy, 1998, č. 2

Rozsudek ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 837/98 publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod číslem R 40/2000

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 2. 1999, sp. zn. 21 Cdo 1465/98, uveřejněný v časopise Soudní judikatura číslo 6, ročník 1999, pod číslem 56

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2001, sp. zn. 20 Cdo 20/99

Rozsudek ze dne 22. 02. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1072/99

Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 5/01. ze dne 16. 10. 2001

Usnesení Ústavního soudu ze dne 28. 1. 2003, sp. zn. IV. ÚS 254/02

Rozsudek ze dne 28. 7. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1836/2002

Rozsudek NSS ze dne 23. 10. 2003, čj. As 11/2003 – 164.

Nález Ústavního soudu ze dne 26. 4. 2005 č. I. ÚS 696/02

Nález ústavního soudu ze dne 25. 1. 2005, sp. zn. III. ÚS 455/03

Rozhodnutí ze dne 20. 07. 2005 sp. zn. 22 Cdo 1897/2004

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 7. 2006, sp. zn. 22 Cdo 889/2005

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11.7.2007, sp.zn. 22 Cdo 1075/2006

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 5. 2007, sp. zn. 28 Cdo 11/2007

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 11. 3. 2009, sp. zn. NS 28 Cdo 3563/2008, uveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 1/1979.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 12. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1000/2010

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 2011, 28 Cdo 1056/2012, [Výběr NS 2418/2012]

Rozhodnutí ze dne 20. 03. 2013 sp. zn. NS 22 Cdo 2711/2011

Rozsudek Vrchního zemského soudu Stuttgart ze dne 27. 2. 2013, sp. zn. 3 U 140/12.

Ostatní:

Tisková zpráva Pozemkového fondu ČR ze dne 22. 1. 2016 uveřejněná na oficiálních internetových stránkách Pozemkového fondu ČR (<http://www.spucr.cz/tiskovy-servis/tiskove-zpravy/2016/statni-pozemkovy-urad-vyridil-vice-nez-95-pozemku-narokovanych-opravneny-mi-osobami.html>.)

Materiál pro Zprávu o stavu zemědělství za rok 2015, vypracovaný Státním pozemkovým úřadem.

Zpráva o trhu s půdou z ledna 2016, zveřejněna na portálu FARMY. CZ, [cit. 20. dubna 2016] dostupná také z WWW: <http://www.farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA%20o%20trhu%20s%20pudou%20FARMY%20CZ%20leden%202016.pdf>

Shrnutí

Tato diplomová práce se věnuje tématu vlastnického práva k pozemku. V důsledku změny právní úpravy, zavedené občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., došlo v mnoha oblastech pozemkového vlastnictví ke změnám, které mají dalekosáhlé dopady na některé instituty tohoto vlastnictví. Právě těmto změnám a nově – resp. opětovně zavedeným institutům v pozemkovém vlastnictví se tato práce věnuje. Celá práce si klade za cíl podat analýzu výše jmenovaného institutu se zaměřením na jeho zvláštnosti a odlišnosti. Tento cíl je nejprve naplněn prostřednictvím obecného výkladu, který se věnuje charakteristice pozemkového vlastnictví a jeho specifikům, která vyplývají ze specifik půdy – resp. pozemku a která toto vlastnictví od ostatních druhů vlastnictví odlišují. Následně se práce věnuje analýze některých konkrétních institutů pozemkového vlastnictví a to hlavně těch, které byly v důsledku přijetí nynějšího občanského zákoníku podstatně změněny, či zcela nově upraveny. V rámci tvorby této diplomové práce je porovnávána současná a předchozí česká právní úprava s německou právní úpravou.

Celá práce je tvořena úvodem, pěti strukturovanými kapitolami a závěrem. První kapitola se zaměřuje na základní pojmy, jakými jsou půda, pozemek, nemovitost a parcela, kdy největší část je věnována pozemku a jeho specifickým vlastnostem. Následně se kapitola věnuje popisu vlastnického práva v jeho obecné rovině. Druhá kapitola provádí historický exkurs do vývoje právní úpravy pozemkového vlastnictví s důrazem na období po únoru 1948. Zmíněn je také vývoj privatizace a restituce na území České republiky. Třetí kapitola se již konkrétně věnuje pozemkovému vlastnictví a charakterizuje jeho obsah a subjekty. V rámci obsahu pozemkového vlastnictví je pak zmíněna problematika jeho omezení. Ve čtvrté kapitole jsou charakterizovány dva konkrétní způsoby vzniku resp. zániku vlastnického práva k pozemku a to nabytí vlastnického práva od nevlastníka a zánik vlastnického práva k nemovité věci jejím opuštěním. Především těchto dvou způsobů se nynější právní úprava v občanském zákoníku dotkla ve velké míře. Poslední kapitola podává stručnou charakteristiku německé právní úpravy vlastnického práva k pozemku s důrazem na srovnání odlišných znaků oproti úpravě české.

Resumé

This diploma thesis deals with ownership rights to land. Due to change in legislation caused by Act No. 89/2012 Sb., Civil Code, there were many substantial changes in the area of land ownership, which have extensive impact on some of the institutes of this ownership. This thesis deals exactly with these changes and with newly or more precisely repeatedly implemented institutes of land ownership. Whole thesis aims to give some analysis of this institute with main focus on its specifics and differences. This object is fulfilled by general interpretation, which deals with characteristics of land ownership and its specifics which results from the uniqueness of land or more precisely holding and which differs land ownership from the other types of ownership. Substantial part of this thesis analyses some particular institutes of land ownership, mainly those which were considerably changed or newly established by the ratification of the present Civil Code. In this thesis present legislation is compared to the previous legislation and also to the present legislation in Germany.

Whole thesis consists of introduction, five structured chapters a conclusion. Firsts chapter focus on basic terms which are „land“, “holding“, “property“, “parcel“. Main part is dedicated to term holding and its unique attributes. And the chapter describes ownership right on general basis. Second chapter describes historical evolution of land ownership legislation with emphasis on evolution of ownership in period after February the 1948. There is also mentioned evolution of privatization and restitution within the borders of Czech Republic. Third chapter is devoted to land ownership and describes its content and subjects. Part of this chapter is focused on problematics of land ownerships restriction. In fourth chapter there are defined two particular ways of creation or extinction of ownership right to the land which are acquisition of ownership right from non-owner and extinction of ownership right to the property by abandoning it. Especially these two ways are greatly impacted by the new legislation in present Civil Code. Fifth chapter of this thesis gives brief characteristics of German legislation of land ownership with emphasis on comparison of differences from Czech legislation.

Abstrakt:

Tato diplomová práce se věnuje tématu vlastnického práva k pozemku. V důsledku právní úpravy, která byla zavedena občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., došlo v mnoha oblastech pozemkového vlastnictví ke změnám, které měly dalekosáhlé dopady na některé instituty tohoto vlastnictví. Právě těmto změnám a nově – resp. opětovně zavedeným institutům v pozemkovém vlastnictví se tato práce věnuje. Celá práce si klade za cíl podat analýzu tohoto institutu se zaměřením na jeho zvláštnosti a odlišnosti. Tento cíl je naplněn v první řadě prostřednictvím obecného výkladu, který se věnuje charakteristice pozemkového vlastnictví a jeho specifickým a následně prostřednictvím analýzy již některých konkrétních institutů pozemkového vlastnictví a to hlavně těch, které byly s přijetím nynějšího občanského zákoníku podstatně změněny, či zcela nově v českém právním řádu upraveny. Vedle srovnání předchozí a nynější české právní úpravy je poslední kapitola této práce věnována také srovnání s německou právní úpravou.

Abstract

This diploma thesis deals with ownership rights to land. Due to change in legislation caused by Act No. 89/2012 Sb., Civil Code, there were many substantial changes in the area of land ownership, which have extensive impact on some of the institutes of this ownership. This thesis deals exactly with these changes and with newly or more precisely repeatedly implemented institutes of land ownership. Whole thesis aims to give some analysis of this institute with main focus on its specifics and differences. This object is fulfilled by general interpretation, which deals with characteristics of land ownership and its specifics and then it analyses some particular institutes of land ownership mainly those which were considerably changed or newly established by the ratification of the present Civil Code. Next to comparison of present and previous Czech legislation the last chapter of this thesis is devoted to comparison of Czech and German legislation.

Název diplomové práce v českém a anglickém jazyce

Vlastnické právo k pozemku

Ownership Right to Land

Klíčová slova (Key Words)

pozemek, vlastnické právo, pozemkový vlastník, pozemkové vlastnictví

piece of land, ownership right, landowner, land ownership