

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

Právnická fakulta

Kateřina Hakrová

## **Vlastnické právo k pozemku**

### **Diplomová práce**

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

Katedra práva životního prostředí

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 31.3.2016

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 31.3. 2016

Kateřina Hakrová

Na tomto místě bych velmi ráda poděkovala paní JUDr. Martině Frankové Ph.D. za její vstřícnost, cenné rady a připomínky a rovněž za její čas, který mi v souvislosti se zpracováním práce věnovala.

# OBSAH

ÚVOD .....	6
<b>1. VLASTNICKÉ PRÁVO K POZEMKU.....</b>	<b>8</b>
1.1. Obecné vymezení vlastnického práva .....	8
1.2. Specifika vlastnického práva k pozemku .....	13
1.3. Objekt (předmět) vlastnického práva k pozemku.....	17
1.3.1. Vymezení pojmu nemovité věci .....	17
1.3.2. Vymezení pojmu pozemek.....	20
1.3.3. Součást pozemku.....	22
1.3.4. Příslušenství pozemku.....	27
1.3.5. Parcela .....	28
1.4. Obsah vlastnického práva k pozemku .....	30
1.4.1. Oprávnění pozemkového vlastníka .....	30
1.4.2. Omezení pozemkového vlastníka .....	32
1.5. Subjekty vlastnického práva k pozemku .....	35
<b>2. VZNIK A ZÁNİK VLASTNICKÉHO PRÁVA .....</b>	<b>39</b>
2.1. Obecně ke vzniku a zániku vlastnického práva.....	39
2.2. Vznik a zánik vlastnického práva k pozemkům .....	40
2.3. Přechod vlastnického práva .....	41
2.3.1. Vznik vlastnického práva k pozemku ze zákona ( <i>ex lege</i> ) .....	41
2.3.2. Vznik vlastnického práva k pozemku rozhodnutím orgánu veřejné moci ( <i>ex actu</i> ) .....	42
2.3.3. Vznik vlastnického práva k pozemku vydržením .....	43
2.3.4. Vznik resp. zánik vlastnického práva k pozemku jeho opuštěním ( <i>derelikcí</i> )....	47
2.3.5. Vznik vlastnického práva k pozemku přestavkem.....	55
2.3.6. Vznik vlastnického práva k pozemku přírůstkem.....	57
2.3.7. Vznik vlastnického práva k pozemku děděním .....	61
2.4. Převod vlastnického práva k pozemku .....	64
2.4.1. Převodní smlouva.....	65
2.4.2. Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí .....	66
2.4.3. Výhody a nevýhody současné právní úpravy .....	67
2.4.4. Vybrané související otázky .....	68
<b>3. OCHRANA VLASTNICKÉHO PRÁVA.....</b>	<b>69</b>
3.1. Žaloba na vydání věci a na vyklizení pozemku (žaloba reivindikační) .....	70
3.2. Žaloba na ochranu vlastnického práva proti jiným neoprávněným zásahům a na odstranění jejich následků (tzv. žaloba negatorní (zápůrčí)).....	72

3.3. Žaloba na určení (stanovení) průběhu hranic pozemku dle § 1028 OZ .....	73
3.4. Ochranná funkce katastru nemovitostí .....	75
3.4.1. Stručná charakteristika katastru nemovitostí .....	75
3.4.2. Soulad zapsaného a skutečného stavu a zásada dobré víry (materiální publicita) .....	78
<b>ZÁVĚR.....</b>	<b>82</b>
<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....</b>	<b>85</b>
<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A DALŠÍCH ZDROJŮ.....</b>	<b>86</b>
<b>SHRNUTÍ.....</b>	<b>91</b>
<b>RESUMÉ.....</b>	<b>92</b>
<b>ABSTRAKT.....</b>	<b>93</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>93</b>
<b>NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE V ČESKÉM A ANGLICKÉM JAZYCE .....</b>	<b>94</b>
<b>KLÍČOVÁ SLOVA (KEY WORDS) .....</b>	<b>94</b>

## ÚVOD

*Každý má právo vlastnit majetek.* Jednoduché konstatování, které však představuje jedno ze základních lidských práv zaručených Listinou základních práv a svobod<sup>1</sup> (dále jen „**Listina**“) a které tvoří právní základ vlastnického práva v České republice. Jednoduché konstatování, které dnes považujeme za naprosto samozřejmé a bez kterého si fungování dnešní společnosti nedovedeme vůbec představit. Tak samozřejmé ovšem nebylo vždy a o vlastnickém právu k půdě, resp. pozemku, jakožto velmi specifickém předmětu, to platí o to více. Byla to právě půda, která byla v minulosti častým důvodem nejen sporů, ale způsobovala nepokoje, konflikty, ba i války.

Vlastnické právo k pozemku představuje významný právní institut, se kterým se setkáváme již v dobách starověku a který již od svého vzniku významně ovlivňuje společnost, její vývoj, vzájemné vztahy a uspořádání. Vlastnictví půdy na našem území nejen v období feudálního zřízení, ale i později, znamenalo moc, udávalo společenské postavení a bohatství jednotlivců, rodin i celého státu. Vývoj související právní úpravy byl zejména v průběhu 20. století významně ovlivněn tehdejšími politickými a společenskými událostmi, které, nutno říci, neměly často příliš pozitivní dopady. Dopady té poslední a velmi významné změny, ke které došlo v souvislosti s rekonstrukcí českého soukromého práva a od níž uplynuly pouhé dva roky, nelze dnes sice ještě plně zhodnotit, nicméně lze konstatovat, že se jedná o změny revoluční, které zamotávají hlavy nejen laické veřejnosti, ale rovněž i veřejnosti odborné.

Právě s ohledem na relativní novost právní úpravy považuji téma předkládané práce za velmi „živé“ a aktuální, kdy zmíněná rekonstrukce se obzvláště do problematiky právních poměrů k pozemku velmi výrazně promítla a změnila řadu do té doby platných pravidel. Jistě si tedy zaslouží náležitou pozornost, což, vedle mého osobního zájmu o danou problematiku, nakonec vedlo k výběru tohoto tématu. Vzhledem k tomu, že se jedná o téma spíše obecné a velmi široké, zahrnující dílčí problematiky, jež by samy o sobě mohly být předmětem samostatných prací a které není možné v rámci diplomové práce plně postihnout, není cílem práce analyzovat všechny aspekty pozemkového vlastnického práva. Práce se tak v prvé řadě zaměřuje na vymezení nejdůležitějších aspektů a prvků pozemkového vlastnického práva vycházejících ze specifických vlastností pozemku jakožto předmětu tohoto práva, které jej odlišují od vlastnického práva k jiným věcem. Podrobněji se v této souvislosti věnuje problematice objektu pozemkového vlastnického práva a vybraným

---

<sup>1</sup> Srov. článek 11 Listiny základních práv a svobod vyhlášené Usnesením předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., ze dne 16. prosince 1992.

způsobům jeho vzniku a zániku. Ostatní témata týkající se subjektu a obsahu vlastnického práva včetně jeho omezení jsou pro úplnost práce podána spíše v obecnější a popisnější rovině. Obdobně tak v případě způsobů ochrany vlastnického práva, kdy se práce zmiňuje pouze o některých z nich.

Co se týče struktury práce, tvoří ji vedle úvodu a závěru tři dále členěné kapitoly. V rámci první kapitoly nazvané *Vlastnické právo k pozemku* se práce v začátku zaměřuje na obecné vymezení vlastnického práva, což s ohledem na některé změny v pojetí vlastnického práva obecně považuji za vhodné. Toto obecné vymezení je následně rozvinuto v rámci dalších podkapitol již v kontextu vlastnického práva k pozemku. Vlastním obsahem těchto podkapitol je pak vymezení základních prvků vlastnického práva pozemkového, kterými jsou objekt, subjekt a obsah. Značná pozornost je, jak jsem již uvedla výše, věnována objektu (předmětu) vlastnického práva k pozemku, který byl zmíněnou rekonstrukcí významně dotčen. Druhá kapitola, jak plyne z jejího názvu *Vnik a zánik vlastnického práva k pozemku*, pojednává o jednotlivých způsobech nabytí resp. pozbytí vlastnického práva, přičemž větší pozornost je opět věnována pouze některým z nich. Poslední kapitolu nazvanou *Ochrana vlastnického práva* vnímám spíše jako kapitolu doplňující, nikoliv však méně významnou, avšak s ohledem na rozsah práce rozebranou pouze v omezené míře.

Přijetí současného občanského zákoníku představuje významný milník, který právě ve vztahu k pozemku přinesl řadu revolučních změn. I přes zjevnou snahu zpřesnit a zdokonalit právní úpravu a navrátit do českého soukromého práva tradiční instituty, otevřel občanský zákoník nemálo otázek, na které nedal jasné odpovědi. Jak již bylo naznačeno, diplomová práce se nesnaží objasnit podrobně celou problematiku; nepojímá ji komplexně a detailně ve všech oblastech, nýbrž jejím cílem je zejména: (i) poukázat na odlišnosti pozemkového vlastnického práva (resp. jeho právní úpravy) oproti vlastnickému právu obecnému a (ii) pokusit se objasnit důvody, pro které tomu tak je, zejména na základě vymezení specifických vlastností půdy, resp. pozemku jakožto zvláštního předmětu pozemkového vlastnického práva. Druhým cílem práce je u vybraných institutů zdůraznit ty otázky, které jsou vnímány jako problematické, nastínit možnosti jejich řešení a na základě získaných poznatků posoudit, zda lze tyto změny považovat za pozitivní či negativní; zda znamenají posun kupředu v oblastech dosud neupravených, příp. upravených do té doby nedostatečně (nejednoznačně), nebo naopak jestli do rozebírané problematiky nevněsly ještě více tmy, než v ní do té doby bylo.

Text této diplomové práce vychází z právního stavu k 31.3.2016.

# 1. VLASTNICKÉ PRÁVO K POZEMKU

## 1.1. Obecné vymezení vlastnického práva

Vlastnické právo je jedním ze základní lidských práv zaručených a chráněných nejen v rámci národní právní úpravy, ale též předpisy mezinárodního a evropského práva. Na mezinárodní úrovni představuje základní zdroj právní úpravy Dodatkový protokol k Evropské úmluvě o lidských právech z roku 1952, který ve svém článku 1 zakotvuje *právo na pokojné užívání majetku*.<sup>2</sup> Obdobnou úpravu nalezneme i v právu evropském, konkrétně v článku 17 Charty základních práv Evropské unie.<sup>3</sup>

Na národní úrovni představuje základ právní úpravy vlastnického práva článek 11 Listiny, který stanoví, že:

*„(1) Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu....(2) 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; zákon může také stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v České a Slovenské Federativní Republice.(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. (4) Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.“*

Z citovaného článku plynou některé základní principy, na nichž je vlastnické právo vystavěno a které představují základní vymezení obsahu tohoto práva.

V odst. 1 je v první řadě vyjádřena zásada rovnosti a jednotnosti vlastnického práva pro všechny vlastníky,<sup>4</sup> což se projevuje jednak v tom, že bez ohledu na to, kdo je

---

<sup>2</sup> Článek 1, Ochrana majetku: 1. Každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva. 2. Předchozí ustanovení nebrání právu států přijímat zákony, které považují za nezbytné, aby upravily užívání majetku v souladu s obecným zájmem a zajistily placení daní a jiných poplatků nebo pokut.

<sup>3</sup> Článek 17, Právo na vlastnictví: 1. Každý člověk má právo vlastnit zákonně nabytý majetek, užívat ho, svobodně s ním nakládat a odkazovat ho. Nikdo nesmí být zbaven svého majetku, s výjimkou veřejného zájmu, v případech a za podmínek stanovených zákonem a při zajištění odpovídající náhrady v přiměřené lhůtě. Užívání majetku může být upraveno zákonem v míře nezbytné pro veřejný zájem. 2. Duševní vlastnictví je chráněno zákonem.

<sup>4</sup> Tyto zásady se v našem právním řádu neuplatňovaly v letech 1950 až 1990 (období komunismu), kdy zde existovala tzv. vlastnická soustava, v rámci níž se rozlišovalo několik druhů vlastnictví, které se lišilo právě svým obsahem a mírou ochrany, která jim byla poskytována. Rozlišovalo se: 1) socialistické společenské

subjektem vlastnického práva, mají všichni vlastníci rovnocenná oprávnění a povinnosti a mohou se za stejných podmínek domáhat ochrany svého vlastnického práva. Z uvedené zásady rovnosti Listina v odst. 2 umožňuje dvě výjimky. První spočívá v možnosti zákonem určit majetek, který může být pouze ve vlastnictví státu, podmínkou však je, že takto vyloučený majetek slouží k zabezpečování potřeb celé společnosti, případně k rozvoji národního hospodářství a veřejnému zájmu. Druhá výjimka pak v některých případech umožňuje zákonem omezit vlastnické právo pouze na české subjekty.<sup>5</sup>

Vzhledem k tomu, že obsah vlastnického práva není tvořen pouze řadou neomezených oprávnění, stanoví článek 11 Listiny rovněž základní povinnosti každého vlastníka. Ty jsou v odst. 3 primárně vyjádřeny slovy: „*vlastnictví zavazuje.*“ V následující větě je dále řečeno, že: „*vlastnictví nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy,*“ čímž jsou vyjádřeny tzv. vnitřní meze vlastnického práva, přičemž kromě nich stanoví Listina také tzv. meze vnější, když říká: „*Vyvlastnění a nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*“

Vlastní jádrem právní úpravy je však bezpochyby občanský zákoník, kdy o vlastnickém právu pojednává zejména část třetí, hlava druhá, označena jako „*Absolutní majetková práva.*“ Nutno je však poznamenat, že ustanovení upravující přímo či nepřímo vlastnické právo jsou obsažena napříč celým občanským zákoníkem. S ohledem na složitost povahy vlastnického práva, které nezřídka zasahuje i do oblasti práva veřejného (v souvislosti s pozemky obzvláště), nemůže být právní úprava občanského zákoníku vyčerpávající a z tohoto důvodu nalézáme ustanovení regulující vlastnické právo v řadě dalších předpisů včetně předpisů veřejnoprávních.

Pojem vlastnického práva není v našem právním řádu legálně definován, přičemž přesnou a úplnou definici nenachází ani v teorii. Vytvoření všeobšhlé definice se jeví jako nesplnitelný úkol, ostatně jako u jiných obecných právních pojmů. Nicméně i přes její absenci nečiní problém pojem vlastnického práva v teorii i praxi běžně používat. Namísto vytváření různorodých definic se tak vlastnické právo častěji vymezuje

---

vlastnictví, které se projevovalo ve dvou formách, a to státním a družstevním, které požívalo nejvyšší ochrany, 2) osobní vlastnictví, do nějž náležely zejména příjmy z práce, věci osobní potřeby, rodinné domy a 3) soukromé vlastnictví, které zahrnovalo např., půdu a domy jiné než rodinné a které bylo významně znevýhodňováno.

<sup>5</sup> Příkladem této exkluzivity byl např. § 17 zákona č. 219/1995 Sb., který se dotýkal nabývání nemovitostí v ČR cizinci. Nicméně uvedené ustanovení bylo zrušeno s ohledem na evropské právo. Blíže: KLÍMA, K. a kol. *Komentář k Ústavě a Listině*. 2. Vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, s. 1044 – 1048.

prostřednictvím určitých charakteristických znaků, o nichž je blíže pojednáno níže v této kapitole.<sup>6</sup>

Ambici definovat vlastnické právo neměl ani občanský zákoník z roku 1964 a nesleduje ji ani ten současný, což také vyplývá z důvodové zprávy k občanskému zákoníku: „...*Osnova se vyhýbá snaze definovat vlastnické právo. Definice pojmů tohoto druhu nenáleží do zákona; zvláště u vlastnického práva by to bylo choulostivé, protože pokusy definovat vlastnické právo bývají ideologizovány.*“<sup>7</sup>. I přes absenci zákonné definice oba občanské zákoníky, i když každý z nich rozdílně, pojem vlastnického práva v různých ustanoveních používají, čímž jej určitým způsobem vymezují a naplňují tak jeho obsah. Občanský zákoník z roku 1964 vycházel při tomto vymezení z tzv. analytické definice, neboli teorie dílčích oprávnění vlastníka. Základem bylo chápání vlastnického práva jako souhrnu dílčích oprávnění. OZ 1964 v § 123 stanovil, že: „*Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užítky a nakládat s ním.*“ Naproti tomu současný občanský zákoník vychází z tzv. syntetické definice, neboli teorie právního panství, která vlastnické právo vnímá jako jeden celek a rozumí jím „*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.*“<sup>8</sup> Oproti předchozí úpravě tak současný občanský zákoník opustil výčet jednotlivých dílčích oprávnění vlastníka a nahrazuje jej jednotným pojmem „nakládání“ [srov. § 1012 OZ „*Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. ...*“]. Pod tímto pojmem si můžeme představit v zásadě cokoliv, jakýkoliv myslitelný způsob zacházení s věcí, i když je pravdou, že obsahem zpravidla budou výše uvedená oprávnění doplněná o některá další, kterými jsou např. právo na věc působit či vůbec nepůsobit, měnit ji ba dokonce zničit. Uvedený výčet však v žádném případě nelze považovat za úplný.<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník I. II.* 2. vyd. Praha: C.H.Beck, 2009, s. 679-680.

<sup>7</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou.* 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, s. 438 – 441.

<sup>8</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva.* Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 30.

<sup>9</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474).* Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 133 - 140.

Vlastnické právo řadíme ke skupině práv označovaných jako práva věcná (*iura in rem*), konkrétně práva věcná k věci vlastní (*iura in re sua – proprietaria*). Jedná se o základní věcné právo, tj. vztah člověka k určité věci.

*„Podstata věcných práv spočívá v tom, že oprávněná osoba má jejich prostřednictvím sama možnost v mezích zákona vykonávat přímé resp. bezprostřední právní panství nad individuálně určenou věcí bez jakéhokoliv zprostředkování jinou osobou. Obsah tohoto právního panství je určen buď všeobecně (vlastnické právo), kdy je oprávněná osoba – vlastník v mezích zákona oprávněna s věcí podle své vůle (libovolně) jakýmkoliv způsobem, a tedy co nejširšími nakládat, anebo zvláště (věcná práva k věci cizí), kdy je osoba oprávněna jen k určitému zvlášť vymezenému (částečnému) nakládání s věcí (např. pouze k přechodu přes cizí pozemek).“<sup>10</sup>*

Vlastnické právo jakožto právo věcné má tzv. absolutní charakter, působí vůči všem (*erga omnes*). Vlastník je oprávněn k nerušenému výkonu vlastnického práva v mezích zákona, přičemž tomuto právu odpovídá povinnost všech ostatních, individuálně neurčených osob tento stav respektovat, při výkonu práva vlastníka nerušit a nezasahovat do něho. Tento účinek je dán samotnou podstatou vlastnického práva jako práva absolutního a pro jeho vznik není potřeba vzniku jiného zvláštního právního poměru<sup>11</sup>. Vlastnické právo lze dále charakterizovat jako jednotné, úplné, trvalé, pružné a nezávislé (uvedené vlastnosti vyplývají rovněž z vymezení vlastnického práva v současném občanském zákoníku [srov. § 1012]).

*Jednotnost* vlastnického práva se projevuje v neoddělování jeho pozitivní a negativní stránky, kdy pozitivní stránka znamená svobodu vlastníka libovolně s vlastní věcí nakládat, negativní pak lze chápat jako možnost zabránit komukoliv, aby na vlastníkovu věc neoprávněně působil. *Úplnost* vyjadřuje skutečnost, že vlastník je oprávněn s věcí nakládat dle své libosti, tedy v zásadě jakkoliv se mu zlíbí, může na věc působit všemi myslitelnými způsoby nebo naopak na ni nemusí působit vůbec. *Trvalost* neboli persistence znamená, že právo vlastníka trvá do té doby, dokud se neobjeví zákonný důvod, který by vedl k jeho zániku (viz. jednotlivé způsoby vzniku/zániku vlastnického práva rozebírané v kapitole 2. této práce). K zániku vlastnického práva naopak nedochází v těch případech, kdy vlastník pozbude některá či dokonce všechna

---

<sup>10</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 19.

<sup>11</sup> Opakem jsou práva označovaná jako relativní, která působí pouze mezi stranami určitého právního poměru (neboli *inter partes*), typicky práva závazková.

oprávnění tvořící jeho obsah.<sup>12</sup> *Elasticita* vlastnického práva představuje dynamický prvek. Vlastnické právo reaguje na vznik a zánik různých omezení, kdy v důsledku určité překážky dojde k zúžení vlastnických oprávnění (např. nájemní právo omezí vlastníka věci v jeho užívání). Po odpadnutí daného omezení se vlastnické právo rozšíří zpět do své původní podoby, což se projeví tím, že vlastník věci může opět se svým vlastnictvím plně nakládat (disponuje opět všemi oprávněními, která jsou obsahem vlastnického práva). V neposlední řadě je vlastník při výkonu vlastnického práva *nezávislý* v tom smyslu, že je oprávněn s věcí nakládat dle svého uvážení nezávisle na vůli ostatních. Tuto nezávislost však nelze vnímat absolutně a neomezeně. Meze vlastnického práva plynou jednak z právního řádu (zákonné meze vlastnického práva) a jednak ze subjektivních práv jiných osob. O mezích vlastnického práva bude blíže pojednáno v rámci kapitoly 1.4 zabývající se obsahem vlastnického práva k pozemku.<sup>13</sup>

Vlastnické právo jakožto základní lidské právo, je právem nepromlčitelným,<sup>14</sup> což však nevylučuje možnost pozbytí vlastnické právo v důsledku vydržení.

Vedle pojmu „vlastnické právo“ bývá používán rovněž pojem „vlastnictví“, který je pojmem nejen právním, ale také ekonomickým. V ekonomickém pojetí jej chápeme jako *„souhrn společenských výrobních vztahů, existujících v každé etapě vývoje lidské společnosti, a to v podobě pro ně charakteristické, jejichž prostřednictvím člověk (společnost) uspokojuje své materiální i nemateriální potřeby.“*<sup>15</sup> V právním slova smyslu bývá používán v různých významech. Občanský zákoník z roku 1964 tyto pojmy nerozlišoval a používal *vlastnictví* víceméně jako synonymum. Stejným způsobem k používání těchto pojmů přistupuje i teorie a praxe, kdy jejich skutečný význam vždy vyplývá z daného kontextu.<sup>16</sup> Současný občanský zákoník se však již snaží tyto pojmy odlišit, když v § 1011 odst. 1 za vlastnictví označuje *„vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné,“* vymezuje tak předmět vlastnického práva. Toto pojetí potvrzuje i důvodová zpráva k ustanovení § 1012 občanského zákoníku:

---

<sup>12</sup> V krajním případě se může jednat o případy tzv. holého vlastnictví (*nuda proprietas*), tedy případy, kdy vlastník pozbyl veškerá oprávnění, avšak nedošlo k zániku vlastnického práva. Tato forma existovala na našem území zejména v období před rokem 1990, kdy řada pozemků byla dána do užívání socialistickým organizacím, přičemž rozsah tohoto užívacího práva v podstatě odpovídal vlastnickému právu, vyjma možnosti dispozice s vlastnictvím. Vlastníkům tak v důsledku tohoto omezení zbylo pouhé holé vlastnictví, bez možnosti vykonávat jednotlivá oprávnění.

<sup>13</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, s. 438 – 441.

<sup>14</sup> Srov. článek 1 Listiny a § 614 OZ.

<sup>15</sup> PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. Praha: Aleš Čeněk, s.r.o., 2010, s. 56 - 57.

<sup>16</sup> Uvedené pojmy nerozlišuje ani Listina [srov. článek 11].

„...Osnova tedy nesměšuje ani nezaměňuje pojmy „vlastnictví“ a „vlastnické právo“, jak to činí platný občanský zákoník (např. v § 125, § 132 nebo v § 133) nýbrž pojmem „vlastnictví“ označuje předmět vlastnického práva, souhrn majetkových kusů, k nimž určitá osoba vlastnické právo má....“<sup>17</sup>

Terminologická změna se projevuje rovněž u vlastnického práva k pozemku, kdy pozemkovým vlastnictvím v kontextu občanského zákoníku nutno rozumět předmět vlastnického práva, tj. pozemek.

Vlastnické právo, stejně jako právo obecně, chápeme z pohledu teorie práva ve dvou rovinách – objektivní a subjektivní. Objektivním vlastnickým právem rozumíme soubor právních norem upravujících práva a povinnosti vlastníka plynoucí z tohoto právního poměru, zejména jejich vznik, zánik, obsah a rozsah oprávnění a povinností, jinými slovy jedná se o právní předpisy soukromého i veřejného práva, které se vlastnické právo regulují. Ve druhé - subjektivní rovině představuje vlastnické právo možnost vlastníka vykonávat v mezích objektivního práva jednotlivá vlastnická oprávnění na základě své vůle a ve svém zájmu.<sup>18</sup> Dle důvodové zprávy je objektivní vlastnické právo v občanském zákoníku vymezeno v již zmíněném § 1011 OZ a naopak v subjektivním smyslu je podává § 1012 OZ<sup>19</sup>.

Je zřejmé, že uvedená charakteristika vlastnického práva není vyčerpávajícím podáním, které s ohledem na složitost tohoto pojmu ani není možné v rámci jedné kapitoly učinit, nicméně jsou zde uvedeny základní rysy a důležité změny v pojetí vlastnického práva, jež přinesl současný občanský zákoník, přičemž uvedená charakteristika platí i pro vlastnické právo k pozemkům.

## **1.2. Specifika vlastnického práva k pozemku**

Vlastnické právo k pozemku můžeme stejně jako každé jiné právo charakterizovat jako právní (společenský) vztah (tj. soubor oprávnění a povinností) pozemkového vlastníka ke specifickému předmětu tohoto práva – pozemku. Pozemkem pak rozumíme individualizovanou a ohraničenou část zemského povrchu, resp. půdy, přičemž jsou to právě její specifické vlastnosti, které určují zvláštní povahu pozemkového vlastnického práva a způsobují, že je vlastnické právo k pozemku předmětem zvýšené pozornosti ze strany lidí i práva samotného. Projevem této zvýšené pozornosti je mimo jiné skutečnost,

<sup>17</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, s. 438 – 441.

<sup>18</sup> DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*. 3. vyd. Praha: Nakladatelství Eva Rozkotová – IFEC, 2010, s.

<sup>19</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, s. 437 – 439.

že na vlastnické právo k pozemku se vedle obecné úpravy vlastnického práva použije celá řada zvláštních pravidel, jež zmíněná specifika odrážejí.

Přestože v českém právním řádu nemá pojem půdy svou legální definici, je běžně používán, a to v různých významech. Primárně pod pojmem půda rozumíme zemský povrch (včetně prostoru pod ním i nad ním), tedy prostor vytvořený přírodními silami a procesy bez jakéhokoliv přičinění lidí. Pro lidskou společnost je půda naprosto zásadní a nenahraditelná, jelikož je nejen základním předpokladem pro její veškerou činnost, ale rovněž pro její samotnou existenci. V této souvislosti hovoříme o tzv. *polyfunkčním charakteru* půdy, jakožto o jednom z jejích specifíků, přičemž za základní funkce půdy považujeme funkce ekonomické a funkci ekologickou. Ekonomické funkce se opírají zejména o skutečnosti, že půda je: (i) místem, kde se odehrává veškerá lidská činnost, ať už výrobní či nevýrobní; (ii) základním výrobním prostředkem v zemědělství a lesnictví a (iii) nenahraditelným zdrojem nerostného bohatství vody pro vodní hospodářství. Ekologická funkce půdy pak vyplývá z faktu, že půda je jednou ze základních složek životního prostředí, která významně ovlivňuje jeho ostatní součásti (zejména rostliny, živočichy, vodní zdroje i ovzduší).<sup>20</sup> Půda (stejně tak pozemky jako její části) plní zmíněné funkce (ekonomickou a ekologickou) zpravidla současně, avšak pouze za předpokladu, že se vzájemně nevyklučují. Pokud tento předpoklad není naplněn, vznikají mezi funkcí ekonomickou a ekologickou určité konflikty, přičemž právo na tuto situaci reaguje ve prospěch ekologické funkce tím, že půdě jakožto jedné ze složek životního prostředí poskytuje zvýšenou ochranu. To se ve vztahu k vlastnickému právu k pozemku projevuje existencí celé řady veřejnoprávních omezení, které významně ovlivňují možnosti vlastníka při nakládání s jeho pozemkem, zejména při hospodářském využití. Paralelně lze na určitém území vykonávat i více ekonomických funkcí (opět za předpokladu, že se tyto vzájemně nevyklučují), což se projevuje v možnosti tzv. souběžného užívání, která umožňuje, aby půdu (jeden pozemek) využívalo ve stejnou dobu více osob (vedle vlastníka ještě jiná oprávněná osoba), které jej zpravidla budou využívat k odlišným účelům. Příkladem může být les, resp. lesní pozemky, které vlastník využívá pro hospodářské účely a současně ostatní osoby je z titulu obecného užívání využívají pro houbaření či jiné zákonem dovolené činnosti. Dalším příkladem je zemědělský pozemek současně užívaný pro výkon myslivosti či pro umístění distribuční soustavy. Právními důvody, na základě kterých může jiná osoba užívat pozemek

---

<sup>20</sup> DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*. 3. vyd. Praha: Nakladatelství Eva Rozkotová – IFEC, 2010, str. 7-16.

souběžně s vlastníkem, jsou zejména: (i) zákon (nejčastěji půjde o oprávnění plynoucí z institutu obecného užívání<sup>21</sup> nebo zákonná věcná břemena<sup>22</sup>), (ii) smluvní věcná břemena, kdy vlastník ze své vůle zřídí jiné osobě ke svému pozemku např. služebnost stezky, příp. (iii) obligační smlouva (např. nájem či pacht). Dalším projevem polyfunkčnosti je možnost při splnění zákonných podmínek měnit způsoby využití konkrétního pozemku (např. přeměnou zemědělského pozemku na pozemek stavební).<sup>23</sup>

Pro půdu ve smyslu zemského povrchu je dále charakteristická její *omezenost* co do rozlohy (množství) vyplývající zejména ze skutečnosti, že půdu nelze vyrobit, rozmnožit, či jinak nahradit a *nepřenositelnost*. Na této skutečnosti nemění ani nic fakt, že v důsledku procesu dělení či scelování pozemků dochází k navyšování či snižování počtu jednotlivých pozemků (parcel), nicméně toto nevede k zvětšení celkové plochy. Lidé jsou tak nuceni uspokojovat své neustále se zvyšující potřeby, související zejména s demografickými změnami a rozvojem lidské společnosti jako celku, na již existujícím území, které je ve své velikosti neměnné. Vzniká zde tak další konflikt, na nějž se právo snaží reagovat - střet narůstajících a různorodých potřeb a omezené rozlohy. Vzhledem k výše uvedenému a také k faktu, že v České republice již není půda (pozemek), která by neměla svého vlastníka, je řešení tohoto konfliktu primárně závislé na vůli pozemkových vlastníků. Velmi významnou výjimkou z právě uvedeného jsou však situace, kdy se do konfliktu dostanou zájmy soukromé a veřejné, kdy v takových případech často bývá vůle vlastníka potlačena a vlastník se tak musí smířit s určitými omezeními svých vlastnických oprávnění plynoucími zpravidla z veřejnoprávních předpisů. V krajních případech může být svého vlastnického práva proti své vůli dokonce zbaven prostřednictvím institutu vyvlastnění. V případě střetu individuálních zájmů bude však již zpravidla záležet na vlastníkově vůli; na jeho ochotě umožnit ostatním realizaci jejich zájmů.

Prakticky tak je možné uspokojovat vznikající potřeby v důsledku omezené rozlohy buďto v rámci přerozdělování daného území, které se projeví zejména změnami v osobách vlastníků (převody pozemků) nebo poskytnutím užívacích či požívacích práv jiné osobě (práva nájemního, pachtovního). Řešením je rovněž již zmíněná možnost souběžného užívání či změny ve způsobu využití pozemku. V neposlední je řadě lze také uvažovat o využívání dosud málo či vůbec užívaných pozemků, např. důvodu jejich

---

<sup>21</sup> Např. § 19 zákona č. 289/1995 Sb., zákon o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon).

<sup>22</sup> Např. dle zákona č. 458/2000 Sb., podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích (energetický zákon).

<sup>23</sup> FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 23.

lokace, případně pokusit se je využívat efektivnějšími způsoby za použití moderních technických postupů a zařízení<sup>24</sup>.

Nemožnost přenést půdu z místa na místo má za následek zejména to, že při využívání půdy je vždy nutné brát na zřetel širší území, nelze tak s jednotlivými pozemky nakládat izolovaně a nezávisle na pozemcích okolních, což se projevuje výrazně rozsáhlejšími omezeními vyplývajícími jak z individuálních zájmů ostatních pozemkových vlastníků (oblast sousedského práva), tak i z obecných zájmů upravených ve zvláštních případech (veřejnoprávní omezení, vyvlastnění). Půdu rovněž nelze užíváním spotřebovat ani opotřebovat, lze říci, že ji nelze zničit, nicméně lidská činnost ji často výrazně znehodnocuje, mění její vlastnosti, což v důsledku může vést k omezení jejího využití. V některých zvlášť závažných případech se může po nějakou dobu stát úplně nevyužitelnou. Vlastnosti půdy však lze lidskou činností ovlivňovat i pozitivně a tím naopak zlepšovat možnosti jejího využití.

V neposlední řadě je půda ve formě pozemku věcí v právním smyslu a tedy objektem právních vztahů včetně práva vlastnického. Jedná se však o věc velmi specifickou, což je dáno uvedenými vlastnostmi.<sup>25</sup>

Uvedená specifika půdy způsobují řadu problémů (již zmíněné konflikty), jež se právo obecně snaží vyřešit tak, aby byla zachována určitá rovnováha mezi protichůdnými zájmy (individuálními i obecnými) plynoucími z rozdílných lidských potřeb a aby bylo zajištěno její účelné a rozumné využití. Významné dopady to má zejména na vlastnické právo k pozemku, které v důsledku zmíněných vlastností podléhá rozsáhlejší a podrobnější regulaci než vlastnické právo k jakékoliv jiné věci. Je s ním spojena celá řada povinností a omezení ať už v oblasti soukromoprávní, kdy vlastník pozemku musí téměř při všech svých činnostech zohledňovat vlastníky pozemků sousedních, tak v té veřejnoprávní, kdy z obecných či veřejných zájmů plyne celá řada omezení, které je vlastník povinen respektovat a v určitých případech (při splnění zákonných podmínek) může svého vlastnického práva dokonce pozbýt i proti své vůli. Na druhou stranu je zvýšená pozornost věnována také jeho ochraně, jakožto určitá kompenzace (nikoliv však v rozporu s článkem 11 odst. 3 Listiny, kterým je zaručena rovnost vlastnického práva).

---

<sup>24</sup> FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 24.

PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015. s. 11-12.

<sup>25</sup> PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. Praha: Aleš Čeněk, s.r.o., 2010, s. 10-15.

FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 22 – 26

PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015. s. 11 - 12

### 1.3. Objekt (předmět) vlastnického práva k pozemku

Každý právní vztah je charakterizován třemi základními prvky, kterými jsou objekt (předmět), subjekt a obsah. V rámci stejného právního vztahu, v tomto případě práva vlastnického, je to právě objekt, který určuje konkrétní podobu vlastnického práva a je důvodem pro zvláštní právní úpravu odlišnou od úpravy obecné. Toto je rovněž případ vlastnického práva k pozemku, které je upraveno řadou speciálních ustanovení právě s ohledem na jeho specifický předmět – pozemek.

Občanský zákoník vymezuje obecně předmět vlastnického práva v ustanovení § 1011 následovně: *Vše co někomu patří, všechny jeho věci, hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.*<sup>26</sup> Předmětem vlastnického práva je tedy určitá věc. Současný občanský zákoník pojímá věc v tzv. širším smyslu, kdy za věc dle ustanovení § 489 označuje *vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí*. Věci dále rozděluje na věci hmotné (tj. „*ovladatelná část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu*“) a nehmotné („*práva, jejichž povaha to připouští, a jiné věci bez hmotné podstaty*“) [srov. §496 OZ] a tradičně také na movité a nemovité [srov. § 497 OZ]. Z charakteristik uvedených ve zmíněných ustanoveních ohledně dělení věcí pak jasně vyplývá, že pozemek je věcí hmotnou a nemovitou, tzn. je způsobilým předmětem vlastnického práva.

#### 1.3.1. Vymezení pojmu nemovité věci

Dělení věcí v právním smyslu na movité (*res mobiles*) a nemovité (*res immobiles*) je tradiční a setkáváme se s ním již od dob římského práva.<sup>27</sup> Česká právní úprava se v tomto neliší, avšak je třeba zmínit, že obsah těchto pojmů nebyl v průběhu historického vývoje vždy totožný.<sup>28</sup> Koncepce nemovité věci doznala v důsledku rekodifikace soukromého práva zásadních změn. Občanský zákoník vymezuje nemovité věci v § 498 odst. 1 následovně: *„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí*

<sup>26</sup> Jak již bylo řečeno v přecházejících kapitolách, občanský zákoník pod pojmem vlastnictví vnímá předmět vlastnického práva, v případě pozemků lze tak předmět označit též pojmem pozemkové vlastnictví.

<sup>27</sup> Římské právo rozdělovalo věci na movité, tedy věci, kterými lze pohybovat beze změny jejich podstaty, a nemovité, jimiž pohybovat nelze. Nemovitostmi byly pozemky, jež se samostatnou věcí staly ohraničením, přičemž k pozemku náležel nekonečný prostor nad hranicemi pozemku i pod hranicemi do vnitra země. Za součást pozemku byly považovány všechny movitosti, které jsou s pozemkem pevně a trvale spojeny. Viz KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M.: *Římské právo*. 2. vydání. Praha, C.H.Beck, 1995. s. 86

<sup>28</sup> Tak např. (i) občanský zákoník z roku 1964 za nemovitosti v § 119 odst. 2 označoval: „*pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem*;“ (ii) OZO 1811 stanovil, že: „*věci, které bez porušení jejich podstaty s jednoho místa na druhé lze přenášeti, jsou movité, jinak jsou nemovité. Věci, které o sobě jsou movité, pokládají se v právním smyslu za nemovité, tvoří-li na základě zákona nebo vlastnickova určení příslušenství nemovité věci.*“

*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.*“ Všechny ostatní věci, které nelze podřadit pod uvedenou charakteristiku, jsou věcmi movitými, přičemž uvedený výčet nemovitostí není výčtem taxativním.

Na první pohled se může zdát, že vyjádření toho, co je a co není nemovitou věcí je jasné a zřejmé a nevyžaduje větší pozornosti, nicméně opak je pravdou. Jak vyplývá z jednotlivých komentářů k předmětnému ustanovení, je zde řada autorů, kteří vidí současné pojetí nemovité věci jako více než problematické, resp. nejednoznačné, přičemž otázka přesného vymezení, zda se jedná o věc movitou či nemovitou je naprosto zásadní, a to z důvodu, že se pro ně v řadě případů uplatní odlišná pravidla. Příkladem budiž forma právních jednání, která se věcí dotýkají. V případě nemovitých věcí bude zásadně vyžadována písemná forma, v některých případech dokonce forma veřejné listiny, naopak právní jednání ohledně movitých věcí je ovládáno spíše zásadou bezformálnosti a k platnosti jednání postačí ústní či konkludentní vyjádření. Další rozdíl spočívá v různorodosti práv, která se k jednotlivým věcem mohou vázat, kdy některá z nich se uplatní pouze u věcí movitých, jiná zase u věcí nemovitých. Velmi významným aspektem je otázka vzniku věcných práv (typicky práva vlastnického), kdy u nemovitých věcí se projevuje princip publicity, tedy zápisu a zveřejnění těchto práv v katastru nemovitostí. V neposlední řadě se význam dělení projevuje též v daňové oblasti.<sup>29</sup>

O čem nelze jistě pochybovat, je skutečnost, že pozemek je věcí nemovitou bez ohledu na jeho druh, polohu, výměru či způsob evidence v katastru nemovitostí. Tato skutečnost nevyplývá pouze z jeho povahy, kdy pozemek není možné přemístit z místa na místo, ale právě i z výslovného zákonného vyjádření občanského zákoníku uvedeného v § 498. Nemovitými věcmi jsou rovněž podzemní stavby se samostatným účelovým určením (např. metro, tunel, vinný sklípek). Naopak ostatní podzemní stavby jsou považovány za součást nemovité věci (pozemku) a status samostatné nemovité věci nemají [srov. § 506 OZ]. Vzhledem k tomu, že občanský zákoník pod pojmem věci chápe též některá práva, mohou být nemovitými věcmi rovněž některá věcná práva (tak např. „právo stavby“, služebnosti či reálná břemena). Status nemovité věci mají rovněž ta práva, která za nemovité věci prohlásí zákon (jediné právo, o kterém to prozatím OZ stanoví je již zmíněné „právo stavby“, přičemž toto výslovné zakotvení v § 1242 je

---

<sup>29</sup> TÉGL, P. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ - I. *Právní prostor* [online]. 2015 [cit. 21. března 2016]. Dostupné na: internetové adrese: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-i>.

považováno za nadbytečné s ohledem na to, že jeho povaha nemovité věci vyplývá již z faktu, že se jedná o věcné právo (viz předchozí věta)).<sup>30</sup>

Nemovitostí dále bude věc, u níž budou kumulativně naplněny předpoklady uvedené v pokračování § 498 OZ: „*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,*“ přičemž toto konstatování vyvolává určité polemiky. Problém je spatřován zejména ve znění „stanoví-li jiný právní předpis,“ který svádí k tomu, že tak může být stanoveno pouze právním předpisem odlišným od občanského zákoníku. Tento výklad by se tak např. projevil u dočasné stavby, kterou ze součástí pozemku vyjímá právě občanský zákoník v ustanovení § 506 (naplnění 2. podmínky), tudíž je samostatnou věcí a je nutné určit, zda se jedná o věc movitou či nemovitou. Pokud nebude možné dočasnou stavbu přenést z místa na místo, aniž by došlo k porušení její podstaty, naplní se i 3. podmínka. Co se týče 1. podmínky („stanoví-li jiný právní předpis“), v případě doslovného chápání uvedeného ustanovení by bylo nutné dojít k závěru, že dočasná stavba nenaplnuje podmínky nemovité věci (skutečnost, že není součástí pozemku, totiž stanoví sám občanský zákoník), což s ohledem na ustanovení § 498 vede k závěru, že se jedná o věc movitou.<sup>31</sup> Konkrétně tento výklad však podléhá opravdu silné kritice, která zmíněné chápání považuje za absurdní a říká, že citované znění je nutné chápat ve smyslu „jiného místa“ v právním řádu, tedy i v občanském zákoníku, přičemž argumentuje zejména tím, že pokud určité věci naplňují shodně znaky nemovité věci stanovené zákonem (není součástí pozemku a současně ji nelze přemístit bez porušení její podstaty), nemůže být rozhodující pouze to, kde v právním řádu je tak stanoveno.<sup>32</sup> V této souvislosti považují rovněž za vhodné doplnit, že není nutné, aby právní předpis výslovně stanovil, že určitá věc není součástí pozemku, nýbrž postačí, že to z něj bude jednoznačně vyplývat.<sup>33</sup> Obdobně tak lze uvažovat např. i o inženýrských

---

<sup>30</sup> MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III. § 419-654*. Praha: Leges, 2014, s. 257-258 a 271-272.

<sup>31</sup> LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1794-1798.

<sup>32</sup> BAUDYŠ, P. Nemovitá věc podle nového občanského zákoníku. *Rekodifikace & praxe* [online]. 2014, č. 12. s. 3 [cit. 21. března 2016]. Dostupné také v: ASPI [právní informační systém]. TÉGL, P. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ - I. *Právní prostor* [online]. 2015 [cit. 21. března 2016]. Dostupné na: internetové adrese: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-i>.

<sup>33</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 1178.

sítích, které občanský zákoník v § 509 rovněž nepovažuje za součást pozemku, avšak za předpokladu, že naplní zbývající dvě podmínky.

Výčet podaný v ustanovení § 498 nelze považovat za taxativní, což vyplývá mimo jiné z toho, že občanský zákoník v dalších ustanoveních za nemovité věci prohlašuje i jiné věci, tak např. označuje bytové jednotky [srov. § 1159 OZ] a stavby, které se po účinnosti občanského zákoníku v souladu s § 3055 nestaly součástí pozemku a zůstaly i nadále věcmi samostatnými.

### 1.3.2. Vymezení pojmu pozemek

Z ustanovení občanského zákoníku jasně vyplývá, že pozemek je věcí hmotnou a nemovitou, a jako takový je samostatným předmětem vlastnického práva. Avšak i přesto, že OZ pojem pozemek běžně používá a tím vymezuje jeho obsah, nepodává nám jeho legální definici, přičemž obecnou definici nenajdeme ani v jiném právním předpisu. Jedinou legální definici pozemku obsahuje § 2 písm. a) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „**katastrální zákon**“), dle kterého pozemek je „*část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky<sup>34</sup> nebo hranicí katastrálního území<sup>35</sup>, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem<sup>36</sup>, hranicí jiného práva podle § 19<sup>37</sup>, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.*“

Přestože se jedná o definici primárně použitelnou pouze pro katastrální zákon, lze z ní vyvodit některé charakteristické znaky pozemku, které se v zásadě uplatňují i v oblasti soukromého práva. Těmito znaky jsou (i) určité území, jakožto výseč zemského povrchu a (ii) hranice takového území.<sup>38</sup> Jinými slovy se jedná o individualizovanou část zemského povrchu, přičemž k této individualizaci dochází právě stanovením určité hranice. Z výše uvedené definice dále vyplývá, že hranice pozemku mohou být různé dle účelu, pro který mají být použity. Jednotlivé typy hranic se mohou překrývat, avšak v řadě případů budou mít průběh odlišný. Hranice pozemků se mohou rovněž měnit,

<sup>34</sup> Tzn. hranice státu, kraje, okresu či obce.

<sup>35</sup> Definováno v § 2 písm. h) katastrálního zákona jako: „*technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí*“.

<sup>36</sup> Katastrální zákon z roku 2013 také zavedl nový způsob stanovení hranice, kdy je možné její určení již v rámci některých realizačních nástrojů územního plánování, a to konkrétně v rámci regulačního plánu, územního rozhodnutí či územního souhlasu.

<sup>37</sup> Hranice jiného práva představuje hranici mezi pozemky náležející stejnému vlastníku, kterým je stát, kraj nebo obec, avšak s jednotlivými pozemky hospodaří různé instituce zřízené těmito subjekty.

<sup>38</sup> BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 5-14

k čemuž zpravidla dochází na základě: (i) soukromoprávní skutečnosti (např. vydržením) nebo (ii) administrativní skutečnosti, která se projevuje zejména v možnostech pozemky dělit či slučovat, což vyplývá z jejich charakteristiky jako věci dělitelné. Ohledně hranic je však nutné poznamenat, že v rámci soukromého práva lze za hranici považovat i hranici jinou než výslovně uvedenou v katastrálním zákoně, typicky hranici držby.<sup>39</sup> S ohledem na téma práce však považuji za nejvýznamnější hranici vlastnickou oddělující od sebe pozemky ve vlastnictví různých osob, přičemž tato hranice v reálném prostředí může, ale také nemusí být viditelná či rozpoznatelná.

Občanský zákoník rovněž používá označení pro různé druhy pozemku, příkladem je § 2014 odst., který zmiňuje „stavební pozemek“, v § 1142 odst. 2 hovoří o „zemědělském pozemku“ či v § 1261 o „pozemku určeném k plnění funkcí lesa“, i když tyto pojmy sám nedefinuje. Význam těchto pojmů se sice bude zpravidla odvíjet od jejich vymezení ve zvláštních právních předpisech, avšak to neznamená, že by se jednalo o pojmy totožné. Důvodem je, že pojmy definované v těchto předpisech lze ve významu tam uvedeném použít pouze v kontextu takového předpisu. Těmito předpisy jsou např. zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), který v § 2 mezi základními pojmy definuje „stavební pozemek“, „zastavěný stavební pozemek“ či „nezastavitelný stavební pozemek“. Dalším příkladem je zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon), který pracuje s pojmy „pozemky určené k plnění funkce lesa“ či „lesní pozemek“ nebo zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, který např. v § 1 vymezuje „zemědělsky obhospodařované pozemky (patří sem orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a dočasně neobdělávaná půda). O jednotlivých druzích pozemku hovoří také katastrální zákon, který v § 3 odst. 2 rozlišuje následující druhy pozemků: ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty (zemědělské pozemky), lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy (nezemědělské pozemky). Toto třídění je označováno jako účelová kategorizace půdy, kdy dochází k rozdělení pozemků do skupin dle jejich hospodářského či jiného společenského využití. Účelová kategorizace půdy je zvláštním nástrojem, který má zajistit soulad mezi využíváním pozemků a jejich ochranou. Představuje jeden z prostředků omezení vlastníků při nakládání s jejich pozemky.

---

<sup>39</sup> Na rozdíl od předchozího úpravy obsažené v zákoně č. 344/1992 Sb. nevymezuje současný katastrální zákon pozemek *hranicí držby*.

Ke správnému vymezení pozemku je třeba ještě doplnit, že pozemek není pouhou plochou, resp. povrchem, nýbrž je to prostor, který zahrnuje rovněž určitou (i když dle současného pojetí spíše neurčitou) část nad pozemkem i pod ním, což je ostatně již dnes výslovně stanoveno v § 506 OZ, kde je za součást pozemku prohlášen i „*prostor nad povrchem a pod povrchem*.“ Nutné je také zohlednit další ustanovení ohledně součástí pozemku, vymezené ať už pozitivně (stanovením toho, co součástí pozemku je) tak negativně (určením, co součástí pozemku není).<sup>40</sup>

### 1.3.3. Součást pozemku

Co se týče pojetí součásti věci, to bylo přijetím občanského zákoníku velmi výrazně poznamenáno. Za pozitivní lze jistě považovat návrat tradičních institutů, zejména pak zásady *superficies solo cedit*, za negativní potom v některých případech nejednoznačné řešení, které přineslo další otázky a nejistotu. Obecně je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a co nelze oddělit bez toho, aby věc byla znehodnocena [srov. § 505 OZ]. Součást věci není samostatnou věcí ve smyslu ustanovení § 489 OZ a nemůže tedy sama o sobě být předmětem vlastnického práva, to znamená, že vždy sdílí právní osud věci, k níž náleží. Odpověď na otázku, co je a co není součástí pozemku, podává občanský zákoník následně v několika ustanoveních.

V § 506 odst. 1 nám v první řadě výslovně říká, že *součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod ním*. Přestože občanský zákoník z roku 1964 toto explicitně neobsahoval, uplatňovalo se zmíněné pravidlo s ohledem na judikaturu i za jeho účinnosti. Příkladem je rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 12. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1000/2010, které stanovilo: „... *Platné právo tuto otázku výslovně neřeší, nicméně není pochyb o tom, že i v současnosti vlastnické právo k pozemku zahrnuje i prostor nad jeho povrchem. To vyplývá i z § 127 odst. 1 obč. zák., který omezuje právo vlastníka pozemku odstranit větev přesahující na jeho pozemek (tedy zasahující do vzdušného prostoru nad pozemek). Přesah střechy nad sousední pozemek soudy posuzují jako neoprávněnou stavbu (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 3. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2500/2008. ... Lze tedy uzavřít, že zasahovat částmi stavby (např. zateplením zdi, balkony apod.) do prostoru nad sousedním pozemkem bez právního důvodu není přípustné.*“ Výslovné zavedení tohoto pravidla lze jistě zařadit k těm pozitivním změnám, nicméně i přesto zde

---

<sup>40</sup> K obecné použitelnosti legální definice pozemku uvedené v katastrálním zákoně se velmi podrobně vyjadřuje: MELZER, F., TĚGL, P. a kol. *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III. § 419-654*. Praha: Leges, 2014, s. 254.

zůstává řada souvisejících otázek, na které OZ jednoznačnou odpověď nedává, týkající se zejména určení toho, co vlastně zmíněný prostor nad povrchem i pod ním zahrnuje. Ve vztahu k prostoru nad pozemkem je nutné zmínit, že uvedené pravidlo není možné chápat tak, že by předmětem vlastnictví byl vzduch, který se nad jeho pozemkem nachází, nýbrž tak, že tento prostor (nad i pod) náleží do sféry jeho vlivu. Jinými slovy i k tomuto prostoru se váží vlastnická oprávnění, která se, mimo jiné, projeví tím, že vlastník může vyloučit zásahy ostatní osob rovněž z tohoto prostoru (avšak s ohledem na § 1023 OZ, dle něhož musí vlastník pozemku snášet užívání prostoru nad i pod, pokud pro to existuje důležitý důvod a děje se tak rozumným způsobem). J. Spáčil<sup>41</sup> rovněž poukazuje na problém, kdy se na pozemku nachází stavba, která se v souladu s platnými pravidly nestala jeho součástí a zachovala si status samostatné nemovité věci, přičemž řešení se dle jeho názoru bude opírat o stanovení, jestli bude prostor nad pozemkem zahrnovat i prostor nad domem či tento prostor bude vyňat a analogicky zde bude svůj vliv uplatňovat vlastník stavby. Co se týče prostoru pod povrchem, tam za součást pozemku jistě lze považovat materiál (zeminu), která se ve vrstvách pod daným pozemkem nachází, přičemž i zde bude problematické jasně určit co z prostoru pod povrchem pozemku je a co naopak není jeho součástí. Další otázku, kterou občanský zákoník stále nevyřešil, je zakotvení hranice, kam až tento prostor dosahuje (jak vysoko a jak hluboko). Jistě dnes již nelze vycházet z pravidla, které znalo římské právo, že součástí pozemku je nekonečný prostor nad ním i pod ním<sup>42</sup>.

Při určení toho, co z prostoru nad a pod lze považovat za součást pozemku, se tak vychází zejména: (i) z pravidla, že se musí jednat o část, kterou je vlastník fakticky schopen ovládat, což ostatně vyplývá i z povahy pozemku jakožto věci hmotné [srov. § 496 odst. 1], nicméně to se může lišit dle technických možností a může zde vznikat určitá nejistota, (ii) z těch ustanovení občanského zákoníku vylučujících některé věci jako součást pozemku<sup>43</sup> a (iii) ze zvláštních předpisů.<sup>44</sup> I přes existenci uvedených limitů se

---

<sup>41</sup> SPÁČIL, J. Poznámky k vlastnictví prostoru nad pozemkem a pod ním. *Právní rozhledy* [online]. 2012, č. 7. s. 246. [cit. 21. března 2016]. Dostupné také na: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembrgjpax4s7g5pxg5dsl4zding&groupIndex=6&rowIndex=0>.

<sup>42</sup> KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M.: *Římské právo*. 2. vydání. Praha, C.H.Beck, 1995. s. 86

<sup>43</sup> Jako součást pozemku je tak např. vyloučena podzemní stavba se samostatným účelovým určením, kterou občanský zákoník výslovně označuje za nemovitou věc [srov. § 498 odst. 1], stavby, které k datu účinnosti občanského zákoníku zůstávají samostatnými nemovitými věcmi [srov. § 3055]

<sup>44</sup> Např. zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví definující vzdušný prostor České republiky, dále také zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a jeho ustanovení ohledně právního statusu jeskyň, z. č. 114/1992 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) upravující mj. vyhrazené nerosty, které náleží do výhradního vlastnictví státu, či zákon č. 245/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon

domnívám, že by bylo jistě žádoucí stanovit tyto hranice v obecné rovině a posílit tak právní jistotu všech zúčastněných tak, aby pro obě strany vlastnického právního vztahu (na jedné straně vlastníka a na druhé všech ostatních individuálně neurčených osob) bylo zřejmé, kam až jejich práva sahají.<sup>45</sup>

Občanský zákoník do našeho právního řádu opět zavedl římskoprávní zásadu *superficies solo cedit*, tedy zásadu, že *povrch ustupuje půdě (pozemku)*, když v § 506 odst. 1 dále stanoví, že součástí pozemku jsou *stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“)* ..., včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Pojem stavby a jejího vztahu k pozemku představuje velmi široké téma, které zahrnuje řadu sporných či nejednoznačných momentů, které se jistě dotýkají i vlastnického práva k pozemku, nicméně s ohledem na rozsáhlou a komplikovanou problematiku se v tomto směru omezím pouze na popis některých skutečností.<sup>46</sup>

Navrací se tak k tradičnímu principu, který byl upraven již v obecném zákoníku občanském<sup>47</sup>. Tato zásada z našeho právního řádu zmizela přijetím zákona č. 141/1950 Sb., občanský zákoník (tzv. „střední“ občanský zákoník), který zavedl opačnou zásadu, tedy že trvalé stavby součástí pozemku nejsou. Následný občanský zákoník z roku 1964 sice v původním znění tuto zásadu nezakotvil, nicméně byla dovozována z jiných ustanovení zákona. Později v rámci novelizace na začátku 90. let však byla opět výslovně upravena a tento stav přetrvával až do přijetí nového občanského zákoníku z roku 2012.<sup>48</sup> Z uvedeného principu vyplývá, že stavba již nadále není samostatnou věcí a nemůže tak být samostatně předmětem vlastnického práva a bude tak vždy sdílet právní osud pozemku. Konstatování, že stavba (jakákoliv) je součástí pozemku, však neplatí bez dalšího. V občanském zákoníku najdeme řadu výjimek, kdy stavba součástí pozemku nebude.

V první řadě se tato zásada projeví u staveb, k jejichž výstavbě došlo až po 1. 1. 2014 (tj. od data účinnosti občanského zákoníku). U staveb vzniklých před účinností občanského zákoníku, jejichž vlastník byl totožný s vlastníkem pozemku, došlo

---

řešící problematiku vlastnictví podzemních a povrchových vod nebo zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon vymezující ochranná pásma elektrizačních soustav.

<sup>45</sup> FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 17.

<sup>46</sup> K pojmu stavba podrobně: TÉGL, P. Některé aktuální výkladové problémy úpravy nemovitých věcí v NOZ - II. *Právní prostor* [online]. 2015 [cit. 21. března 2016]. Dostupné na: internetové adrese: <http://www.pravniprostor.cz/clanky/rekodifikace/nektere-aktualni-vykladove-problemy-upravy-nemovitych-veci-v-noz-ii>.

<sup>47</sup> Zákon č. 946/2011 Sb. zák. soud. ze dne 1. 6. 1811.

<sup>48</sup> Podrobně se vývoji a obsahu právní úpravy týkající se zásady *superficies solo cedit* věnuje Alena Pohlová v článku *Vlastnictví pozemku a stavby* zveřejněném v časopise Právní rádce, ze dne 31.5.2006.

k trvalému přírůstku stavby k pozemku a od té chvíle již nebude možné vlastnické právo k nim rozdělit. V případě, kdy vlastník stavby a vlastník pozemku jsou dvě různé osoby, se uplatní pravidlo obsažené v rámci přechodných ustanovení občanského zákoníku, konkrétně § 3055 odst. 1., to znamená že, pokud tento stav (rozdílnost vlastníků) trval k počátku účinnosti občanského zákoníku, ponechává si stavba status nemovité věci, a to až do té doby, dokud nedojde ke splynutí vlastníků v jednu osobu.<sup>49</sup> Splynutí vlastníků pozemku a stavby je žádoucí stav, který se občanský zákoník snaží zajistit např. stanovením vzájemného zákonného předkupního práva mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby na něm stojící. Je tak povinností každého z těchto vlastníků v případě zamýšleného prodeje obrátit se na druhého vlastníka s nabídkou na odkoupení. Pokud však druhý vlastník nemá o koupi zájem, nebrání nic nabízejícímu vlastníku pozemek či stavbu prodat třetí osobě [srov. § 3056 OZ] s tím, že předkupní právo vázne na převáděné nemovitosti i nadále. Zmíněné pravidlo se uplatní i v případě spoluvlastnictví. Součástí pozemku se dále nestaly stavby, které byly na cizím pozemku postaveny na základě věcného práva či jiné smlouvy před účinností občanského zákoníku.

Nicméně ani stavba provedená až po účinnosti občanského zákoníku automaticky neznámá, že je součástí pozemku. Výjimku představují zejména stavby zřízené na základě „práva stavby“ [srov. § 1240 a násl.], dále dočasné stavby [srov. 506 odst. 1] a podzemní stavby se samostatným hospodářským určením, které jsou dle ustanovení § 498 odst. 1 nemovitou věcí.<sup>50</sup> V ostatních případech tak budou podzemní stavby součástí pozemku, a to i v případě, že zasahují pod jiný pozemek [srov. § 506 odst. 2]. Občanský zákoník řeší rovněž případy, kdy stavebník (osoba odlišná od vlastníka pozemku) postaví stavbu na cizím pozemku neoprávněně. I v tomto případě se stavba stává součástí pozemku. Jak bude s takovou stavbou naloženo, se odvíjí od dobré víry stavebníka. Pokud byl v dobré víře, dává mu občanský zákoník v § 1084 odst. 2 právo požadovat po vlastníkovu pozemku náhradu účelně vynaložených nákladů. Navíc, pokud vlastník pozemku o takové stavbě věděl a včas nezasáhl, může stavebník požadovat, aby na něj vlastník pozemku vlastnické právo k pozemku převedl za obvyklou cenu. To platí i obráceně, tedy že vlastník pozemku může po stavebníkovi požadovat odkoupení pozemku [srov. § 1086]. O tomto může rovněž na návrh kteréhokoliv z nich rozhodnout

---

<sup>49</sup> Blíže: LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1794 an.

<sup>50</sup> Těmito stavbami jsou např. metro, tunel, podchod, podzemní garáže. Z druhé strany o samostatné věci se nejedná v případě studny, kanálu, šachty, které i v případě, že zasahují pod jiný pozemek, jsou součástí pozemku, ke kterému náleží.

soud. V případě, že stavebník v dobré víře není, bude se daná situace řešit dle ustanovení o nepřikázaném jednání dle § 3006 OZ [srov. § 1084 odst. 2 OZ]. Důsledkem „neoprávněné stavby“ může rovněž být rozhodnutí soudu, aby stavebník na vlastní náklady stavbu odstranil [srov. § 1085 OZ].<sup>51</sup>

Jako součást pozemku prohlašuje občanský zákoník výslovně v § 507 rovněž rostlinstvo na něm vzešlé, což je s ohledem na obecné vymezení součásti věci [§ 505 OZ] a *superficiální zásadu* [§ 506 OZ] považováno za nadbytečné. Toto ustanovení je ještě doplněno zvláštním ustanovením § 1067 OZ, které řeší vlastnické právo ke stromu, jež se odvíjí od místa, odkud vyrůstá kmen stromu, bez ohledu na to, kam zasahují jeho kořeny či větve a dále § 1088 OZ, jenž upravuje okamžik vzniku vlastnického práva k cizím semenům či sazenicím a je určen okamžikem spojení se zemí, tedy zapuštěním kořenů. Uvedené ustanovení dopadá na všechny druhy rostlin, tj. stromy, keře, květiny, byliny, trávy, obilí atd.; rozhodující rovněž není, jestli se jedná o rostliny trvalé nebo krátkodobé. Status součásti pozemku si rostlina nese po celou dobu svého spojení s pozemkem, tj. od okamžiku zapuštění kořenů až do té doby, dokud není trvale oddělena, tzn., že dosud nezasetá semena, nezasazené sazenice budou samostatnou movitou věcí, stejně jako rostliny, pokud dojde k jejich trvalému oddělení (separaci). Vhodné je také zmínit, že je-li rostlina plodonosná, její plody jsou rovněž součástí pozemku, na němž rostlina vyrůstá a nikoliv součástí samotné rostliny. Plody se samostatnou věcí stávají opět separací a stávají se vlastnictvím vlastníka pozemku, na nichž se po oddělení nachází.<sup>52</sup>

Naopak součástí pozemku výslovně nejsou inženýrské sítě, tedy vodovody, kanalizace, energetické či jiné vedení [srov. § 509 OZ]. Negativně součást věci vymezují rovněž některé veřejnoprávní předpisy. Tak stanoví např. zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ohledně tzv. „výhradních ložisek“. Ten sice výslovně neříká, že tato výhradní ložiska nejsou součástí pozemku a jsou tedy samostatným předmětem, nicméně to vyplývá z formulace § 5 horního zákona, který je prohlašuje za vlastnictví státu, a současně ze znění § 7, který ložiska nevyhrazeného nerostu za součást pozemku považuje. Součástí pozemku nejsou rovněž jeskyně, jak plyne z § 61 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, který výslovně

---

<sup>51</sup> PEKÁREK, M. Pozemek jako objekt právních vztahů z pohledu nového občanského zákoníku – několik poznámek. In: *Days of Law 2012. Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity č. 442 (řada teoretická)* [online]. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2013, s. 2383 - 2392 (dostupné na: [http://www.law.muni.cz/sborniky/dny\\_prava\\_2012/](http://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/))

<sup>52</sup> MELZER, F., TĚGL, P. a kol. *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III. § 419-654*. Praha: Leges, 2014, s. 333-335.  
SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015, s. 32.

stanoví, že: „*Jeskyně nejsou součástí pozemku a nejsou předmětem vlastnictví.*“ Jako další příklad bývá zpravidla zmiňován zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, který v § 3 odst. 1 opět výslovně stanoví, že: „*Povrchové a podzemní vody nejsou předmětem vlastnictví a nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku.*“

#### 1.3.4. Příslušenství pozemku

Na rozdíl od součásti věci představuje příslušenství věci z právního hlediska samostatnou věc. Občanský zákoník za příslušenství věci v § 510 odst. 1 označuje *vedlejší věc vlastníka věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s věcí hlavní v rámci jejich hospodářského určení*. Z uvedeného vyplývá, že aby bylo možné věc považovat za příslušenství, musí náležet tato stejnému vlastníku a musí zde existovat určitá trvalost spojení těchto dvou věcí. Příslušenství rozlišujeme přirozené, tedy to, které je objektivně dané (tzn., že věc vedlejší se běžně používá s věcí hlavní) nebo umělé, kdy věc je jako příslušenství věci označena vlastníkem (subjektivní hledisko). O hospodářském určení tak může rozhodnout vlastník, avšak vznikne-li pochybnost, zda určitá věc je či není příslušenstvím, vychází se z objektivního hlediska, tedy běžného použití dané věci [srov. § 511 OZ].<sup>53</sup> Charakteristika příslušenství v občanském zákoníku se od předešlé úpravy OZ 1964 v zásadě neliší [srov. §121 odst. 1 OZ 1964].<sup>54</sup> Důležitou změnu však přineslo ustanovení § 510 odst. 2, kde je stanovena vyvratitelná právní domněnka (tzn.: uvedené platí, pokud nebude prokázán opak), že příslušenství sdílí právní osud věci hlavní, tedy že v rámci právního jednání dotýkajícího se věci hlavní není nutné výslovně uvádět příslušenství. Naopak budou-li účastníci smlouvy chtít vedlejší věc vyloučit, budou tak muset učinit výslovně. Tato konstrukce se liší od pojetí, které se uplatňovalo za účinnosti předchozího zákoníku. Vzhledem k tomu, že OZ 1964 tuto otázku neupravoval, vycházelo se z judikatury, která byla původně poněkud roztráštěná. Ke sjednocení názoru došlo až na základě rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 11. 9. 2003, sp. zn. 31 Cdo 2772/2000<sup>55</sup>. Uvedený závěr se však uplatní

<sup>53</sup> Jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.

<sup>54</sup> Příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.

<sup>55</sup> „... *Je-li příslušenstvím věci hlavní nemovitost, je základním předpokladem k tomu, aby mohlo příslušenství na jinou osobu spolu s věcí hlavní přejít, vyjádření vůle toto příslušenství převést, a to v písemné formě. Teprve vyjádření vůle převést příslušenství věci, kterým je nemovitost, vytváří předpoklady pro zkoumání, zda tato vůle byla vyjádřena dostatečně určitě pro to, aby mohla vyvolat právní účinky sledované účastníky... . Rozhodnutí velkého senátu překonává právní názor, vyjádřený v rozsudku Nejvyššího soudu ze 14. 8. 2001, sp. zn. 28 Cdo 133/2001... . Podle diskusí, které byly k této otázce vedeny ve „vlastnickém“ senátu, lze očekávat, že praxe tohoto senátu bude nadále požadovat přesnou identifikaci příslušenství v právním úkonu, bude-li jím nemovitost, která je předmětem evidence v katastru nemovitostí (zejména půjde o pozemky*

pouze u příslušenství přirozeného, které je vymezené objektivními hledisky, nikoliv však u umělého, jež je odvislé od vůle vlastníka.<sup>56</sup>

### 1.3.5. Parcela

Pojem parcely definuje katastrální zákon v § 2 písm. b) takto: „*pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem*“. Katastrální zákon dále rozeznává: pod písm. c) parcelu stavební, kterou je pozemek evidovaný v druhu pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří, a pod písmenem d) parcelu pozemkovou, neboli *pozemek, který není stavební parcelou*. Z této definice vyplývá, že parcela není to samé co pozemek, není samostatnou věcí v právním smyslu, nýbrž představuje pouze prostředek evidence pozemků v katastru nemovitostí, přičemž se jedná o nejpřesnější a nejspolehlivější způsob určení pozemku, kdy pozemek je geometricky zaměřen a zachycen v katastrální mapě společně s identifikačními údaji (parcelní číslo, druh pozemku, osoba vlastníka, vlastnická a jiná práva). Rozdělení území na parcely se vztahuje na celou Českou republiku, přičemž platí, že je-li pozemek evidován v katastru nemovitostí, je tak vždy ve formě parcely. Výjimkou jsou pozemky v tzv. zjednodušené evidenci, v níž jsou evidovány zemědělské a lesní pozemky, které jsou sloučeny do většího celku, jejichž vlastnická hranice ve skutečnosti neexistuje, resp. není viditelná. V této podobě budou pozemky evidovány do té doby, než budou dokončeny komplexní pozemkové úpravy, jejichž cílem je provést identifikaci jednotlivých parcel a promítnout tyto skutečnosti do katastrální mapy.<sup>57</sup> Z uvedeného dále plyne, že předmětem jednotlivých právních vztahů nemusí být vždy pozemek ve formě parcely. To bude platit pouze pro ty vztahy, které se zapisují do katastru nemovitostí, jelikož takový zápis lze učinit pouze k pozemku ve formě parcely.

Vzhledem k tomu, že vlastnického právo k nemovitostem podléhá evidenci v katastru nemovitostí, bude možné jej zapsat pouze k takovému pozemku, který je současně parcelou. Toto se bezpodmínečně uplatní v případě převodu vlastnického práva, které nevzniká v důsledku převodní smlouvy, ale až vkladem do katastru nemovitostí (vklad má konstitutivní účinek). V převodních smlouvách tak pozemek bude muset být

---

*a garáže). Bude-li příslušenstvím nemovitost, která evidenci v katastru nepodléhá (různé vedlejší stavby jako kůlny, ploty apod.), mělo by stačit k jejich převodu vyjádření, že věc se převádí „s příslušenstvím“. Ovšem i tu je k převodu příslušenství třeba výslovný projev vůle, který musí být učiněn, jde-li o nemovitost, písemně; i nadále totiž platí, že příslušenství nepřechází „bez dalšího“, ale je třeba vyjádřit, že věc se převádí i s příslušenstvím.*

<sup>56</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015, s. 22.

<sup>57</sup> FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 19-20.

vymezen vždy jako parcela. Pokud by tedy vlastník pozemku evidovaného jako parcela pod určitým parcelním číslem chtěl převést pouze část takového pozemku, bude muset vlastnímu převodu předcházet rozdělení pozemku a zaevidování oddělené části ve formě parcely v katastru nemovitostí.

Jiná situace bude v případě práv, která není nutné v katastru evidovat. Tak v případě uzavření nájemní smlouvy či pachtovní (za předpokladu, že nebudou vkládány do katastru nemovitostí) bude možné pozemek vymezit i jiným způsobem než prostřednictvím parcely, což se uplatní zejména tehdy, kdy předmětem těchto jednání bude pouze část pozemku.

Pro vztah mezi pozemkem a parcelou platí, že každá parcela je pozemkem, avšak ne každý pozemek je parcelou. V ideálním případě by hranice parcely měly odpovídat skutečným vlastnickým hranicím pozemku. V reálném životě však nebude ojedinělé, že průběh těchto hranic bude z různých důvodů odlišný. Není nezvyklé, že se pozemek náležející jednomu vlastníku bude nacházet na několika parcelách či, že pozemek bude evidován prostřednictvím několika parcel s různými vlastníky (typicky např. pole, nebo louka, kdy pozemek bude tvořit jeden souvislý celek, nicméně v katastru nemovitostí bude evidováno několik parcel a několik různých vlastníků.<sup>58</sup>

Ke vztahu pozemku a parcely se též v řadě případů vyjádřila judikatura ještě za účinnosti předchozího katastrálního zákona (zákona č. 344/1992 Sb., zákon o katastru nemovitostí). Tak např. Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 27. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006 stanovil, že: *„Pozemek, .... je předmětem občanskoprávních vztahů; nemusí být vždy totožný s parcelou, nýbrž může zahrnovat více parcel, popř. 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.“*

V souvislosti se vztahem pozemku a parcely je rovněž důležitý rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 837/98 publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod jako R 40/2000, který konstatoval, že: *“Způsobilým předmětem vydržení vlastnického práva je i pozemek, který je částí parcely.“*

---

<sup>58</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015, s 28-30.

## 1.4. Obsah vlastnického práva k pozemku

Obsah každého práva tvoří práva resp. oprávnění a povinnosti vymezené právními předpisy. V případě vlastnického práva k pozemku jsou jimi oprávnění a povinnosti pozemkového vlastníka. Pro obsah pozemkového vlastnického práva platí v zásadě vše, co již bylo zmíněno o obsahu vlastnického práva v rámci úvodní kapitoly, kde bylo vlastnické právo vymezeno v obecné rovině (zejména vymezení platné právní úpravy, zahrnující článek 11 Listiny, ustanovení občanského zákoníku, a to zejména § 1011 – § 1036, a úprava obsažená ve zvláštních zákonech). Tato kapitola tak navazuje na tam učiněné obecné vymezení v tom směru, že jej konkretizuje ve vztahu k jednotlivým oprávněním a povinnostem vlastníka pozemkového, u nichž se rovněž projevují specifika pozemku, jakožto zvláštního předmětu vlastnického práva, která obsah pozemkového vlastnického práva více či méně modifikují. Současně bude v rámci této kapitoly stručně pojednáno o omezeních plynoucích z českého právního řádu pro vlastníky pozemků, která rovněž utváří obsah tohoto práva.

### 1.4.1. Oprávnění pozemkového vlastníka

§ 1012 OZ stanoví: „*Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit.*“ Pod pojmem nakládání je pak rozuměno zejména právo věc držet, užívat, požívat a užívat jeho plody, disponovat s ní a rovněž právo působit na podstatu věci, měnit ji či ji zničit.

Pozemkový vlastník je předně, stejně jako kterýkoliv jiný vlastník, oprávněn pozemek držet (*lat. ius possidendi*), přičemž oprávnění věc držet je nutné vnímat v širším slova smyslu, resp. ve dvou rovinách – faktické a právní. Fakticky se toto oprávnění projevuje tím, že věc můžeme fyzicky uchopit, mít ji u sebe, což je však u pozemku vyloučeno z jeho povahy jakožto věci nemovité. Faktická držba u pozemku se tak projeví tím, že vlastník má pozemek ve své moci, což mu umožňuje s pozemkem dále fakticky nakládat (příkladem je možnost vstoupit na pozemek a využívat jej dle svého uvážení). Jako určitou nevýhodu lze vnímat skutečnost, že pozemek (jenž jako nemovitost nelze přemístit) představuje pouhou výseč zemského povrchu a je tak vždy součástí určitého většího území, což je vlastník při výkonu jakéhokoliv svého oprávnění (včetně držebního) vždy nucen zohlednit (ve vztahu k sousedícím pozemkům) a své jednání tomuto přizpůsobit. Druhá rovina – právní – se projevuje tím, že vlastník zachází s věcí jako s vlastní, jinými slovy vykonává právo „pro sebe“. Oprávnění držet tak lze v tomto směru považovat za nezbytný předpoklad pro výkon ostatních vlastnických oprávnění.

Bez držby by vlastník nemohl rozhodnout, jak bude s pozemkem naloženo, zda jej využije pouze pro své potřeby, nebo naopak jej svěří do užívání jiné osobě, např. v rámci nájemního vztahu, pořídí o něm pro případ smrti či vlastnické právo převede na jinou osobu. Tato právní rovina odpovídá institutu držby, tak jak ji upravuje občanský zákoník v § 987 a násl., přičemž je nutné zdůraznit, že platný OZ pojímá držbu jako *držbu práva* (v tomto případě tedy držbu vlastnického práva) a nikoliv jako držbu věci jako takové.<sup>59</sup>

K nejvýznamnějším vlastnickým oprávněním patří jistě právo pozemek užívat (*lat. ius utendi*), tzn. realizovat na něm konkrétní záměry. V první řadě tak bude činit sám vlastník, a to například tím, že bude pozemek obhospodařovat, využije jej ke stavebním, podnikatelským či ryze osobním účelům, přičemž je třeba zdůraznit, že ve výkonu tohoto oprávnění bude vlastník nejčastěji a nejvíce omezen (viz dále). Uživací právo k pozemku také bude často předmětem různých typů smluv, na základě kterých přenechá vlastník pozemek do užívání jiné osobě (uživatel tak bude disponovat tzv. užívacím právem odvozeným od práva vlastnického). Vlastník tak může dle své vůle učinit dočasně i trvale, může sám sebe po stanovenou dobu z užívání vyloučit nebo může pozemek užívat souběžně; vždy se bude vycházet z podmínek stanovených v konkrétní smlouvě. Právo pozemek užívat tak může být např. předmětem nájmu [§ 2201 OZ], podnikatelského pronájmu [srov. 2302 a násl.], výprosy [srov. § 2189 a násl. OZ], nebo výpůjčky [srov. § 2193 a násl. OZ]. Naopak jako věc nezastupitelná nemůže být předmětem zápůjčky [srov. § 2390 a násl. OZ].

U pozemků se dále velmi výrazně projeví další z vlastnických oprávnění, a to právo požívací (*lat. ius fruendi*), tedy právo brát plody a užitky. Vychází se jednak ze skutečnosti, že pozemek je věcí plodonosnou, a dále také z jedné z jeho hlavních funkcí, kterou je využívání pro zemědělskou činnost či pro lesní hospodářství, pro které je pozemek nenahraditelný. I toto oprávnění může vlastník dočasně poskytnout jiné osobě v rámci tzv. pachtu [srov. § 2332 a násl. OZ], jehož podstatou jej oprávněnost pachtýře za úplatu užívat cizí pozemek a brát si z něj plody a užitky.

Nakládání s věcí v užším smyslu neboli oprávnění věci disponovat (*lat. ius disponendi*) v sobě zahrnuje možnosti pozemek zcizit (převést vlastnické právo na jiného), přenechat do užívání jinému (pronajmout, resp. propachtovat), anebo s ní jinak

---

<sup>59</sup> PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015. s. 108 – 111.

SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015, s. 80 – 85.

ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 55 – 68.

nakládat (zřídit věcné břemeno, zástavní právo, při splnění zákonných podmínek změnit způsob jeho využití, rozdělit na více pozemků či naopak sloučit více pozemků do jednoho).

Mezi vlastnická oprávnění je nutné též zařadit právo pozemek opustit (*lat. ius derelinquendi*). Právem vlastníka je rovněž právo pozemek vůbec nevyužívat (nevykonávat žádná nebo jen některá z uvedených oprávnění), přičemž platí, že vlastnické právo se tím, že se nevykonává, nepromlčuje (nutné je si ovšem dát pozor na to, aby se v důsledku nevykonávání zmíněných oprávnění nestal pozemek předmětem vydržení či nebyl považován za věc opuštěnou a nepřípadl tak do vlastnictví státu). Z povahy pozemku však plyne, že jej nelze fyzicky zničit.<sup>60</sup>

#### 1.4.2. Omezení pozemkového vlastníka

Jak již bylo zmíněno v úvodu této kapitoly, obsahem vlastnického práva jsou rovněž určitá omezení, která se u vlastnického práva k pozemku uplatní v mnohem větší míře, než u jakéhokoli jiné věci (a to jak do počtu, tak i do intenzity jakou do vlastnického práva zasahují), což představuje další z charakteristických prvků pozemkového vlastnického práva. Jedná se opět o další z projevů specifických vlastností půdy (pozemku), jež byly rozebrány v předchozích kapitolách. Vzhledem k tomu, že tato problematika je velmi široká a zahrnuje celou řadu institutů, bude o možných omezeních pojednáno pouze stručně a přehledově.

Omezení vlastnického práva představuje zvláštní povinnost vlastníka, která se projevuje zejména v povinnosti něco trpět (strpět), něčeho se zdržet, v některých případech i aktivně konat. V našem právním řádu najdeme opravdu velmi širokou paletu různých omezení, které se na jedné straně od sebe navzájem odlišují, na straně druhé jsou si v určitém směru podobná. Původ těchto omezení resp. důvody, které existenci jednotlivých omezení ospravedlňují (podmiňují) lze nalézt jednak v individuálních zájmech jednotlivých vlastníků a vedle toho rovněž v zájmech obecných. Toto rozlišení je založeno primárně na skutečnosti, jestli k těmto omezením dochází na základě vůle konkrétního vlastníka (zdali se omezuje dobrovolně), pak většinou sleduje svůj individuální zájem, nebo naopak je jeho vůle omezena, případně i zcela potlačena

---

<sup>60</sup> PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015. s. 108 – 111.

SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015, s. 80 – 85.

ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 55 – 68.

(vlastník je k omezení donucen) s ohledem na zájem obecný, resp. veřejný. Dobrovolně se tak vlastník nejčastěji omezuje na základě smlouvy (zdroj omezení), jejímž obsahem je přenechání některých jeho vlastnických oprávnění jiné osobě. Typicky se bude jednat o právo pozemek užívat místo vlastníka (např. v rámci nájemní smlouvy) nebo jej užívat společně s ním (např. v rámci zřízení pozemkové služebnosti), přičemž konkrétní podoba takového omezení bude vždy vyplývat z příslušné smlouvy a bude povětšinou sledovat individuální zájem pozemkového vlastníka a jeho smluvního partnera.<sup>61</sup>

Na druhé straně bude vlastnictví pozemkového vlastníka často předmětem omezení ze strany státu, která budou vznikat v obecném zájmu, a to nezávisle na jeho vůli příp. i proti ní. Zdrojem těchto omezení budou zejména veřejnoprávní předpisy (typicky legální věcná břemena ve zvláštních zákonech<sup>62</sup>), v některých případech i sám občanský zákoník (např. sousedská práva [srov. § 1013 a násl.]). Omezení plynoucí z obecného zájmu lze rozdělit do dvou základních skupin, a to na tzv. vnitřní omezení a vnější omezení.

Vnitřní omezení (též imanentní, pojmová omezení) jsou taková omezení, která vychází z podstaty vlastnického práva, jsou vlastnickému právu vlastní, přičemž pro jejich uplatnění platí zásada rovnosti, tzn., vnitřními mezemi budou dotčeni všichni pozemkoví vlastníci, resp. vlastníci stejného druhu pozemku stejně. Vnitřní omezení představují jakýsi protipól vlastnických oprávnění a s jejich uplatněním není spojeno právo na náhradu. Vycházejí primárně z článku 11 odst. 3 Listiny,<sup>63</sup> z ustanovení občanského zákoníku<sup>64</sup> a ze zvláštních zákonů.<sup>65</sup> Určitým limitem pro aplikaci vnitřních omezení je princip přiměřenosti, kdy by tato omezení neměla přesahovat spravedlivou míru. Účelem, který je existencí těchto omezení sledován, je zpravidla ochrana

---

<sup>61</sup> FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 81 - 86.

<sup>62</sup> Právní povaha věcných břemen se liší právě podle toho, jaký zájem je sledován. Věcné břemeno lze zřídit na základě vůle vlastníka smlouvou, kdy je sledován jeho individuální zájem. Vlastník sám sebe a dobrovolně ve svém právu omezuje. Druhým případem jsou zmíněná legální věcná břemena, kdy se do popředí dostává zájem obecný, přičemž vůle vlastníka není brána na zřetel, ba je dokonce jednáno proti jeho výslovně vůli.

<sup>63</sup> „*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*“.

<sup>64</sup> 1) Z obecných ustanovení občanského zákoníku vyplývá např. povinnost jednat v právním styku poctivě [srov. § 6 odst. 1 OZ], dále zákaz zneužití práva, resp. šikany při výkonu vlastnického práva [srov. § 8 OZ]. 2) z ustanovení upravující vlastnické právo, zejména pak § 1012.

<sup>65</sup> Zejména ve zvláštních zákonech dotýkající se ochrany jednotlivých složek životního prostředí. Např. § 27 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách vymezující obecnou povinnost vlastníků pečovat o pozemky, aby nedocházelo ke zhoršování vodních poměrů.

jednotlivých složek životního prostředí či např. ochrana práv ostatních pozemkových vlastníků<sup>66</sup>.

Vedle zmíněných vnitřních omezení existují tzv. omezení vnější (též skutečná omezení), která jsou založena v důsledku vnějšího zásahu ze strany státu, a to zejména ve formě: (i) aktu aplikace práva (tj. nejběžněji správním rozhodnutím), (ii) opatřením obecné povahy nebo (iii) přímo zákonem. Nezbytnou podmínkou je existence veřejného zájmu, přičemž za vnější omezení náleží zpravidla určitá náhrada, a to z toho důvodu, že se jedná o intenzivnější zásah, kterým může být dokonce využívání určitého pozemku úplně vyloučeno. Důsledkem aplikace vnějších omezení je vznik nerovnosti mezi vlastníky, z toho důvodu, že toto omezení postihuje jen jednoho, resp. více vlastníků pozemků stejného druhu. I vnější meze jsou upraveny na ústavní úrovni, a to v článku 11 odst. 4. Listiny.<sup>67</sup> Další konkrétní případy jsou pak obsaženy v jednotlivých zvláštních zákonech. Určit, kdy se bude jednat o omezení vnitřní či vnější nebude vždy jednoduchým úkolem, jelikož přítomnost jednotlivých kritérií uvedených výše neznamena automaticky zařazení do té či oné skupiny, přičemž stěžejním kritériem bude ve většině případů nárok dotčeného vlastníka na náhradu za trpěné omezení, avšak problematika náhrady jakožto určujícího kritéria, je však dosti problematickou otázkou. Důvodem je skutečnost, že některé zákony, i přesto, že zjevně obsahují vnější omezení, nehovoří o náhradě, což však neznamena, že by neměla být přiznána. Je nutné tak posuzovat obsah takového omezení a nejen jeho zákonné vymezení.<sup>68</sup>

Jednotlivá omezení lze rozlišovat i dle dalších kritérií. Tímto je např. způsob jejich vzniku, resp. zdroj, ze kterého omezení vyplývá (formální pramen). Takto rozlišujeme omezení stanovená přímo Listinou (již zmíněný článek 11), zákonem, opatřením obecné povahy aktem aplikace práva vydaným na základě zákona či veřejnoprávní smlouvou.

V rámci omezení vlastnického práva je rovněž nutné upozornit, že vedle omezení plynoucích z různých zdrojů zmíněných výše je pozemkový vlastník omezen rovněž právy jiných osob, typicky vlastníků sousedících pozemků, což jednak vyplývá opět z článku 11 odst. 3 Listiny, a dále je konkretizováno v rámci úpravy tzv. sousedských práv v občanském zákoníku [srov. § 1013 OZ]<sup>69</sup>.

---

<sup>66</sup> FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 88 – 90.

<sup>67</sup> „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*“

<sup>68</sup> Např. § 36 odst. 3 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, který vlastníkům lesů ukládá povinnost strpět omezení při hospodaření v nich.

<sup>69</sup> FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 90.

Vlastnické právo může být rovněž v krajních případech dotčeno vyvlastněním (expropriací), jehož důsledkem je úplné odnětí vlastnického práva. Jedná se o nejcitelnější zásah ze strany státu do sféry vlastnických práv, ke kterému může dojít pouze při splnění zákonem stanovených podmínek (existence veřejného zájmu, náhrada, na základě zákona a pouze v případech, kdy situaci nelze řešit jiným způsobem, tzn. při zachování zásady subsidiarity). Vyvlastnění představuje formu nuceného přechodu vlastnického práva, k němuž dochází proti vůli vlastníka. Přestože, že se jedná opravdu o krajní řešení, nachází své uplatnění, stejně jako výše uvedená omezení, u pozemků v mnohem větší míře.

### **1.5. Subjekty vlastnického práva k pozemku**

Možnost vlastnit majetek je nezbytným předpokladem pro fungování každého moderního ekonomického systému. Pro vlastnictví půdy toto platí o to více, že půda, jak již bylo uvedeno v předchozích kapitolách, představuje základ pro jakoukoliv lidskou činnost. Je proto záležitostí státu zajistit, aby všechny osoby měly za stejných podmínek možnost stát se vlastníkem půdy, nebyli ve svém jednání nepřiměřeně a neoprávněně omezováni a aby jim při výkonu práva byla poskytnuta náležitá a rovnocenná ochrana.

Subjektem vlastnického práva k pozemku může být každý, fyzická či právnická osoba, včetně státu či územně samosprávných celků (krajů a obcí). Vyplývá to z principu univerzality vlastnického práva, obsaženého nejen v článku 11 odst. 1 Listiny, dle kterého je právem každého vlastnit majetek, ale také např. z článku 1 Dodatkového protokolu EÚLP upravující ochranu majetku. Listina rovněž zaručuje rovnost vlastnického práva, když ve stejném článku stanoví, že: „...*Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.*“ Výslovné zakotvení principu rovnosti je reakcí na stav před rokem 1989, kdy existovaly různé druhy a formy vlastnictví, které se lišily svým významem i mírou poskytované ochrany. Vzhledem k faktu, že téměř nic neplatí absolutně a bezvýjimečně, předpokládá Listina v odst. 2 článku 11 výjimky z uvedených principů. Stanoví tak možnost zákonem určit, který majetek může být pouze ve vlastnictví státu, obce či určených právnických osob, což v případě pozemků nachází široké uplatnění, kdy stát, aby mohl zajistit výkon základních funkcí, potřebuje nezbytně určitý prostor, kde tak může činit. V případě pozemků se tak výlučnost vlastnictví dotýká např. pozemků nacházejících se na území vojenských újezdů<sup>70</sup> [srov. § 34 odst. 1 zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, v platném znění], dále pozemků,

---

<sup>70</sup> Vymezená část území státu určená k zajišťování obrany státu a k výcviku ozbrojených sil.

na kterých jsou vystavěny dálnice, silnice či místní komunikace [§ 9 odst. zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích v platném znění]. Dalším příkladem jsou také některá zvlášť chráněná území dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění, která, jsou-li ke dni nabytí zákona ve vlastnictví státu, nemohou být předmětem zcizení [srov. § 23].<sup>71</sup>

Stát lze ve vztahu k půdě vnímat ve dvou rovinách. V první je subjektem, který se mimo jiné vyznačuje tím, že vykonává suverénní moc na svém hranicemi vymezeném území, kdy státní území je jedním z prvků definujících stát, nikoliv věcí, která by byla předmětem vlastnického práva. V druhé rovině je stát subjektem práva, v konkrétním případě subjektem vlastnického práva k pozemku. Zvláštní postavení státu jakožto pozemkového vlastníka nevyplývá pouze ze zmíněného článku 11 Listiny, nýbrž obecně z jeho povahy, kdy stát je v první řadě veřejnoprávní korporací a v rámci své existence plní řadu nezastupitelných funkcí, pro jejichž výkon potřebuje materiální vybavení, tedy určitý majetek zahrnující rovněž pozemky. Vlastnické právo je soukromoprávním vztahem, do něhož stát vstupuje v postavení právnické osoby, nicméně s ohledem na jeho veřejnoprávní charakter je nutné na činnosti spojené s vlastnictvím pozemků uplatnit vedle obecné soukromoprávní úpravy rovněž zvláštní pravidla obsažená zejména ve veřejnoprávních předpisech, která ta soukromoprávní do jisté míry modifikují.

Stát nevykonává práva pozemkového vlastníka sám, nýbrž prostřednictvím různých státních institucí, které hospodaří se svěřeným státním majetkem dle příslušných právních předpisů. Obsah oprávnění hospodařit je vymezen jednotlivými předpisy, přičemž zpravidla se bude jednat o oprávnění, ale i omezení odpovídající vlastnickému právu obecně. K těmto předpisům patří zejména zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, jenž upravuje způsoby a podmínky hospodaření se státním majetkem, dále vystupování státu v právních vztazích a postavení a působnost organizačních složek státu, jakožto zvláštních útvarů, které jsou zřizovány zákonem, nejsou samostatnou právnickou osobou, nicméně jsou oprávněny vstupovat do právních vztahů jménem státu a zavazovat jej. Dalšími subjekty oprávněnými hospodařit se státním majetkem jsou státní podniky, jejichž činnost upravuje zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku, který vymezuje jejich postavení a působnost, jakožto právnických osob oprávněných provozovat podnikatelskou činnost s majetkem státu, vlastním jménem

---

<sup>71</sup> PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015. s. 87-89.  
FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 61-63.

a na vlastní odpovědnost. Organizační jednotky a státní podniky jsou oprávněny pozemky primárně sami užívat, přičemž k jejich převodu jsou oprávněny pouze v případě, že je sami nebo jiné složky nepotřebují a současně se souhlasem Ministerstva financí, resp. svého zakladatele. Dalším souvisejícím právním předpisem je zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, kterým je zřízen Státní pozemkový úřad, do jehož působnosti patří zejména hospodaření s určeným majetkem, který je ve vlastnictví státu. V tomto případě zahrnuje právo hospodařit s pozemky oprávnění je převádět, pronajímat a propachtovávat, nikoliv však užívat.

Subjekty pozemkového vlastnického práva jsou rovněž obce a kraje, coby územně samosprávné celky, které stejně jako stát vystupují v soukromoprávních vztazích jako právnické osoby a které jsou oprávněny vlastnit majetek a nakládat s ním, přičemž jsou při tomto povinny řídit se příslušnými zákony, kterých se v souvislosti s jejich majetkem uplatní celá řada. Za základní lze považovat zejména zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů a v případě krajů je tímto zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, které mimo jiné vymezují postavení a působnost územně samosprávných celků a dotýkají se rovněž jejich majetkoprávních otázek.<sup>72</sup>

Vlastníci pozemků bez ohledu na to, jsou-li jimi fyzické, právnické osoby, stát, obce či kraje, nejsou omezeni co do množství vlastněné půdy, to znamená, že není stanoveno žádné omezení ohledně celkové výměry připadající na jednoho vlastníka. V našem právním řádu také již nenajdeme omezení týkající se nabývání některých nemovitostí cizinci.<sup>73</sup>

V souvislosti se subjekty pozemkového vlastnického práva je rovněž třeba zmínit, že pozemek nemusí být ve výlučném vlastnictví pouze jedné osoby, ale vlastnické právo k němu může náležet i více osobám, tj. může být předmětem spoluvlastnictví. Občanský zákoník rozeznává spoluvlastnictví podílové a v případě společného jmění manželů spoluvlastnictví bezpodílové. Spoluvlastnictví pozemku je skutečností, která musí být evidována v katastru nemovitostí. Spoluvlastníci jsou oprávněni nakládat s pozemkem libovolně, avšak vždy musí brát ohled na práva ostatních spoluvlastníků a je nutné rozlišovat, jestli je nakládáno pouze s částí nebo celkem. Spoluvlastnictví je upraveno v občanském zákoníku v § 1121 – 1157.

---

<sup>72</sup> PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015. s. 116 – 146.

<sup>73</sup> FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 61-63.

Občanský zákoník rozlišuje běžnou správu pozemku [§ 1128 OZ], v rámci níž je pro jednotlivá právní jednání vyžadován souhlas většiny vlastníků, přičemž většina se v tomto případě odvíjí od podílů vlastníků. Pokud však půjde o významné záležitosti, jež lze zařadit pod správu mimořádnou, lze postupovat následujícími způsoby. První způsob zahrnuje situace demonstrativně vyjmenované v § 1129, které ke svému uskutečnění vyžadují souhlas 2/3 většiny hlasů, případně rozhodnutí soudu (např. podstatné zlepšení nebo zhoršení předmětu spoluvlastnictví, změnu účelu věci). Druhý způsob zahrnující tzv. mimořádné zásahy taxativně vymezené v § 1132 až § 1133 vyžadují pro svou realizaci (i) v případě § 1132 souhlas všech vlastníků a (ii) v případě § 1133 souhlas 2/3 většiny. Ve vztahu k pozemkům najde své uplatnění zejména kvalifikovaný souhlas potřebný ke změně druhu pozemku a souhlas všech spoluvlastníků ke zřízení věcného břemene k pozemku na dobu delší než 10 let.<sup>74</sup>

---

<sup>74</sup> FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 62.

## 2. VZNIK A ZÁNİK VLASTNICKÉHO PRÁVA

### 2.1. Obecně ke vzniku a zániku vlastnického práva

Pro způsoby vzniku a zániku vlastnického práva se v první řadě uplatní pravidlo stanovené v § 3 odst. 2 písm. e) občanského zákoníku, které říká, že: „*vlastnické právo je chráněno zákonem a jen zákon může stanovit, jak vlastnické právo vzniká a zaniká.*“ Jednotlivé způsoby jsou po tom upraveny zejména v § 1045 a násl. OZ, přičemž výčet způsobů tam upravených nelze považovat za vyčerpávající a ustanovení dotýkající se vzniku či zániku vlastnického práva nalezneme i na jiných místech občanského zákoníku. Dle OZ tak vlastnické právo vzniká zejména přivlastněním [srov. § 1045 a násl.], nálezem [srov. § 1051 a násl.], nálezem věci skryté [srov. § 1063 a násl.], přírůstkem [srov. § 1066 a násl.], vydržením [srov. § 1089 a násl.], nabytím od neoprávněného [srov. § 1109] a rozhodnutím orgánu veřejné moci [srov. § 1114 a násl.]. OZ rovněž upravuje případy nabytí vlastnického práva, ke kterému dochází převodem na základě projevené vůle vlastníka, typicky kupní či darovací smlouvou [srov. § 1099 a násl.] či přechodem na základě dědického práva [srov. § 1475 – 1720]. Ve vztahu k nemovitostem lze rovněž zmínit možnost opuštění, kdy opuštěním vlastnické právo k nemovitosti zaniká, avšak s ohledem na pojetí opuštění nemovitosti v OZ současně vzniká novému vlastníku, kterým je ze zákona stát. Ustanovení vztahující se na vznik či zánik vlastnického práva lze nalézt rovněž ve zvláštních právních předpisech (např. zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)).

Uvedené způsoby lze z teoretického hlediska zařadit do různých skupin. Základní rozlišení představuje rozlišení na způsoby originární (původní) a derivativní (odvozené). U originárního způsobu nabytí vlastnického práva se právo nabyvatele neodvozuje od vlastnického práva původního vlastníka. Originárně se vlastnické právo nabývá např. vydržením, přírůstkem či okupací. V případě derivativních způsobů se naopak vlastnické právo nabyvatele odvíjí od vlastnického práva předchozího vlastníka. Typickými derivativními způsoby jsou smluvní převody či dědění. Dále lze způsoby vzniku vlastnického práva posuzovat dle právního důvodu jeho vzniku, kterým může být (i) zákon, (ii) právní skutečnosti závislé na lidské vůli (typicky právní jednání, konstitutivní rozhodnutí orgánu veřejné moci), (iii) právní skutečnosti na lidské vůli nezávislé (např. přirozený přírůstek). Nabytí vlastnického práva může mít charakter absolutní (hovoříme

také o prvotním nabytí), kdy vlastnické právo vzniká k nové věci nebo věci ničí (*res nullius*). Vedle toho se může jednat o nabytí relativní (druhotné), kdy zde existuje/existoval vlastník, od něhož nový vlastník vlastnické právo k určité věci nabývá následně. Dalším rozlišením je, zda se tak děje na základě právního jednání *inter vivos* (mezi živými, typicky smlouvou) či *mortis causa* (pro případ smrti, děděním). V neposlední řadě je významné rozlišování, kdy vlastnické právo vzniká převodem (tzn. z vůle stávajícího vlastníka, typicky na základě smlouvy) nebo přechodem (tzn. bez ohledu na jeho vůli, např. děděním).<sup>75</sup>

## 2.2. Vznik a zánik vlastnického práva k pozemkům

Specifické vlastnosti pozemku se promítají rovněž do způsobů, kterými vlastnické právo vzniká či zaniká. Tyto zvláštní aspekty rozebrané v rámci předchozích kapitol poněkud modifikují některé způsoby nabytí či pozbytí vlastnického práva a některé dokonce vylučují. Jsou tak vyloučeny prvotní (absolutní) způsoby nabytí vlastnického práva, kdy vzhledem k tomu, že pozemek (resp. půda ve smyslu zemského povrchu) je produktem přírody, který nelze lidskou prací vyrobit ani rozmnožit, nelze vlastnické právo k pozemku nabyt vytvořením nové věci. V rámci České republiky je rovněž vyloučena prvotní okupace<sup>76</sup> dle ustanovení § 1045 odst. 1 OZ, a to z důvodu, že již zde není pozemku, který by někomu nepatřil (pozemek tak nelze označit za věc ničí), přičemž k těmto případům nelze řadit situace, kdy vlastník pozemku není znám. Vyloučený je rovněž absolutní zánik vlastnického práva k pozemku, a to vzhledem k faktu, že pozemek nelze spotřebovat ani zničit, tedy nezaniká jako předmět vlastnického práva. Vznik a zánik vlastnického práva tak bude mít vždy relativní povahu, to znamená, že okamžik vzniku/zániku vlastnického práva jednoho vlastníka bude současně okamžik zániku/vzniku vlastnického práva jiného vlastníka, přičemž způsoby vzniku i zániku budou totožné.

Z výše uvedeného vyplývá, že vlastnické právo k pozemku může vzniknout pouze druhotně, převodem či přechodem vlastnického práva na nového vlastníka, a to při splnění podmínek stanovených v občanském zákoníku, příp. ve zvláštních právních předpisech.

---

<sup>75</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s.

<sup>76</sup> Okupací se rozumí přivlastnění si věci, jež nemá vlastníka (věc ničí, *res nullius*). Za věc ničí považujeme věc, která dosud nikomu nepatřila, a nebo věci, která sice již měla vlastníka, ale vlastník své právo pozbyl, např. opuštěním (derekci).

## 2.3. Přejchod vlastnického práva

### 2.3.1. Vznik vlastnického práva k pozemku ze zákona (*ex lege*)

Vznik či zánik vlastnického práva k pozemku přímo ze zákona je dnes spíše výjimečným jevem, který bývá často spojený s významnými společenským či politickými změnami. V naší historii se s tímto způsobem setkáváme např. v období po 2. světové válce, kdy na základě tzv. prezidentských dekretů docházelo ke konfiskaci majetku či po roce 1989 v souvislosti s procesem transformace vlastnictví. Vzhledem k tomu, že ke vzniku vlastnického práva takto dochází přímo přijetím speciálního zákona a způsobem v něm uvedeným, občanský zákoník sám o tomto způsobu nehovoří. Okamžik nabytí vlastnického práva je spojen s účinností samotného zákona, resp. s datem v něm stanoveným. Jako příklad lze uvést období tzv. druhé pozemkové reformy, která probíhala v období po konci 2. světové války do počátku 50. let 20. století. Příslušnými právními předpisy, na základě nichž vlastnické právo vznikalo, byly prezidentské dekry, zejména dekret prezidenta republiky č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychlení rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa, a dekret prezidenta republiky č. 108/1945 Sb., o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondech národní obnovy.<sup>77</sup>

Ke vzniku vlastnického práva ze zákona docházelo výrazněji rovněž v období po roce 1989, což bylo spojeno zejména s transformací práva osobního užívání na právo vlastnické provedené novelou občanského zákoníku č. 509/1991 Sb. Občanský zákoník z roku 1964 tak v důsledku zmíněné reformy v § 872 stanovil, že s počátkem účinnosti zákona (tj. od 1. 1. 1992) se právo osobního užívání pozemků, jež byly ve vlastnictví státu, přeměnilo na vlastnické právo. Z uživatelů těchto pozemků se tak stali jejich vlastníci. Zákon mimo jiné vymezil podmínky, za kterých k této přeměně mohlo dojít. Významným restitučním zákonem byl zákon č. 172/1991 Sb., díky němuž vzniklo k účinnosti zákona (24. 5. 1991) vlastnické právo obcí k některým pozemkům ve vlastnictví státu, což souviselo s obnovením obecní samosprávy a vytvoření majetkového základu obce, se kterým byly obce oprávněny dále nakládat a hospodařit.<sup>78</sup> Dalším příkladem je rovněž zákon č. 157/2000 Sb., o přechodu některých věcí, práv a závazků z majetku České Republiky do majetku krajů, který byl přijatý v souvislosti s vytvořením

---

<sup>77</sup> FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 56 a 70.

<sup>78</sup> PETR, B. *Nabývání vlastnictví originálním způsobem*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 156.

krajů jako vyšších územně samosprávných celků a potřebou jejich majetkového vybavení.

### 2.3.2. Vznik vlastnického práva k pozemku rozhodnutím orgánu veřejné moci (*ex actu*)

Vznik vlastnického práva rozhodnutím orgánu veřejné moci představuje originární způsob nabytí vlastnického práva, který občanský zákoník upravuje v § 1114, přičemž se omezuje pouze na konstatování, že vlastnické právo se nabývá buďto na základě soudního rozhodnutí nebo rozhodnutí jiného orgánu veřejné moci (tj. rozhodnutí správního orgánu), a dále stanoví, že právo se nabývá ke dni, který je v příslušném rozhodnutí určen, není-li tak, je dnem nabytí den právní moci rozhodnutí.<sup>79</sup>

Vzhledem k ustanovení § 3 odst. 2 písm. b), dle něhož může pouze zákon stanovit, jak vlastnické právo vzniká či zaniká, může dojít ke vzniku vlastnického práva rozhodnutím pouze tehdy, kdy to občanský zákoník případně jiný zákon stanoví.

Případy, kdy se nabývá vlastnického práva k pozemku (případně, které se vlastnického práva k pozemku dotýkají) na základě rozhodnutí soudu, jsou např. při stanovení objektivně nezjistitelné hranice [srov. § 1028 OZ], dále při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví [srov. 1143 OZ], při příkázání stavby na cizím pozemku jejímu zřizovateli [srov. § 1086 OZ]. Takové rozhodnutí může být vydáno i v rámci trestního řízení, pokud soud rozhodne např. o propadnutí majetku či věci [srov. § 52 odst. 1 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník].

Rozhodnutím jiného orgánu veřejné moci je rozhodnutí vydané správním orgánem v rámci správního řízení. Ve vztahu k pozemku jím bude typicky rozhodnutí pozemkového úřadu při provádění pozemkových úprav dle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úradech, dále rozhodnutí o vyvlastnění vydané v rámci vyvlastňovacího řízení dle zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (dále jen „vyvlastňovací zákon“) nebo dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).<sup>80</sup>

---

<sup>79</sup> Důvodová zpráva k § 1114 pro konkrétní případy a podmínky pro nabytí vlastnického práva rozhodnutím orgánu veřejné moci odkazuje na veřejnoprávní předpisy, čímž rovněž vysvětluje důvod takto stručné právní úpravy v OZ.

<sup>80</sup> PETR, B. *Nabývání vlastnictví originálním způsobem*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2011, s 122 - 155.  
FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 71.

### 2.3.3. Vznik vlastnického práva k pozemku vydržením

Mezi originární způsoby nabytí vlastnického práva k pozemku řadíme také vydržení [srov. § 1089 až § 1098 OZ], v jehož důsledku se určitý dlouhodobý faktický stav projeví v rovině právní a dostane se s ní do souladu. Vydržení je tradičním institutem, se kterým se setkáváme již v dobách práva římského, přestože se současné pojetí od tehdejšího v řadě aspektů liší. Současná úprava vydržení se rovněž odlišuje od úpravy obsažené v občanském zákoníku z roku 1964, což vychází zejména z nového a jiného pojetí pojmu držba, jakožto jedné ze základních podmínek vydržení. Pro správné vymezení vydržení shledávám jako vhodné krátce pojednat o institutu držby.

Držbou [srov. § 987 a násl. OZ] je obecně rozuměn určitý faktický stav, který je upraven a chráněn právem. Rozlišuje se držba vlastnická, kdy osoba držitele splývá s osobou vlastníka a která je projevem jednoho ze základních vlastnických oprávnění, oprávněním věc držet. Dále pak držba nevlastnická, kdy držitel a vlastník jsou osoby odlišné, přičemž předpokladem vydržení může být právě pouze držba nevlastnická. Stejně jako je obtížné definovat vlastnické právo, je rovněž složité najít přesnou definici držby. Nejlépe je tak možné vystihnout její podstatu prostřednictvím její objektivní a subjektivní složky, přičemž, aby se o držbu jednalo, musí být obě tyto složky přítomny současně. Složka objektivní (*lat. corpus possessionis*) představuje faktický výkon práva, který spočívá v přímém faktickém ovládnutí věci, případně možnosti tak činit, v případě pozemků se tak bude jednat např. o možnost na pozemek vstoupit. Subjektivní složka (*lat. animus possidendi*)<sup>81</sup> se pak projevuje ve vztahu k osobě, kdy tato musí chtít vykonávat právo pro sebe, tedy chovat se jako vlastník. Co se týče počátku držby, rozlišuje občanský zákoník způsob nabytí držby bezprostřední (přímý) a zprostředkovaný (odvozený).<sup>82</sup> Bezprostřední nabytí spočívá v ovládnutí věci s úmyslem chovat se k věci jako vlastní, případně počít s vykonáváním svého práva. Zprostředkovaně ji lze získat od jiné osoby, která věc dosud držela v důsledku domnělého převodu (nejběžněji smlouvou) či přechodu (děděním), kdy zúčastněné osoby se domnívají, že předmětem převodu či přechodu je vlastnické právo k věci.

Současný občanský zákoník chápe držbu jako držbu práva (nikoliv věci), přičemž právě právo vlastnické (jehož předmětem může být pouze věc) je jedním z práv

---

<sup>81</sup> Absence subjektivní složky (*animus possidendi*) odlišuje držbu od detence, kdy detentor, ačkoliv je oprávněn mít věc u sebe a fakticky tak na ni působit, nechová se k věci jako ke své vlastní, nýbrž jako k cizí.

<sup>82</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 99.

k vydržení způsobilých. Vzhledem k tomu, že pozemek je věcí v právním smyslu, může být rovněž vlastnické právo k němu předmětem vydržení, jež se s ohledem na superficiální zásadu bude vztahovat současně i na součásti pozemku (např. stavby, jsou-li součástí pozemku), naopak, věci, které součástí nejsou (tj. stavby, které jsou i po účinnosti OZ stále samostatnými nemovitými věcmi) vydrženy současně s takovým pozemkem nebudou. Rovněž s ohledem na článek 11 odst. 2 Listiny, nebude předmětem vydržení vlastnické právo k těm pozemkům, jejichž výhradním vlastníkem může být pouze stát, resp. státem určené právnické osoby.<sup>83</sup>

Občanský zákoník rozlišuje držbu řádnou, poctivou a pravou, přičemž pro možnost nabytí vlastnického práva k pozemku vydržením je rozhodující o jakou držbu se jedná. O řádnou držbu se jedná v případě, že se opírá o platný právní důvod, řádná držba je současně držbou oprávněnou. Předpokladem řádné držby je rovněž způsob nabytí držby, který může být (i) bezprostřední, za podmínky, že nedochází k rušení držby cizí, (ii) odvozený z vůle předchozího držitele nebo (iii) v důsledku konstitutivního rozhodnutí orgánu veřejné moci. Spory týkající se řádné držby tak budou vznikat zvláště ohledně platnosti právního důvodu, kdy v případě absolutní neplatnosti o řádnou držbu vůbec nepůjde, u relativní neplatnosti bude držba řádná do té doby, dokud nebude úspěšně namítnuta její neplatnost.<sup>84</sup>

Poctivá držba vychází z přesvědčení držitele, že mu právo náleží. Musí se však jednat o přesvědčení založené na objektivních skutečnostech, nikoliv pouze o přesvědčení subjektivní. Držitel tak musí být v objektivní dobré víře. Ta se bude nejčastěji opírat o omluvitelný skutkový omyl. Pokud dobrá víra držitele schází, jedná se o držbu nepoctivou a tudíž neoprávněnou. Poctivá držba trvá do té doby, dokud nedojde k objektivní skutečnosti, v důsledku které vzniknou pochybnosti o poctivosti držby.<sup>85</sup> Poctivý držitel nemusí být současně držitelem řádným, to znamená, že drží věc po právu i v případě, že sice není platného právního titulu, ale je zde objektivní dobrá víra držitele v oprávněnost jeho držby. Avšak naopak poctivá držba musí být současně držbou pravou.

---

<sup>83</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 99 - 101

<sup>84</sup> FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 71 – 74.

<sup>85</sup> Viz Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 11. 2000 sp. zn. 22 Cdo 1253/99 „*Posouzení, je-li držitel v dobré víře či nikoli, je třeba vždy hodnotit objektivně a nikoli pouze ze subjektivního hlediska (osobního přesvědčení) samotného účastníka. Je třeba vždy brát v úvahu, zda držitel při běžné (normální) opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu po každém požadovat, neměl, resp. nemohl mít po celou vydržecí dobu důvodné pochybnosti o tom, že mu věc nebo právo patří. Dobrá víra zaniká v okamžiku, kdy se držitel seznámil se skutečnostmi, které objektivně musely vyvolat pochybnost o tom, že mu věc po právu patří.*“

O pravou držbu se jedná tehdy, není-li prokázáno, že se osoba do držby vetřela svémocně, potajmu nebo lstí (např. krádeží či loupeží), případně, že se nesnaží proměnit v trvalé právo to, co bylo předmětem výprosy. Pokud držba splňuje uvedené atributy, hovoříme o tzv. kvalifikované držbě, přičemž tato kvalifikovaná držba je občanským zákoníkem presumovaná, když OZ v § 994 stanoví vyvratitelnou právní domněnku řádné, poctivé a pravé držby.

Občanský zákoník rozlišuje vydržení řádné a mimořádné, přičemž pro obě tyto možnosti stanoví rozdílné podmínky.

### ***Řádné vydržení***

Jak vyplývá z ustanovení § 1089 a násl., jsou podmínkami řádného vydržení:

- (i) poctivá a pravá držba, jejichž charakteristika byla rozebrána výše, přičemž v případě, že jedná o nepravou držbu, nemůže vlastnické právo vydržení nabýt ani dědic nepravého držitele;
- (ii) vydržecí titul, kterým je dle § 1090 OZ „*právní důvod, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci, nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou.*“ Z uvedeného znění tak vyplývá, že pro vydržení není podmínkou držba řádná. Nicméně ohledně tohoto tvrzení panuje určitá názorová neshoda, kdy někteří autoři zastávají stanovisko, že citované ustanovení neodpovídá pojetí řádné držby charakterizované v § 991 OZ [srov. „*Držba je řádná, pokud se zakládá na platném právním důvodu...*“]<sup>86</sup> a naopak jiní nevidí mezi pojetími § 991 a § 1089 velký rozdíl a za jednu z podmínek řádného vydržení považují držbu řádnou v užším smyslu;<sup>87</sup>
- (iii) vydržecí doba, která v případě nemovitých věcí (pozemku) činí 10 let, přičemž se musí jednat o nepřetržitou držbu po dobu 10 let (tzn. bez přerušení, k přerušení; držby dojde, pokud držba není vykonávána déle než 1 rok [srov. § 1093 OZ]). Do

<sup>86</sup> FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 72; ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 245.

<sup>87</sup> „Podle § 991 platí: „*Držba je řádná, pokud se zakládá na platném právním důvodu.*“ Také držba způsobilá k vydržení podle § 1090 se musí opírat o daný (a patrně i platný) právní důvod, přičemž vlastnictví nepřešlo jen pro nedostatek vlastnického práva převodce či jiné oprávněné osoby .... Tak můžeme konstatovat, že řádné vydržení se opírá o řádnou držbu v užším smyslu. Proto pod řádné vydržení budou patřit jen takové případy, kdy tu bude skutečný (tedy nikoli, jak je tomu dosud, jen domnělý) titul nabytí vlastnického práva, přičemž k převodu vlastnictví nedojde proto, že převodce (v případě smlouvy) nebo ten, kdo je oprávněn právo zřídit (např. soud při vypořádání spoluvlastnictví), nebyl oprávněn právo zřídit (např. soud vypořádá a přikáže věc, která však nebyla ve spoluvlastnictví účastníků, ale patřila třetí osobě, pro kterou rozhodnutí není závazné). Jsou tak zejména vyloučeny nyní četné případy vydržení části sousedního pozemku; ty budou patřit pod mimořádné vydržení. Viz SPAČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 314 a 315:

vydržecí doby se započítává rovněž doba, po kterou věc držel řádný a poctivý předchůdce.

Za problematické je považováno ustanovení § 1093 („*Držba se přeruší, nevykonává-li ji držitel v průběhu vydržecí doby déle než jeden rok.*“) ohledně přerušení vydržecí doby, kdy není jednoznačné, jak vykládat pojem „*nevykonává-li*“. Uvádí se názor, že nevykonávání je nutné vnímat objektivně, to znamená, že zde existuje určitá objektivní překážka, která brání výkonu držebního práva (pozemek se stane z nějakého důvodu nepřístupný, např. z důvodu kontaminace), držitel tak objektivně nemá možnost své oprávnění vykonávat. Naopak zřejmě nepůjde o případy, kdy držitel pouze předmětnou věc po určitou dobu neužívá nebo s ní nedisponuje, avšak za předpokladu trvajících úmyslu držet věc jako věc vlastní a objektivní možnosti tak činit. Přerušení vydržecí doby je také nutné odlišovat od zániku držby jako takové dle § 1009, který mimo jiné říká: „*Držba zaniká... ztratí-li držitel trvale možnost vykonávat obsah práva, které dosud vykonával.*“ Kritériem zde bude trvalost takového stavu, v tom smyslu, že bude zřejmé, že držbu nebude již možné obnovit. Spornou z tohoto pohledu tak může být např. situace, kdy se držby ujme někdo jiný. V případě přerušení počne vydržecí doba běžet od začátku po té, co daná překážka odpadne, a to s ohledem na § 1091 odst. 2, který vyžaduje nepřerušenou držbu jako jednu z podmínek vydržení. V případě zániku nikoliv.<sup>88</sup>

### **Mimořádné vydržení**

Mimořádné vydržení je zvláštní institut zavedený současným občanským zákoníkem pro řešení některých problematických situací, jak plyne z důvodové zprávy k § 1095 OZ: „*Vzhledem k tomu, že nejsou řídké případy, kdy určitá osoba má věc u sebe, ale není s to jmenovat, od koho ji nabyla, a že nejsou vyloučeny ani situace, kdy určitá osoba získá do své moci věc s úmyslem nabýt k ní vlastnické právo, ale převodcem je neoprávněný držitel, navrhuje se obnovit institut mimořádného vydržení, který v platném právu citelně chybí. S pomocí mimořádného vydržení lze poskytnout ochranu faktickým stavům, jejichž základ je sice pochybný nebo sporný, ale kde tvrzené nebo domnělé vlastnictví trvá značně dlouhou dobu. Jedná se např. o situace, kdy byl převeden pozemek o chybně stanovené (větší) výměře, než je výměra skutečná, nebo pozemek chybně*

---

<sup>88</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 317-318.

označený parcelním číslem, takže nabyvatel v dobré víře drží něco jiného, než pro co mu svědčí vlastnický titul, atp.“<sup>89</sup>

K mimořádnému vydržení může dojít při kumulativním splnění následujících podmínek:

- (i) uplynutím mimořádné vydržecí doby, kterou je dle § 1095 dvojnásobná doba, než jaká je potřebná pro řádné vydržení, v případě pozemku se tak jedná o 20 let, přičemž do této doby se započte i doba poctivého předchůdce; a
- (ii) poctivá držba, přičemž překážku mimořádného vydržení představuje prokázání nepoctivého úmyslu, to znamená, že ten, kdo se bude chtít proti mimořádnému vydržení úspěšně bránit, musí prokázat, že vydržitel tak činil nepoctivě.

O tom, že k mimořádnému vydržení není zapotřebí řádné ani pravé držby není zřejmě pochybností, avšak ohledně podmínky poctivé držby je situace trochu jiná. Dle některých názorů předpokladem mimořádného vydržení není držba poctivá ve smyslu ustanovení § 992, tedy vydržitel nemusí být v objektivní dobré víře ohledně právního důvodu a může věc (pozemek) tímto způsobem nabýt uplynutím dané doby, nicméně stále za předpokladu absence nepoctivého úmyslu, který však není pojmem totožným k objektivní dobré víře. Dle tohoto názoru tak postačí, aby vydržitel subjektivně věřil, že je oprávněným držitelem.<sup>90</sup>

#### 2.3.4. Vznik resp. zánik vlastnického práva k pozemku jeho opuštěním (derelikcí)

Opuštění, neboli derelikce představuje takové jednání, kterým si vlastník ze své vůle odnímá vlastnické právo k určité věci a vyjadřuje tak, že již dále nechce tuto věc vlastnit. Důsledkem opuštění je zánik vlastnického práva dosavadního vlastníka k předmětné věci, která se tímto stává věcí ničí (*lat. res nullius*), přičemž v případě pochybností se předpokládá, že si vlastník chce své vlastnické právo spíše udržet, což je vyjádřeno v občanském zákoníku formou vyvratitelné právní domněnky [srov. § 1051 OZ].<sup>91</sup>

---

<sup>89</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, s. 469 -470.

<sup>90</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 327.

<sup>91</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 144.

Problematiku opuštění věci upravuje občanský zákoník v § 1045 a násl, přičemž stanovuje odlišný režim pro věci movité<sup>92</sup> a nemovité.

Ve vztahu k pozemku je velmi významné, že OZ, na rozdíl od předchozího občanského zákoníku z roku 1964, výslovně umožňuje opustit věc nemovitou [srov. § 1045 odst. 2 a § 1050 odst. 2]. Těmito ustanoveními tak vyřešil předchozí spory o to, zdali nemovitou věc opustit lze či nelze.<sup>93</sup>

Z uvedených ustanovení dále vyplývá, že opuštěním se nemovitá věc nestává věcí ničí a nemůže tak být předmětem okupace jako věc movitá, nýbrž ze zákona připadá do vlastnictví státu. Opuštěním nemovitosti tak dochází k zániku vlastnického práva dosavadního vlastníka za současného vzniku vlastnického práva státu. V tomto směru tedy hovoří občanský zákoník jasně. Co už tak zřejmé není, resp. co již občanský zákoník výslovně neuvádí, je způsob, podmínky a následky z opuštění plynoucí. Co do úpravy opuštění nemovité věci je občanský zákoník poněkud skoupý, čímž otevírá prostor pro dohady a nejistotu ohledně použití tohoto institutu. Vyvstává tak řada otázek, na které bude potřeba postupem času najít jasné odpovědi.

Abychom mohli hovořit o opuštění nemovitosti, nepostačí nám k tomu pouze skutečnost, že určitá nemovitost se fakticky jeví jako opuštěná, tj. nikdo ji neudrzuje, protože i to může být projevem výkonu vlastnického práva (a to i přesto, že tím vlastník může porušovat své povinnosti, což vyplývá z faktu, že vlastnické právo není jen souborem oprávnění, nýbrž i povinností). Tento faktický stav se musí promítnout i do roviny právní. To plyne rovněž z již zmiňovaného nálezu Ústavního soudu I. ÚS 696/02, jenž opuštění věci považuje za jedno z vlastníkových oprávnění, které vlastník může uplatnit v souladu s principem autonomie vůle, přičemž jeho vůle se musí vztahovat zejména k tomu, že již nechce být vlastníkem.

---

<sup>92</sup> § 1045 odst. 1: „... *Movitá věc, kterou vlastník opustil, protože ji nechce jako svou držet, nikomu nepatří.*“ Taková věc je věcí ničí a může se stát předmětem přivlastnění (okupace) „*Věc, která nikomu nepatří, si každý může přivlastnit, nebrání-li tomu zákon, nebo právo jiného na přivlastnění věci...*“

<sup>93</sup> Občanský zákoník z roku 1964 upravoval výslovně pouze možnost opustit věc movitou [srov. § 135], z čehož bylo na jedné straně usuzováno, že nemovitou věc opustit nelze, avšak z druhé strany stály názory, že právo věc opustit (*lat. ius derelinquendi*) je jedním z vlastníkových oprávnění, a to i přes absenci výslovného vyjádření, kdy toto právo dle jeho zastánců vyplývalo z § 123 občanského zákoníku z roku 1964 (“*Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet ... a nakládat s ním.*”), přičemž se analogicky mělo použít úpravy pro opuštění věci movité v § 135. Tento názor zastával rovněž Ústavní soud ve svém nálezu 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...*“ ) dále také např. DROBNÍK, J.: *Základy pozemkového práva*. 3. vyd. Praha: Nakladatelství Eva Rozkotová – IFEC, 2010, s. 61 - 62.

ELIÁŠ, K. Opuštění nemovitosti: Vlastníci se bát nemusejí [online]. [cit. 21. Března 2016]. Dostupné na: <http://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=10474>.

Opuštění je považováno za jednostranné právní jednání neadresné, kterým vlastník dává najevo svou vůli nebýt již vlastníkem konkrétní nemovitosti. Občanský zákoník blíže hovoří pouze o možnosti opuštění ve formě opominutí (omisivní jednání), pro nějž v § 1050 odst. 2 stanoví vyvratitelnou právní domněnku, kdy v případě, že vlastník po dobu deseti let nevykonává své vlastnické právo, považuje se nemovitost za opuštěnou a jako opuštěná připadá do vlastnictví státu, přičemž tato lhůta v souladu s přechodným ustanovením § 3067 počala nejdříve běžet od účinnosti OZ v roce 2014. Nicméně i přes absenci dalších výslovných ujednání je dovozováno, že nemovitost lze opustit i aktivním jednáním vlastníka (komisivním jednáním).<sup>94</sup>

### ***Opuštění nemovitosti opominutím dle § 1050 odst. 2***

§ 1050 odst. 2: „Nevykonává-li vlastník vlastnické právo k nemovité věci po dobu deseti let, má se za to, že ji opustil.“

§ 3067: „Je-li opuštěna nemovitá věc, počne běžet doba uvedená v § 1050 odst. 2 ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.“

Ze znění citovaných ustanovení jednoznačně vyplývá, že občanský zákoník připouští jako jeden ze způsobů opuštění nemovitosti *nevykonávání vlastnického práva*, jež má za následek v případě, kdy se tak děje po dobu deseti let, přechod vlastnického práva z dosavadního vlastníka na stát. OZ toto pravidlo konstruuje jako vyvratitelnou právní domněnku, kdy je možné, aby dosavadní vlastník vyvrátil, že by své vlastnické právo nevykonával. Hlavní problém, který zde vzniká, souvisí s výkladem pojmu *výkon vlastnického práva*, na nějž panují odlišné názory. Dle K. Eliáše by toto ustanovení nemělo dopadat na ty případy, kdy se známý vlastník (tj. takový, který je v katastrální evidenci řádně zapsaný a zjištělný) pouze nestará o svou nemovitost a neudrzuje ji v náležitém stavu. To znamená, že nevykonáváním nerozumí faktickou nečinnost. Jako výchozí bod zde tedy spatřuje tzv. *tabulární držbu*, která se opírá o zápis vlastnictví v katastru nemovitostí, z čehož se usuzuje, že vlastník pozemek drží a má vůli tak činit i nadále. Pokud tedy v katastru nemovitostí je vlastník zapsán, a to takovým způsobem, že jej lze zjistit, není možné věc považovat za opuštěnou. Podmínkou v tomto případě je soulad zapsaného a skutečného stavu.

---

<sup>94</sup> FRANKOVÁ, M. Několik poznámek k problematice opuštění nemovitosti. *Časopis pro právní vědu a praxi* [online]. 2014, č. 2. s. 109 až 115 [cit. 21. března 2016]. Dostupný také na: <https://www.law.muni.cz/dokumenty/28166>.

Naopak uvedené ustanovení by předně mělo dopadat na ty případy, kdy z evidence není zřejmé, kdo je vlastníkem, resp. vlastník není identifikovatelný jednoznačně.<sup>95</sup> V tom případě po uplynutí desetileté lhůty dojde ze zákona k přechodu vlastnického práva (nejdříve však po deseti letech od účinnosti OZ). Pokud však tento stav neodpovídá, tzn. ve skutečnosti je zde vlastník, i když není v katastru nemovitostí zapsaný řádně/vůbec, případně je odlišný od vlastníka tam uvedeného, má tento skutečný vlastník onu desetiletou lhůtu k tomu, aby zjednal nápravu a uvedl právní a faktický stav do souladu (v duchu zásady „*vigilantibus iura*“). V případě, že tak neučiní, vystavuje se nebezpečí, že nemovitost bude považována za opuštěnou a vlastnické právo k ní přejde na stát. Nicméně i poté má možnost v rámci soudního řízení prokázat, že nemovitost neopustil, a to vzhledem k zákonné konstrukci vyvratitelné právní domněnky, přičemž je otázkou, jak toto bude dokazovat, zejména v situaci, kdy i faktické nevykonávání práva je za výkon vlastnického práva považováno. K tomuto výkladu se objevuje řada námitek, které zmíněnou tabulární držbu za výkon vlastnického práva nepovažují a poukazují na to, že právě zjevné faktické opuštění (projevující se např. neudržováním předmětné nemovitosti) může znamenat, že vlastník projevuje svou vůli vlastníkem nebýt.<sup>96</sup> M. Franková ve svém článku dále dodává, že: „*Naopak neuvedení vlastníka v katastru nemovitostí ještě zcela jistě samo o sobě nemůže vést k zániku vlastnického práva (vlastník může fakticky své právo vykonávat)*.“ V tomto směru by však vlastník měl být zřejmě chráněn v důsledku stanovené vyvratitelné domněnky, a pokud by k takové situaci došlo, má možnost domáhat se svého práva soudní cestou.

---

<sup>95</sup> K. Eliáš předpokládá, že se toto bude vztahovat zejména na situace, které zde vznikly v dobách minulého režimu: „*České země měly v minulosti kvalitní evidenci vlastnických vztahů k nemovitostem v podobě pozemkových knih nadaných veřejnou vírou. Význam pozemkových knih byl fatálně oslaben v roce 1950, zrušeny byly v roce 1964 a teprve od roku 1992 se hodnověrná evidence práv k nemovitostem obnovuje zavedením katastru nemovitostí. Mezera, ke které v minulosti došlo, způsobila, že dosud jsou nemovitosti – zejména pozemky –, u nichž není vlastník znám. To je důsledek stavu zavedeného před rokem 1989, kdy se v tehdejších evidencích nemovitostí evidovaly pozemky, zvláště zemědělské a lesní, podle uživatelů, nikoli podle vlastníků.*“ Viz ELIÁŠ, K. Opuštění nemovitosti: Vlastníci se bát nemusejí [online]. [cit. 21. Března 2016]. Dostupné na: <http://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=10474>.

<sup>96</sup> „*Otázkou však je, zda pouhá existence zápisu vlastníka v katastru nemovitostí (ke které navíc mohlo dojít před výrazně delší dobou než před 10 lety) může být považována za výkon vlastnického práva, 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, kdy v 10leté lhůtě vlastníkově nevznikla žádná povinnost vůči katastrálnímu úřadu, zejména pak s ohledem na deklaratorní účinky vkladu v případě opuštění nemovitosti (ať již aktivního nebo pasivního). Právě nežájem o stav zapsaný v katastru nemovitosti 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. 21. března 2016]. Dostupný také na: <https://www.law.muni.cz/dokumenty/28166>.

Na strohou úpravu v OZ dále ještě navazuje úprava v katastrálním zákoně, který v § 64 a 65 řeší další postup příslušných státních orgánů v případě, že dle evidence v katastru nemovitostí není vlastník nemovitost znám, nebo jej nelze zjistit, čímž bude možné určitou nemovitost uplynutím desetileté lhůty považovat za opuštěnou. Odpovědnými státními orgány, do jejichž kompetence tato problematika náleží jsou příslušný katastrální úřad, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových a obecní úřady.

Z výše uvedeného mi vyplývá (zejména z výkladu K. Eliáše), že občanský zákoník usiluje o to, aby se vyřešil stav pouze některých nemovitostí, a to těch, u nichž již nelze zjistit z katastrální evidence vlastníka. Ustanovení by se tak dotýkalo pouze specifických případů. Nicméně nejednoznačné znění § 1050 odst. 2 může vést i k jiným závěrům než těm předpokládaným. Jedná se tak o problematiku, jež v současně době nemá zcela jasné řešení a které je současně zatím těžké předjímat, a bude tak nutné vyčkat na stanovisko soudů, jež spory ohledně opuštění nemovitosti jistě budou projednávat a rozhodovat. Případně by se jevilo jako vhodné upravit zákonné znění, aby nebylo pochyb, kterých případů by se toto mělo dotýkat, k čemuž (jak poznamenává M. Franková [pozn. č. 94]) je s ohledem na § 3067 dostatečně dlouhá doba. Druhé uvedené řešení se mi jeví jako vhodnější, kdy zpřesnění současného znění by mohlo předem minimalizovat možné negativní dopady a zároveň posílit právní jistotu jak na straně vlastníků nemovitostí, tak příslušných státních orgánů, což je v právu jev vždy žádoucí.

### ***Opuštění nemovitosti formou konání, tj. aktivním jednáním vlastníka***

Občanský zákoník, jak již bylo zmíněno výše, neobsahuje výslovnou úpravu opuštění nemovitosti aktivním konáním, avšak současně ji ani nevylučuje. Z jednotlivých ustanovení občanského zákoníku je tak dovozováno, že nemovitost lze opustit rovněž tímto způsobem [srov. § 1045 OZ, § 1050 OZ a § 546 OZ].<sup>97</sup> Složitější problém, který zde v souvislosti s absencí konkrétní úpravy vyvstává, jsou však nejasnosti ohledně způsobu a podmínek, za kterých se tak může stát a také následků, které z takového jednání plynou. V této souvislosti je tak nutné při hledání řešení vycházet primárně z obecných ustanovení občanského zákoníku.

Jeví se jako nepochybné, že se vlastník může rozhodnout, že určitou nemovitost již vlastnit nechce, přičemž, abychom mohli hovořit o opuštění (v důsledku něhož dochází

---

<sup>97</sup> FRANKOVÁ, M. Několik poznámek k problematice opuštění nemovitosti. *Časopis pro právní vědu a praxi* [online]. 2014, č. 2. s. 109 až 115 [cit. 21. března 2016]. Dostupný také na: <https://www.law.muni.cz/dokumenty/28166>.

k zániku vlastnického práva dosavadního vlastníka a současně ke vzniku vlastnického práva státu), bude muset tuto svou vůli určitým způsobem projevit. Opuštění bývá považováno za jednostranné právní jednání neadresné. Pro každé právní jednání je dáno, že aby mohlo působit zamýšlené právní účinky, musí v první řadě být jednáním platným a účinným, kdy platným jednáním je takové, které splňuje náležitosti stanovené zákonem. S ohledem na již zmíněnou absenci konkrétní právní úpravy tak bude nutné primárně použít obecných ustanovení o náležitostech právních jednání upravených v § 545 a násl. OZ, kdy však bude rovněž nutné zohlednit zvláštní ustanovení dotýkající se právních jednání, jejichž předmětem jsou nemovitosti. V daném případě tak lze uvažovat o formě jednostranného prohlášení vlastníka, kterým vlastník dává výslovně najevo svou vůli nebýt již vlastníkem předmětné věci, přičemž vzniká určitá nejasnost, zdali tak bude muset být učiněno písemně. Dle řady autorů je dovozováno, že k platnosti opuštění nemovitosti bude písemná forma vyžadována [srov. § 560 a násl. OZ].<sup>98</sup> Ovšem existuje rovněž názor odlišný, který říká: „*Pochybný je dle mého názoru požadavek, že opuštění nemovité věci lze realizovat jen v písemné formě. K tomu srov. FRANKOVÁ, M., op. cit. sub 5, s. 111. Ustanovení § 560 tomu sice nahrává. Daný požadavek však vnímám u jednostranného právního jednání neadresovaného jako absurdní. Nadto za situace, kdy se ani k dovršení jeho účinků nevyžaduje provedení extabulace.*“<sup>99</sup> Domnívám se však, že tento názor není správný, a že v případě právního jednání, které se dotýká nemovitosti, hovoří občanský zákoník zcela jasně a není dle mého názoru podstatné, jestli jde o jednání adresné či nikoliv. Navíc, pokud by nebyla písemná forma pro takové prohlášení vyžadována, vznikala by zde velká nejistota ohledně toho, zdali vlastník určitou věc vůbec opustil či nikoliv, což by rovněž dle mého názoru narazilo na § 546 OZ, který pro právní jednání jako jednu z povinných náležitostí stanoví, že v případě, že osoba právně jedná jinak než výslovně (v tomto případě by se nabízelo, že se o předmětnou nemovitost přestala starat), musí tak činit způsobem, který nevzbuzuje pochybnost o tom, jaká je její vůle, kdy dle mého názoru z pouhého „zanedbávání“ nemovitosti toto najisto usuzovat nelze a písemná forma zde má své odůvodnění.

---

<sup>98</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 145

FRANKOVÁ, M. Několik poznámek k problematice opuštění nemovitosti. *Časopis pro právní vědu a praxi* [online]. 2014, č. 2. s. 109 až 115 [cit. 21. března 2016]. Dostupný také na: <https://www.law.muni.cz/dokumenty/28166>.

<sup>99</sup> SOSNA, J. Opuštění nemovité věci. *Rekodifikace a praxe* [online]. 2015, č. 12 s. [cit. 21. března 2016]. Dostupné také v: ASPI [právní informační systém].

Co se týče dalších náležitostí takového prohlášení, půjde zejména o tyto: (i) náležité označení osoby, která prohlášení činí (tj. stávající vlastník nemovitosti), (ii) náležité označení předmětné nemovitosti, (iii) jasně a nepochybně projevená vůle již nebýt vlastníkem této nemovitosti a (iv) vlastnoruční podpis. Absence některé z náležitostí může vést k různým následkům od relativní neplatnosti, přes neplatnost absolutní, až ke zdánlivému právnímu jednání [srov. § 551a násl. OZ]. Platnost resp. neplatnost právního jednání, kterým vlastník opouští nemovitost, se pak bude posuzovat dle pravidel obsažených v § 574 a násl. OZ. Jako jeden z důvodů neplatnosti občanský zákoník v § 580 a násl. uvádí rozpor s dobrými mravy, který bývá v souvislosti s opuštěním nemovitosti velmi často zmiňován. Vychází se z předpokladu, že předmětem opuštění budou nejčastěji nemovitosti, se kterými není něco v pořádku (znečištěné pozemky, pozemky na nichž se nachází stavby v havarijním stavu), kdy se vlastník bude chtít vyhnout své odpovědnosti a přenést ji na stát právě prostřednictvím institutu opuštění. V případě, že dojde k naplnění tohoto důvodu, bude opuštění nemovitosti absolutně neplatné a k přechodu vlastnického práva tak vůbec nedojde a vlastník zůstane i nadále odpovědný.

K dalším problematickým skutečnostem patří otázka okamžiku přechodu vlastnického práva z dosavadního vlastníka na stát. Tato otázka je velmi důležitá, avšak z pohledu občanského zákoníku naprosto nezodpovězená. Význam spočívá zejména v tom, že spolu s vlastnickým právem k nemovitosti přecházejí rovněž některá práva a povinnosti [srov. § 1108 OZ] a je tak nutné znát stav (existenci) těchto práv a povinností k zániku vlastnického práva dosavadního vlastníka, aby bylo vůbec zřejmé, která z nich přešla společně s vlastnickým právem, a rovněž aby bylo jasné, od kdy stát jako nový vlastník do těchto práv a povinností vstupuje. Dalším důvodem je skutečnost, že je to právě aktuální vlastník, který nese odpovědnost za stav nemovitosti. Je tak naprosto zásadní, aby se stát dozvěděl, že se vůbec vlastníkem stal a že musí začít plnit dané povinnosti a také proto, aby se mohl se stavem opuštěné nemovitosti seznámit a tento stav náležitě zdokumentovat. Uvedené opět souvisí s problematikou odpovědnosti, kdy v tomto směru nejasná úprava může svádět některé vlastníky problematických nemovitostí k tomu, aby těchto nejasností využili a úspěšně se odpovědnosti za takovou nemovitost zbavili.

M. Franková ve svém článku [pozn. č. 94] upozorňuje rovněž na tento problém a snaží se na něj nalézt vhodné řešení. Vychází tak předně z faktu, že vzhledem k tomu, že občanský zákoník ohledně bližších podmínek mlčí, nelze za určující okamžik

považovat zápis do katastru nemovitostí, který tak bude mít pouze povahu deklaratorní, a to z toho důvodu, že konstitutivnost by musela být výslovně stanovena zákonem, což v tomto případě není. Při dalším hledání odpovědi na tuto otázku tak sleduje povahu právního jednání, kterým se nemovitost opouští, a dochází k názoru, že jej bude nutno vnímat spíše jako jednání neadresné, i přesto, že takový závěr považuje za více než problematický. Oporu pro tento závěr nachází rovněž v judikatuře, kdy jako příklad uvádí rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 11. 3. 2009, sp. zn. NS 28 Cdo 3563/2008. Při akceptování tohoto závěru by tak k přechodu vlastnického práva docházelo již podpisem takového prohlášení (příp. okamžikem v něm uvedeným) a vznikalo by zde riziko, že se stát o tom, že se stal vlastníkem, dozvěděl až s určitou časovou prodlevou či by se to nedozvěděl vůbec. Kombinací výše uvedených skutečností, tj. deklaratorní povahou zápisu a posouzení prohlášení o opuštění jakožto jednostranného neadresného jednání, by tak mohlo docházet k řadě problémů souvisejících zejména s problematikou odpovědnosti popsanou výše. V této souvislosti ještě M. Franková poukazuje na nepřilíš šťastné ustanovení katastrální vyhlášky č. 357/2013 Sb., která dle § 66 požaduje pro zápis skutečnosti, že došlo k opuštění nemovitosti do katastru nemovitostí souhlasné prohlášení (tj. projev vůle dvou subjektů), což odporuje povaze opuštění jakožto jednostranného právního jednání. Současně doplňuje, že se takový požadavek mívá účinkem, jelikož zápis do katastru nemovitostí je pouze deklaratorní a jeho provedení či neprovedení nic nemění na skutečnosti, že k opuštění došlo. Může tak pouze představovat další překážku k tomu, aby se stát o opuštění dozvěděl.

Jako jedno z východisek z této situace M. Franková spatřuje v posouzení opuštění jako jednostranného *adresného* právního jednání, kdy by bylo možné aplikovat ustanovení § 570 OZ, dle něhož k účinkům adresného jednání dochází až doručením takového právního jednání adresátovi, v tomto případě tedy státu, čímž by byla zajištěna informovanost státu ohledně nabytí vlastnictví a ten by tak získal možnost se seznámit s předmětnou nemovitostí, kvalifikovaně zaznamenat její stav a tím by bylo možné lépe reagovat na možné problémy. Druhým řešením by rovněž mohlo být zavedení *intabulačního principu*, tj. vázanosti přechodu vlastnického práva na zápis do katastru nemovitostí. Dle mého názoru by se jednalo o lepší a efektivnější řešení, které by odstranilo řadu problémů a umožnilo by, aby tento institut mohl být správně a řádně používán, resp., aby nesloužil jako nástroj k obcházení zákona.

Osobně se domnívám, že institut opuštění nemovitosti ať už formou opominutí či konání zahrnuje tolik problematických momentů, že by bylo na místě zpřesnit stávající

právní úpravu a předejít tak sporům a problémům, které v této souvislosti nepochybně vznikají, kdy toto řešení bych považovala za rychlejší a vhodnější vzhledem k potřebě právní jistoty. Jistě se k této problematice bude vyjadřovat i soudní judikatura, to ale může trvat i vcelku dlouhý čas, kdy zde bude panovat značná právní nejistota a mohou vznikat situace, které jistě při tvorbě příslušných ustanovení nebyly zamýšleny.

Zavedení tohoto institutu do našeho právního řádu je jistě krokem správným směrem a lze jej tak považovat za pozitivní dopad rekodifikace, avšak strohost a nejednoznačnost úpravy může vést k velmi vážným problémům, což už jako pozitivní označit nelze. Pokud však dojde ke zpřesnění stávající úpravy, mohl by se tento institut stát významným a účinným nástrojem.

### 2.3.5. Vznik vlastnického práva k pozemku přestavkem

Přestavek je nový institut, který byl do našeho právního řádu zaveden současným občanským zákoníkem, jenž jej upravuje v § 1087. Jedná se o speciální případ neoprávněné stavby, kdy určitá část stavby stojící jinak na vlastním pozemku neoprávněně přesahuje na pozemek sousední, který je ve vlastnictví jiné osoby. V případě, že konkrétní stavba naplní znaky přestavku, vznikne stavebníkovi ze zákona vlastnické právo k té části pozemku, na němž se nachází přesahující část stavby, avšak pouze za předpokladu, že stavebník byl v dobré víře, že je na pozemku oprávněn stavět. Vznik vlastnického práva je doprovázen povinností stavebníka k náhradě obvyklé ceny vlastníku dotčeného pozemku. Důvody pro zavedení přestavku uvádí důvodová zpráva k občanskému zákoníku následující: „*Za této situace by nemělo význam řešit věc spoluvlastnictvím vlastníků obou pozemků k stavbě nebo povinností stavbu přestavět (úkolem soukromého práva není iniciovat vznik konfliktních situací mezi osobami), ale řešení se hledá v reorganizaci vlastnických vztahů k dotčenému pozemku.*“<sup>100</sup> Institut přestavku tak má řešit problematiku některých neoprávněných staveb, které splní zákonné podmínky. V první řadě se musí jednat o stavbu trvalého charakteru, což bude vyplývat z územně plánovací dokumentace (územní rozhodnutí či stavebního povolení). Ustanovení tak nelze uplatnit na stavby dočasné. Druhou podmínkou je, že stavebník zřídil větší část stavby na svém vlastním pozemku. Neuplatní se tak na stavby zřízené např. v rámci práva stavby, jako věcné břemeno či na základě obligační smlouvy (nájemní, pachtovní). Další podmínka se týká rozsahu přestavku, k němuž občanský

---

<sup>100</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, s. 467.

zákoník říká, že může na sousední pozemek přesahovat pouze malou (tj. nepatrnou) částí v poměru k celé stavbě. Současně i plocha sousedního pozemku, na níž se část stavby nachází, musí být v poměru k celému pozemku zanedbatelná. Důsledkem této formulace je, že v případě, že by šlo o přesah, který by vzhledem k celé stavbě sice představoval onu malou část, ale současně by zabíral větší část sousedního pozemku, nešlo by o přestavek a stavebník by nemohl nabýt vlastnické právo k takové části pozemku. V této souvislosti vyvstává zásadní otázka ohledně určení, jak velká část je ještě malou částí. Vzhledem k tomu, že občanský zákoník nám odpověď nedává, bude nutné vyčkat na příslušnou judikaturu, případně na zákonné zpřesnění.

Splnění výše uvedených podmínek však ještě nemusí znamenat, že se jedná o přestavek. Vzhledem k tomu, že jednou ze zásad, na kterých je současný občanský zákoník vystavěn, je zásada dobré víry, je nutné, aby i v tomto případě byl stavebník v dobré víře ohledně oprávněnosti stavbu na pozemku provést. Pokud tedy budou splněny všechny výše uvedené podmínky doprovázené dobrou vírou, vznikne stavebníkovi vlastnické právo k předmětné části pozemku. V případě nesplnění nebude stavba přestavkem a stavebník vlastnické právo k dotčenému pozemku nenabude, nýbrž zde půjde o neoprávněnou stavbu, kdy se postup v takovém případě bude řídit úpravou neoprávněné stavby obsaženou v občanském zákoníku v § 1084 a násl., dle které připadá taková stavba vlastníkovi sousedního pozemku, přičemž vlastník pozemku je, v případě, že stavebník byl v dobré víře, povinen mu nahradit vynaložené náklady. Pokud však stavebník v dobré víře nebyl, bude se jeho jednání posuzovat dle ustanovení o nepříkázaném jednání. Vlastník pozemku může rovněž požadovat odstranění stavby. Otázka dobré víry stavebníka bude vždy vyplývat z konkrétních okolností. Za nejběžnější případ lze uvažovat situace, kdy stavebník zastaví cizí pozemek v důsledku špatného zaměření hranic.

Ustanovení o přestavku dle § 1087 se v první řadě uplatní na stavby zřízené po účinnosti občanského zákoníku, tzn. po 1. 1. 2014. Ohledně staveb vzniklých do konce roku 2013 se použije přechodné ustanovení § 3059 OZ, které řeší situaci, kdy je stavba postavena na několika pozemcích, a odkazuje při řešení na předchozí ustanovení § 3056 až § 3058 OZ, přičemž tato ustanovení se použijí na tu část stavby, kterou lze označit za převážnou. Ta se pak, nastanou-li předpokládané podmínky (dojde ke splynutí vlastníka stavby a vlastníka pozemku v jednu osobu), stane součástí pozemku, na kterém se tato převážná část nachází. Na zbylé části přesahující na ostatní pozemky se uplatní ustanovení o přestavku.

Pokud tedy vznikne výše popsaná situace, mají dotčené osoby v zásadě dvě možnosti. První možností je, že vlastník pozemku uzná vznik vlastnického práva stavebníka, stavebník zaplatí danou cenu. Tento stav se poté na základě souhlasného prohlášení stavebníka a vlastníka dotčeného pozemku a nově vypracovaného geometrického plánu zapíše do katastru nemovitostí, přičemž v tomto případě se bude jednat o zápis deklaratorní. Pokud však vlastník pozemku bude vznik vlastnického práva rozporovat, bude nutné se obrátit na soud, aby celou věc posoudil a rozhodl (rozhodnutí bude opět deklaratorní), zda vlastnictví vzniklo. či nikoliv. Institut přestavku představuje prolomení zásady *superficies solo cedit*.<sup>101</sup>

Zavedení tohoto institutu považují za přínosné a v případě zpřesnění ohledně určení „malé části“ bude jistě využitelným institutem, přičemž v tomto případě lze spíše očekávat precizaci prostřednictvím soudní judikatury, kdy tuto nejasnost bude možné soudním výkladem náležitě objasnit.

#### 2.3.6. Vznik vlastnického práva k pozemku přírůstkem

Přírůstek (lat. *accessio*) řadíme mezi originární způsoby nabytí vlastnického práva, přičemž tímto pojmem je rozuměno vše, co přibude k určité věci, buďto ve formě plodu, užitku, případně v důsledku spojení původně samostatné věci s jinou věcí (hlavní), kdy tyto nadále sdílí společný právní osud jako věc jediná (stavba, naplavenina). K přírůstku dochází na základě určité faktické skutečnosti nikoliv však v důsledku skutečnosti právní. Dle povahy jejich vzniku rozlišujeme přírůstky přirozené (např. naplavenina, strž), umělé (stavba) a smíšené (např. osazení pozemku cizími sazenicemi), přičemž uvedené dělení používá i současný občanský zákoník, jenž přírůstky upravuje v ustanovení § 1066 a násl.<sup>102</sup>

Přirozené přírůstky upravuje OZ v § 1066 až § 1073, přičemž rozlišuje přirozené přírůstky věcí nemovitých a movitých, kdy podstata přirozených přírůstků spočívá v rozšíření stávajícího majetku vlastníka bez jeho přičinění v důsledku určité faktické skutečnosti. Za přirozené přírůstky nemovité věci označuje občanský zákoník v první řadě plody, které vydává pozemek přirozeně, sám od sebe, aniž by jej vlastník obdělával a

---

<sup>101</sup> FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 75.  
KRÁLÍK, M. Stavby na cizím pozemku v judikatuře Nejvyššího soudu České republiky. *Soudní rozhledy* [online]. 2011, č. 10 s. 357 [cit. 21. března 2016]. Dostupné také na: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembgrfpxg4s7geyf643uojtgnjx&groupIndex=2&rowIndex=0>.  
ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 234-236.

<sup>102</sup> PETR, B. *Nabývání vlastnictví originálním způsobem*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 32.

o tyto plody usiloval (např. houby či byliny). Tyto plody náleží vlastníku takového pozemku. U plodů se dále rozlišuje, zda se jedná o plody neoddělené (nemají povahu samostatné věci) či oddělené (mají povahu samostatné věci). Typickým příkladem jsou ovocné stromy, kdy ovoce bude mít povahu přírůstku součásti věci (strom je součástí pozemku), a to do té doby, dokud nedojde k jeho oddělení, a jako takové bude náležet vlastníku věci hlavní. Podobně bude vlastníkem ovoce vlastník věci hlavní (tj. vlastník pozemku) i v případě oddělení, pokud k danému ovoci nenabude vlastnické právo jiná osoba na základě separace (např. poctivý držitel, poživatel či soused, pokud dojde k oddělení plodů na sousední pozemek; to neplatí, pokud sousední pozemek je veřejným statkem). Občanský zákoník v § 1066 dále hovoří o přirozených plodech jiných nemovitých věcí, přičemž zde není úplně zřejmé, co by takovým přírůstkem mohlo být. Jako příklad je uváděno nerostné bohatství (ložiska nevyhrazených/vyhrazených nerostů).<sup>103</sup>

V následujícím ustanovení občanský zákoník podává, že strom patří tomu, z jehož pozemku vyrůstá kmen tohoto stromu. Toto ustanovení je speciálním ustanovením a doplňuje ustanovení § 507 OZ, dle něhož součástí pozemku jsou též rostliny, které na něm vyrostou. V případě vlastnického práva ke stromu je určující místo, odkud vyrůstá kmen, bez ohledu na to, na který pozemek zasahují kořeny či větve. Pokud vyrůstá na hranici pozemků, je předmětem spoluvlastnictví [srov. § 1067 OZ].

K přirozeným přírůstkům nemovité věci řadí občanský zákoník též situace, kdy vlivem přírodních sil, nejčastěji tekoucích vod dochází k různým změnám vodního koryta. Občanský zákoník hovoří o naplaveninách a stržích, přičemž v této souvislosti upravuje rovněž problematiku vzniku ostrova.

Naplaveninou (lat. *alluvio*) se dle § 1068 občanského zákoníku rozumí: „*Zemina naplavená poznenáhla na břeh náleží vlastníkovu pobřežního pozemku. To platí i o přírůstcích vzniklých působením větru nebo jiných přírodních sil.*“ Jedná se tedy o určité množství horninového materiálu, které postupně v určitém čase působením přirozeně tekoucí vody (případně v důsledku působení větru či jiných přírodních sil) je odplaveno (odfouknuto) z určitého pozemku (pozemků) a následně naplaveno (naváto) na pozemek (pozemky) jiný. Vlastnické právo k tomuto naplavenému (nafoukanému) materiálu pak vzniká přímo ze zákona vlastníkovu pobřežního pozemku, na který takto přibyl [srov. § 1068]. V souvislosti s touto úpravou však vznikají určité nesrovnalosti.

---

<sup>103</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s 189-192.

Dle mého názoru se bude toto ustanovení týkat pouze těch případů, kdy dojde k naplavení materiálu **na** určitý pobřežní pozemek, avšak neřeší situace, kdy bude pozvolna naplavována zemina **ke** břehu takového pozemku, čímž bude docházet k změnám průběhu vodního koryta daného vodního toku, přičemž toto by mohlo představovat situaci, na kterou odkazuje důvodová zpráva k tomuto ustanovení: „... Zákoník nezamýšlí řešit stav, jaký důsledek vyvolá pro vlastnické poměry k nemovitém věcem změna koryta vodního toku, protože takový případ řeší § 45 vodního zákona (zák. č. 254/2001 Sb.).“<sup>104</sup> Nicméně znění ustanovení není úplně jednoznačné a může vzbuzovat dojem, že se to týká rovněž situací, kdy je zemina připravována k určitému pozemku. Na tuto situaci upozorňuje např. M. Pekárek, který říká, že: „Jestliže však bude jen k pozemku připravena (přiváta), tj. k jeho hranicím a měla by, jak naznačuje text zákona, tak rozšířit jeho plochu, pak tak může učinit jen na úkor jiného pozemku. Toho, který s pozemkem, jehož plocha má být naplaveninou rozšířena, z té strany sousedí. Tím ovšem je pozemek, který dosud tvořil koryto vodního toku. Ten ovšem má rovněž svého vlastníka a jeho pozemek by se proto logicky o stejnou výměru zmenšil. Uvedené ustanovení otázku náhrady neřeší.“<sup>105</sup>

Jinou situaci řeší občanský zákoník v následujícím ustanovení, které hovoří o strži (lat. *avulsio*), tedy větší a rozeznatelné části pozemku, která byla vodním tokem odtržena a přesunuta k jinému pozemku [srov. § 1069 OZ]. I zde nabude vlastnické právo vlastník pobřežního pozemku, ovšem pouze za předpokladu, že vlastník, z jehož pozemku se strž uvolnila, v prekluzivní lhůtě jednoho roku neuplatní své právo k takto odtržené části pozemku. Dle M. Pekárka [pozn. č. 102] v této situaci vznikají dva zásadní problémy. V první řadě zde zákon zřejmě vychází z představy, že strž bude tvořena celistvým kusem pozemku, jenž se ve stejném stavu připojí k pozemku jinému a vlastník pozemku, od něž k odtržení došlo, bude schopen takový pozemek jasně identifikovat. Popsaná situace je však dle M. Pekárka naprosto nereálná, protože odtržená část bude v drtivé většině případů podrobena destrukci a bude následně rozptýlena ve vodním toku a podél jeho břehu. V každém případě tak nebude možné tento odtržený kus jasně určit. Vlastník tak bude moci pouze prokázat, že mu určitou část pozemku vzala voda, nicméně už neprokáže, že konkrétní „připlavenina“ na jiném místě je právě jeho pozemkem. Druhý

---

<sup>104</sup> ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, s. 464.

<sup>105</sup> PEKÁREK, M. Pozemek jako objekt právních vztahů z pohledu nového občanského zákoníku – několik poznámek. In: *Days of Law 2012. Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity č. 442 (řada teoretická)* [online]. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2013, s. 2383 - 2392 (dostupné na: [http://www.law.muni.cz/sborniky/dny\\_prava\\_2012/](http://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/))

problém M. Pekárek spatřuje v tom, že občanský zákoník v této souvislosti opomíjí dalšího zainteresovaného vlastníka, kterým je vlastník pozemku tvořícího koryto vodního toku, který se může odlišovat od vlastníků pobřežních pozemků. Ten v důsledku přírůstku takto připlaveného materiálu přichází o část svého pozemku. K tomuto M. Pekárek dodává, že určitou kompenzaci má zřejmě představovat § 1071 OZ, dle něhož vlastníku koryta připadá nově vzniklý úsek koryta způsobený strží.

V dalších ustanoveních pak občanský zákoník upravuje speciální situaci, při které dochází ke vzniku ostrova. V případě, kdy vodní tok oddělí od určitého pozemku jeho část a v důsledku toho dojde ke vzniku ostrova, náleží tento ostrov původnímu vlastníku takto odděleného pozemku. Oproti tomu pokud dojde ke vzniku ostrova jiným způsobem (např. již zmíněnou strží), náleží tento vlastníku koryta vodního toku [srov. § 1070 OZ]. Občanský zákoník tak stanoví zvláštní pravidlo ohledně vlastnického práva k vzniklému ostrovu, pokud se tak stane „rozvětvením“ vodního toku. Pokud dojde ke vzniku ostrova jiným způsobem než výše popsaným, bude vlastníkem takového ostrova vlastník koryta. Ten se rovněž stane vlastníkem nově vzniklého koryta v případě „rozvětvení“ vodního toku a také vodního koryta, které vzniklo v důsledku strže [srov. § 1070 odst. 2 a § 1071 OZ].

Další problém, který je v této souvislosti zmiňován je otázka případné náhrady, kterou občanský zákoník ani v jednom případě neupravuje.

Obdobně jako M. Pekárek [pozn. č. 102] se k rozebíranému tématu staví i M. Franková.<sup>106</sup> Autorka ve svém článku [pozn. č. 103] poznamenává, že uvedené situace představují pouhou změnu povrchu pozemku, kdy dochází pouze k přesunu určitého množství materiálu, nikoliv pozemku jako takového, přičemž stávající pojetí zřejmě z tohoto předpokladu nevyhází. Ve všech uvedených případech by se tak za nového vlastníka logičtěji nabízela osoba, **na jejíž** pozemek k přesunu tohoto materiálu dojde, a to v duchu zásady *superficies solo cedit*. Přičemž pro řešení takových situací by pak bylo možné postupovat způsobem, který je upraven v § 45 zákona č. 254/2001 Sb., zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), (dále jen „**vodní zákon**“). Ten upravuje obdobné situace, kdy dochází ke změně průběhu koryta vodního toku v důsledku povodně, když umožňuje na základě žádosti oprávněných osob (typicky vlastníků dotčených pozemků) a následného povolení ze strany příslušného vodoprávního

---

<sup>106</sup> FRANKOVÁ M.: *Otazníky kolem vlastníka pozemku (aneb sporné vlastnictví pozemku)*. In: Dny práva 2012 – Days of Law 2012, Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity, řada teoretická – ACTA UNIVERSITATIS BRUNENSIS – IURIDICA, Masarykova univerzita, 1. vyd., Brno (dostupné na: [http://www.law.muni.cz/sborniky/dny\\_prava\\_2012/](http://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/)).

úřadu navrátit vodní tok do původního koryta. Dalším možným řešením je také v případě nabídky ze strany vlastníka dotčeného pozemku odkoupení původního či nového koryta vodního toku. Pokud nelze situaci řešit navrácením do původního stavu, přiznává vodní zákon dotčeným osobám možnost náhrady za omezení či zbavení jejich práv. Občanský zákoník řeší danou problematiku nezávisle a jinak, bez ohledu na úpravu ve vodním zákoně. V důsledku této konkurence právních úprav tak vyvstává další otázka, jakým způsobem se budou tato pravidla aplikovat; které z nich bude mít přednost, jelikož není úplně zřejmé, v jakém vztahu tyto předpisy k sobě navzájem stojí. V této souvislosti M. Franková poznamenává, že ustanovení občanského zákoníku upravující problematiku naplavenin, strží a vodního koryta právě vůbec nezohledňují zmíněnou úpravu obsaženou ve vodním zákoně.

S ohledem na výše uvedené poznatky lze konstatovat, že stávající úprava je značně problematická, a to z několika důvodů. V první řadě rozebíraná ustanovení neodrážejí reálně vznikající situace. Jinými slovy, popisují spíše situace, které pravděpodobně nenastanou, resp. pokud nastanou, budou probíhat jiným způsobem. Druhým problémem spatřuji v tom, že problematika naplavenin a strží není upravena komplexně; nezohledňuje ustanovení vodního zákona a neřeší některé související otázky (např. otázku náhrady). Z uvedených důvodů se domnívám, že současná úprava není přínosnou a naopak vzbuzuje řadu pochybností o možnostech a způsobech jejího využití v reálném životě, přičemž by bylo jistě vhodné současnou úpravu podrobit revizi a uvedené problémy v ní zohlednit.

### 2.3.7. Vznik vlastnického práva k pozemku děděním

Vzhledem k tomu, že se na vznik vlastnického práva k pozemku použijí ustanovení dědického práva jako na jakoukoliv jinou věc, aniž by občanský zákoník obsahoval pro pozemky zvláštní úpravy, bude o tomto způsobu pojednáno pouze v obecné rovině.

Dědické právo v současném občanském zákoníku doznalo značných změn, což se projevuje např. již v mnohem obsáhlejší a podrobnější právní úpravě oproti občanskému zákoníku z roku 1964.

Občanský zákoník definuje dědické právo v § 1475 odst. 1 jako „*právo na pozůstalost nebo na poměrný díl z ní.*“ Vznik dědického práva je vázán na smrt zůstavitele, přičemž k přechodu dědictví na dědice nedochází bez dalšího pouze na základě smrti zůstavitele, nýbrž je nezbytné splnit další zákonem stanovené podmínky. Těmito podmínkami jsou: existence pozůstalosti, existence dědice/dědiců a platný

dědický titul. Dědické právo je tak možné chápat spíše jako předpoklad (titul) pro samotné nabytí dědictví, kdy „pouhý“ vznik dědického práva nemusí ještě nezbytně znamenat, že konkrétní vlastník dědictví nabude.<sup>107</sup> K samotnému nabytí dědictví totiž dochází teprve na základě pravomocného rozhodnutí soudu, které je výsledkem dědického řízení a kterým soud potvrzuje nabytí dědici, jehož vlastnické právo bylo prokázáno. Toto rozhodnutí má deklaratorní povahu.<sup>108</sup>

Občanský zákoník rozlišuje mezi pojmy pozůstalost a dědictví, kdy pozůstalostí rozumí celé zůstavitelovo jmění (tj. veškerý majetek i dluhy) [srov. § 1475 odst. 2], které bude předmětem projednávání před soudem a dědictvím pak označuje část pozůstalosti, která případně konkrétnímu dědici až ukončením dědického řízení [srov. § 1475 odst. 3]. Stejně jako dědické právo v občanském zákoníku z roku 1964 vychází platné dědické právo z principu *univerzální sukcese*. Dědic tak vstupuje do všech práv a povinností zůstavitele, nabývá jak majetek, tak i dluhy, přičemž v případě nabytí dluhů vzniká dědici povinnost tyto uhradit v celém rozsahu a nikoliv jen do výše hodnoty nabytého dědictví. Této odpovědnosti se může dědic zprostit tím, že uplatní tzv. výhradu soupisu [srov. § 1674 OZ], kdy v takovém případě odpovídá za dluhy zůstavitele právě pouze do výše nabytého dědictví. Pokud však k nabytí dědictví nedojde, nepřechází na takového dědice ani zmíněné dluhy. Důvodů, pro které k nabytí dědictví nemusí dojít, obsahuje občanský zákoník hned několik (jedná se např. o případy zřeknutí se dědického práva, k němuž dochází ještě za života zůstavitele, případy odmítnutí dědictví učiněné po smrti zůstavitele, vzdání se ve prospěch jiného dědice či v důsledku dědické nezpůsobilosti). Nabytí určitou věc z dědictví však lze i jiným způsobem, který je reprezentován institutem odkazu, jakožto formy singulární sukcese. Tímto institutem zavedeným právě platným občanským zákoníkem vzniká odkazovníku, tedy osobě oprávněné z odkazu, právo vůči dědici na vydání konkrétně určené věci z dědictví. Odkazovník však není v postavení dědice a neodpovídá za dluhy zůstavitele [srov. § 1477 OZ].

Nezbytnou podmínkou pro nabytí dědictví je rovněž osoba, která bude nejen způsobilá k dědictví, ale rovněž projeví určitou vůli (bude mít zájem) se dědicem stát. Hovoříme tak o (i) dědici potenciálním, o kterém se na počátku dědického řízení předpokládá, že je oprávněným nabytí dědictví a (ii) dědici skutečným, kterým se

---

<sup>107</sup> FIALA, R., DRÁPAL, L. a kol. *Občanský zákoník IV. Dědické právo (§ 1475-1720). Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2015, s 5.

<sup>108</sup> Ve vztahu k pozemkům je právě rozhodnutí soudu ohledně dědictví listinou, na základě níž provede katastrální úřad zápis pravomocně uznaného dědice jakožto nového vlastníka, přičemž tento zápis má deklaratorní povahu.

potenciální dědic stane při splnění zákonných podmínek a kterého potvrdí soud ve svém rozhodnutí. Dědicem se může stát pouze osoba, která zůstavitele přežila, resp. osoba, která v době smrti zůstavitele již existovala. Primárně půjde o fyzickou osobu (včetně nascitura) a za podmínek stanovených zákonem rovněž o právnickou osobu, včetně státu.<sup>109</sup> Aby se potenciální dědic mohl stát skutečným dědicem, musí být dědicem způsobilým, resp. nesmí být nezpůsobilým dědicem (zákon se vyjadřuje negativním způsobem, kdy stanoví, kdo je nezpůsobilým dědicem a tudíž z dědictví vyloučený [srov. § 1481OZ]). Dále se nesmí jednat o osobu platně vyděděnou. Dědicem se může stát osoba, která se svého dědického práva nezřekla [srov. § 1484 OZ], přičemž zřici se dědického práva lze pouze předem, ještě za zůstavitelova života. Dále ten, kdo po smrti zůstavitele dědictví neodmítl [srov. § 1485 OZ], případně se svého dědického práva nevzdal ve prospěch jiného dědice [srov. § 1490 OZ]. Důležitý je také institut *nepominutelného dědice*, kterému náleží určitý povinný díl. Nepominutelnými dědici mohou být pouze zůstavitelovy děti (případně jejich děti), přičemž jsou-li nezletilé, mají nárok na nejméně  $\frac{3}{4}$  svého zákonného podílu, zletilým dětem náleží minimálně  $\frac{1}{4}$  jejich zákonného podílu.

Poslední podmínkou k nabytí dědictví je, že potenciálnímu dědici svědčí některý z dědických titulů uvedených v občanském zákoníku. Těmito tituly jsou dědická smlouva, závěť a zákon. Dědickou smlouvu zavedl současný občanský zákoník a její podstatou je smluvní ujednání mezi „budoucím zůstavitelem“ a „budoucím dědicem“, uzavřené ve formě veřejné listiny, přičemž zákon stanoví, že formou dědické smlouvy lze pořídit maximálně o  $\frac{3}{4}$  majetku budoucího zůstavitele, o zbytku lze však sepsat závěť, případně se uplatní zákonná posloupnost [srov. § 1582 a násl. OZ]. Dědění na základě závěti bylo možné již za účinnosti občanského zákoníku z roku 1964, avšak tehdejší úprava nebyla příliš nakloněna vůli zůstavitele a v mnohém ji omezovala. Současný občanský zákoník se tak snaží více vycházet z principu autonomie vůle, která se mimo jiné projevuje ve větší volnosti zůstavitele pořídit o svém majetku. Závěti rozumíme jednostranné právní jednání, kterým zůstavitel pro případ své smrti pořizuje o svém majetku. Občanský zákoník stanoví přísné náležitosti, jejichž nedodržením může být způsobena neplatnost závěti. Občanský zákoník rovněž upravuje různé formy závěti, lze ji sepsat vlastnoručně (závěť holografní), jiným způsobem (alografní), případně ve formě veřejné listiny. Současný občanský zákoník také upravuje možnosti tzv. privilegovaných

---

<sup>109</sup> Výjimku z této podmínky představuje institut *svěřenského nástupnictví* upravený v § 1512 a násl. OZ.

závěti.<sup>110</sup> V případě, že k dědění nedojde na základě dědické smlouvy či závěti, bude se dědit ze zákona, jenž má dle OZ subsidiární povahu. Podstatou zákonné dědické posloupnosti je rozdělení dědiců do dědických tříd, kterých OZ rozlišuje celkem 6. V případě, že nedojde k dědění ani na základě zákona, připadne dědictví v souladu s ustanovením § 1634 OZ jako odúmrt' státu.

## 2.4. Převod vlastnického práva k pozemku

Převod vlastnického práva k pozemku řadíme mezi derivativní způsoby nabytí vlastnického práva, jehož podstatou je shodná vůle smluvních stran (převodce a nabyvatele) převést vlastnické právo k pozemku. Jedná se o nejběžnější způsob vzniku, resp. zániku vlastnického práva.

K převodu vlastnického práva obecně může v zásadě dojít dvěma způsoby. První způsob je označován jako konsensuální, kdy se právo převádí již účinností převodní smlouvy a není zde nutnost žádného dalšího kroku (typicky předání věci, kdy předání věci v tomto případě nemá vliv na převod vlastnického práva). Tuto možnost zavedl současný občanský zákoník, když v ustanovení § 1099 obecně stanoví, že „*vlastnické právo k věci určené jednotlivě se převádí již samotnou smlouvou k okamžiku její účinnosti, ledaže je jinak ujednáno nebo stanoveno zákonem.*“<sup>111</sup> Z citovaného textu vyplývá, že se jedná o ustanovení dispozitivní, čili je možné se od něj dohodou stran odchýlit, a také že zákon může v některých případech stanovit odlišnou úpravu. Tak OZ činí v případě nemovité věci, na jejíž převod se konsensuální princip nepoužije [srov. § 1105 OZ: „*Převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu.*“]. Naopak dle citovaného ustanovení se na převody nemovitostí uplatní tzv. *intabulační princip*. Vzhledem k tomu, že pozemek je nemovitou věcí evidovanou ve veřejném seznamu, tj. katastru nemovitostí [srov. § 3 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona], projeví se tento princip rovněž u převodu pozemků. Podstata intabulačního principu spočívá v tom, že převod vlastnického práva zahrnuje dvě fáze. První fází je uzavření platné a účinné převodní smlouvy (právní titul), a druhou fází je zápis vlastnického práva do katastru

---

<sup>110</sup> FIALA, R., DRÁPAL, L. a kol. *Občanský zákoník IV. Dědické právo (§ 1475-1720). Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2015, s.

<sup>111</sup> Občanský zákoník z roku 1964 stanovil jiný princip, kdy k převodu vlastnického práva nedocházelo samotným uzavřením smlouvy, nýbrž bylo nutné rovněž předat předmětnou věc novému vlastníku. Tato úprava vycházela z učení o titulu (právní důvod převodu) a modu (způsob nabytí), dle něhož k převodu vlastnického práva je zapotřebí jednak platné a účinné smlouvy (titul) a dále řádné předání věci (modus). Převod vlastnického práva tak byl rozdělen do dvou fází.

nemovitostí (modus),<sup>112</sup> kdy k nabytí vlastnického práva dochází právě až tímto zápisem; hovoříme o konstitutivním účinku zápisu do katastru nemovitostí. Samotná převodní smlouva nemá tzv. translační (převodní) účinek. Intabulační zásada se pro převod nemovitostí uplatnila rovněž za účinnosti občanského zákoníku z roku 1964.<sup>113</sup>

#### 2.4.1. Převodní smlouva

Z výše uvedeného vyplývá, že prvním předpokladem nabytí vlastnického práva k pozemku převodem je platná a účinná smlouva (typicky smlouva darovací [srov. § 2055 a násl. OZ], kupní [srov. § 2079 a násl. OZ], popř. směnná [srov. § 2184 a násl. OZ], přičemž nelze vyloučit ani smlouvy výslovně neupravené [srov. § 1746 odst. 2 OZ]). Tato smlouva má povahu smlouvy obligacní, ze které nabyvateli i převodci plynou vzájemná práva a povinnosti dohodnuté buďto přímo ve smlouvě či vyplývající z právního předpisu. Nebude-li předpoklad platnosti a účinnosti smlouvy naplněn, nedojde k nabytí vlastnického práva nového vlastníka, a to ani tehdy, pokud bude příslušným katastrálním úřadem proveden zápis do katastru nemovitostí. K nabytí vlastnického práva by však v tomto případě, při splnění zákonných podmínek mohlo dojít mimořádným vydržením.<sup>114</sup>

Převodní smlouva je právním jednáním, které pro svou platnost a účinnost musí splňovat zákonem požadované náležitosti. Jedná se o obecné náležitosti stanovené pro všechna právní jednání [srov. § 545 a násl. OZ], dále náležitosti vztahující se na závazky upravené v rámci části čtvrté (*Relativní majetková práva*), zejména pak ustanovení týkající se jednotlivých smluvních typů. Nejběžnějším typem smlouvy, na základě níž je vlastnické právo převáděno, je kupní smlouva, jež nachází úpravu v § 2079 a násl. OZ. V případě kupní smlouvy tak nabyvateli plyne právo na převedení vlastnického práva a převodci právo na zaplacení kupní ceny, přičemž v případě, že jedna ze stran nesplní svou povinnost, může se druhá strana domáhat splnění povinnosti rovněž u soudu.

Při převodu vlastnického práva k pozemku se uplatní některé zvláštnosti. Co se týče formy právního jednání, vyžaduje občanský zákoník v případě nemovitostí obligatorně písemnou formu s tím, že podpisy smluvních stran musí být učiněny na téže listině [srov.

---

<sup>112</sup> ELIÁŠ, K. Převod vlastnického práva k nemovitosti – řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu. *Právní rozhledy* [online]. 2004, č. 18. s. 659 [cit. 21.března 2016]. Dostupné také na: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembqgrpxa4s7ge4f643uoajtmmjz&groupIndex=1&rowIndex=0>.

<sup>113</sup> Srov. § 133 odst. 2: „Převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabyvá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních právních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.“

<sup>114</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, s.349 – 356.

§ 560 a 561 odst. 2 OZ]. Nezbytnou náležitostí je rovněž přesná identifikace převáděného pozemku. Z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 16. 11. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1236/2001 vyplývá zejména povinnost určení takového pozemku uvedením obce, kde se pozemek nachází, parcelního čísla a katastrálního území. Naopak povinným údajem není dle usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 8. 2007, sp. zn. 30 Cdo 2552/2006 výměra pozemku. („*Výměra pozemku není závazným údajem evidence nemovitostí, resp. katastru nemovitostí; proto nelze přisvědčit názoru, že v případě převodu je převáděno pouze to, co je v okamžiku převodu zapsáno (jako výměra parcely) v evidenci (resp. v katastru) nemovitostí. Došlo-li v důsledku písařské chyby ve smlouvě o převodu nemovitosti k zapsání nesprávného údaje o výměře pozemku v evidenci nemovitostí, nelze při dalším převodu nemovitosti vycházet jen z tohoto údaje, nýbrž z předchozích nabývacích titulů.*“). Převodní smlouva je rovněž povinnou přílohou návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí (slovy katastrálního zákona se jedná o *vkladovou listinu*, na jejímž základě má být vlastnické právo k pozemku vloženo), kdy katastrální úřad provádí přezkum převodní smlouvy, avšak pouze v rozsahu stanoveném mu katastrálním zákonem.<sup>115</sup>

V případě, že smlouva nebude splňovat zákonem vyžadované náležitosti, vzniká zde riziko, že s ohledem na povahu vad může být předmětná smlouva postihnuta buď neplatností [srov. § 574 – 588 OZ], případně se bude jednat o tzv. zdánlivé právní jednání, čili jednání, které trpí takovými vadami, pro něž je za právní jednání nelze vůbec považovat [srov. § 551 - 554] (např. nedostatek vážnosti vůle, značná neurčitost, nesrozumitelnost). Neplatnost rozlišuje občanský zákoník relativní a absolutní, přičemž při posuzování platnosti právního jednání je třeba zohlednit § 574 OZ, který říká, že: „*Na právní jednání je třeba spíše hledět jako na platné než jako na neplatné.*“ Důvody absolutní neplatnosti jsou výslovně uvedeny v § 588 OZ a jsou jimi rozpor se zákonem, s dobrými mravy, zjevné narušení veřejného pořádku a počáteční nemožnost plnění.<sup>116</sup>

#### 2.4.2. Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

Druhým nezbytným předpokladem pro nabytí vlastnického práva k pozemku převodem je přistoupení další právní skutečnosti, v tomto případě zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí. K zápisu dochází vkladem a až jeho provedením je

<sup>115</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, s.349 – 356.

<sup>116</sup> FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 78.

vlastnické právo převedeno na nového vlastníka. Hovoříme o konstitutivním účinku vkladu vlastnického práva [§ 1105 OZ], přičemž tento účinek nastává ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu, tj. *ex tunc* [§ 10 katastrálního zákona]. Kdo bude podávat návrh na vklad do katastru nemovitostí je otázkou dohody smluvních stran, přičemž oprávněna k podání je kterákoliv z nich. Účastníky řízení definuje katastrální zákon v § 13: „*ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje.*“ Doručením návrhu na provedení vkladu je zahájeno vkladové řízení jakožto správní řízení, jehož výsledkem je při splnění zákonných podmínek provedení zápisu a tím nabytí vlastnického práva k pozemku.<sup>117</sup>

#### 2.4.3. Výhody a nevýhody současné právní úpravy

Jak již bylo uvedeno výše, intabulační princip se uplatňoval již za účinnosti občanského zákoníku z roku 1964. Při přípravě současného občanského zákoníku se otevřela diskuze nad možnostmi nové právní úpravy, zda setrvat na této zásadě či nikoliv. Z důvodové zprávy k občanskému zákoníku vyplývá, že se autoři zákona rozhodli pro kontinuitu v tomto směru a zachování intabulačního principu, protože z vedených diskuzí pro ně nevyplývalo jasné stanovisko.

K výhodám intabulačního principu patří zejména publicita vlastnického práva k nemovitostem a dále skutečnost, že v jednom okamžiku dochází ke vzniku vlastnického práva a současně vznikají účinky vůči třetím osobám. Tím dochází k posílení právní jistoty těchto osob ohledně skutečného vlastníka převáděného pozemku.

Naopak mezi nevýhody patří dvoufázovost, kdy samotným uzavřením smlouvy ještě nedochází ke vzniku vlastnického práva, přičemž je možné, že mezi uzavřením smlouvy a vložení vlastnického práva do katastru nemovitostí může uběhnout poměrně dlouhá doba, což s sebou nese určitá rizika. Zákon nestanoví žádnou lhůtu, kdy ke vložení práva na základě uzavřené smlouvy musí dojít. Nicméně uvedenou nevýhodu je možné, dle mého názoru, ošetřit přímo v rámci smlouvy, kdy si účastníci smlouvy mohou stanovit lhůtu pro provedení zápisu vlastnického práva a rovněž určit, kdo provedení vkladu zajistí, navíc mohou plnění této povinnosti podpořit ujednáním o smluvní pokutě či odstoupením od smlouvy, případně u kupní smlouvy vázat zaplacení kupní ceny na

---

<sup>117</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, s.349 – 356.  
FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 77 - 78.

provedený vklad. V neposlední řadě mohou pak tuto povinnost vymáhat i soudní cestou. K dalším nevýhodám je řazena výše zmíněná omezenost přezkumu, kdy převodní smlouvy v rámci vkladového řízení posuzuje příslušný katastrální úřad (jakožto správní úřad), který je však ohledně přezkumu smluv omezen katastrálním zákonem. Katastrální úřad není oprávněn zkoumat převodní smlouvy komplexně, posuzovat je v rámci občanského zákoníku, nýbrž pouze co do podmínek stanovených v § 17 katastrálního zákona. Vzhledem k omezenému přezkumu tak může dojít k povolení vkladu i na základě neplatné smlouvy. Negativní dopad této skutečnosti se může projevit zejména v případě navazujících převodů, kdy další nabyvatel v podstatě „nabývá“ vlastnické právo od nevlastníka. V tomto směru však občanský zákoník rovněž učinil posun, kdy v souladu se zásadou materiální publicity chrání dobrou víru třetích osob v zápis v katastru nemovitostí, kdy na rozdíl od předchozí právní úpravy v případě úplatných převodů preferuje vlastníka zapsaného v katastru před vlastníkem skutečným, což vyplývá z ustanovení § 984 OZ (podrobněji v rámci 3. Kapitoly).<sup>118</sup>

#### 2.4.4. Vybrané související otázky

Občanský zákoník rovněž řeší situace tzv. vícečetných převodů, čili situací, kdy převodce uzavře smlouvu o převodu pozemku postupně s více osobami, a to ještě před tím, než dojde k zápisu vlastnického práva nabyvatele z dříve uzavřené smlouvy. Vzniká zde tak konkurence více převodních titulů, kterou občanský zákoník řeší za použití principu priority, kdy vlastnické právo nabude ten nabyvatel, který jako první podá návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Druhou podmínkou pro nabytí vlastnictví je dobrá víra takového nabyvatele [srov. § 1100 odst. 2]. Další nabyvatel pak bude moci uplatňovat nárok na náhradu škody.<sup>119</sup>

Zvláštní problematiku v rámci převodu vlastnického práva představuje odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti, kdy zásadní otázkou zde je povaha právních účinků tohoto jednostranného právního jednání; zdali odstoupení působí pouze *inter partes* nebo *erga omnes*. Zmíněné se dotýká zejména ochrany třetích osob, přičemž je významné, kdy k odstoupení dojde. V případě, že oprávněná strana odstoupí v době, kdy ještě nebyl proveden vklad do katastru nemovitostí, tedy ve chvíli, kdy ještě nedošlo k dokonání převodu, nebude to mít na třetí osoby žádný dopad. V případě, že k odstoupení dojde až

---

<sup>118</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, s.349 – 356.

<sup>119</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 337 – 340.

po zapsání vlastnického práva nového vlastníka, kdy navíc v mezidobí bude nemovitost převedena na třetí osobu, stane se tento následný nabyvatel, za předpokladu, že je v dobré víře, vlastníkem bez ohledu na odstoupení. V tomto případě tak nebude dotčen účinky odstoupení. Vychází se tak z ustanovení § 980 OZ a tam zakotveného principu materiální publicity pro nabývání věcí zapsaných ve veřejných seznamech, kdy je zaručena ochrana třetích osob, které jednájí v dobré víře ve správnost zápisu v katastru nemovitostí. Výslovné zakotvení je reakcí na stav existující za účinnosti předchozí právní úpravy, kdy zde vznikla určitá neshoda názorů mezi Ústavním a Nejvyšším soudem ohledně těchto účinků.<sup>120</sup>

Na převod vlastnického práva k pozemku dopadá rovněž dříve popsaná zásada *superficies solo cedit*. V těch případech, kde se stavba stala součástí pozemku ať už s účinností občanského zákoníku nebo později, je při převodu pozemku současně s ním převáděna i stavba na něm stojící, a tuto stavbu rovněž není již možné převést jako samostatnou věc. Stavby, které součástí pozemku nejsou, případně jsou součástí „práva stavby“ jakožto samostatné nemovité věci (v tomto případě jsou stavby převáděné v rámci práva stavby) je možné převádět samostatně bez toho, aniž by docházelo k převodu pozemku.

Změny, které dopadly na smluvní převody nemovitých věcí s ohledem na výše uvedené skutečnosti, vnímám spíše pozitivně, kdy současný občanský zákoník výslovnou úpravou zpřesnil některé zásadní momenty, přičemž za ten nejvýznamnější lze jistě považovat posílení významu materiální publicity zápisů v katastru nemovitostí a tím zlepšení právního postavení třetích osob jednajících v důvěře v tyto zápisy. Za pozitivní považují rovněž zachování intabulačního principu, u nějž dle mého názoru převažují pozitiva nad negativy. V tomto směru hodnotím tyto změny jako důležitý krok kupředu.

### 3. OCHRANA VLASTNICKÉHO PRÁVA

Vlastnické právo jakožto právo absolutní, tj. působící vůči všem, je subjektivním právem vlastníka, kterému odpovídá povinnost všech ostatních jeho právo respektovat a neoprávněně (bez právního důvodu) do něj nezasahovat. Pokud však k určitému neoprávněnému zásahu dojde, poskytuje právní řád vlastníkovi možnosti, jak se takovému jednání bránit; jinými slovy, dává mu prostředky, kterými může své subjektivní vlastnické právo chránit.

---

<sup>120</sup> Ohledně vývoje judikatury k této problematice: VRCHA, P. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevládníka*. Praha: Leges, 2015, s 14-25.

Základním stavebním kamenem ochrany vlastnického práva je již tolikrát zmíněný článek 11 Listiny, jenž v odst. 1 stanoví, že: „*Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu,*“ přičemž uvedené je dále rozvíjeno a konkretizováno napříč celým právním řádem, kdy prostředky ochrany vlastnického práva nevycházejí pouze z norem občanského zákoníku (soukromoprávní ochrana), ale nalezneme je rovněž v normách práva trestního a správního (veřejnoprávní ochrana). Z pohledu subjektu, který ochranu vlastnickému právu poskytuje, pak rozlišujeme tři základní možnosti ochrany, kterými jsou soudní ochrana, ochrana poskytovaná správními orgány a svépomoc, přičemž za nejvýznamnější lze jistě považovat ochranu poskytovanou soudy. Právo obrátit se na soud (resp. právo na soudní ochranu) je jedním ze základních lidských práv, které Listina upravuje v článku 36, z nějž vyplývá subjektivní právo každého (a tedy i vlastníka) obrátit se na soud, aby poskytl ochranu svému subjektivnímu právu, je-li do něj neoprávněně zasaženo. Na ustanovení Listiny navazuje občanský zákoník v § 12, když obdobně říká: „*Každý, kdo se cítí ve svém právu zkrácen, může se domáhat ochrany u orgánu vykonávajícího veřejnou moc (...). Není-li v zákoně stanoveno něco jiného, je tímto orgánem veřejné moci soud.*“ Na toto ustanovení navazuje dále § 13 OZ, ve kterém je vyjádřena zásada *předvídatelnosti soudního rozhodování a legitimního očekávání*.

Přestože právní řád nabízí celou řadu možností jak chránit subjektivní vlastnické právo, bude v rámci této kapitoly pojednáno pouze o některých z nich, a to konkrétně o vybraných prostředcích soukromoprávních vycházejících z občanského zákoníku. Jsou jimi: (i) žaloba reivindikační, (ii) žaloba negatorní a (iii) žaloba na určení hranic pozemku. V závěru kapitoly bude rovněž zmíněna problematika katastru nemovitostí, a to v souvislosti s jeho ochrannou funkcí.<sup>121</sup>

### **3.1. Žaloba na vydání věci a na vyklizení pozemku (žaloba reivindikační)**

Žaloba na vydání věci (vyklizení pozemku) neboli žaloba reivindikační představuje jednu ze žalob označovaných termínem *vlastnická žaloba*, kdy pod tímto pojmem je spatřován právní vztah, který vzniká v důsledku neoprávněného zásahu do vlastnického práva mezi vlastníkem a osobou rušitele. I přes zavádějící označení se tak jedná o vztah, který existuje i mimo soudní řízení.<sup>122</sup> Oproti předchozí úpravě občanského zákoníku

---

<sup>121</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015, s. 248 – 288.

<sup>122</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015, s. 260.

z roku 1964, jenž problematiku reivindikační žaloby upravoval v § 126,<sup>123</sup> se pojetí v současném občanském zákoníku v zásadě neliší. Občanský zákoník upravuje tento typ žaloby v § 1040, kde stanoví: „*Kdo věc neprávem zadržuje, může být vlastníkem žalován, aby ji vydal.*“ Podstatou této žaloby je právo vlastníka požadovat, aby osoba, která bez právního důvodu zadržuje jeho věc, ji vydala, přičemž toto právo vlastníka se uplatní jak k věci movité, tak i nemovité.

K úspěšnému uplatnění požadovaného práva je nutné splnit některé předpoklady. V první řadě musí být přesně popsána věc, která má být vydána, což odpovídá znění § 1041 OZ. Je-li předmětem reivindikace pozemek, bude nutné jej v žalobě vymezit prostřednictvím parcelního čísla, katastrálního území a obce, ve které se nachází. Dále žaloba musí směřovat proti osobě, která má věc skutečně u sebe, což je u pozemku potřeba chápat v tom směru, že jej neoprávněně drží a užívá (např. soused si oplotí svůj pozemek a neoprávněně tam zahrne i část sousedního pozemku a tím vlastníkovi znemožní užívat tuto část). Vlastník (žalobce) dále není povinen prokazovat své vlastnické právo, nýbrž je povinen tvrdit skutečnosti, o které vznik vlastnického práva opírá. To bude činit zpravidla doložením právního důvodu nabytí vlastnického práva (zejména kupní smlouvou či darovací smlouvou, rozhodnutím soudu o nabytí dědictví atd.). Pro uplatňování nároku tak není překážkou, pokud jako vlastník v katastru nemovitostí bude zapsána osoba jiná, kdy soud je v tomto případě povinen vycházet ze skutečného stavu, který bude vlastník dokazovat způsobem uvedeným výše [srov. rozsudek NS ze dne 5. 9. 2000 sp. zn. 22 Cdo 389/99]. Soud tak bude posuzovat komplexně důvody nesouladu zapsaného a skutečného stavu. Povinností vlastníka (žalobce) rovněž není prokázat, že žalovaný zadržuje věc neprávem, naopak důkazní břemeno zde nese žalovaný, kdy ten je povinen prokázat, že pozemek, který je předmětem sporu, drží nebo užívá oprávněně, resp. bude prokazovat existenci právních skutečností, o které své právo držet věc opírá. Žalovaný tak bude činit prostřednictvím uplatňování tzv. námitek proti vlastnické žalobě, např. námitkou vydržení či námitkou existence věcného práva (např. služebnosti) nebo obligačního práva (žalovaný bude tvrdit, že k předmětnému pozemku disponuje užívacím či požívacím právem na základě platného nájmu či pachtu). Žalovaný rovněž může namítat, že žalobce není vlastníkem a nemá tak k věci lepší právo než on.

---

<sup>123</sup> § 126 odst. 1: „*Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje; zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje.*“

Co se týče žalobního petitu, jeho obsahem je v případě reivindikace pozemku zejména požadavek na stanovení povinnosti vyklidit předmětný pozemek, případně jeho části. V rámci žalobního petitu lze rovněž požadovat odstranění stavby na pozemku.

Ve vztahu k pozemkům najde tato žaloba v celku široké uplatnění, kdy se vlastník tímto postupem bude domáhat zejména svého práva na ochranu proti přímým zásahům projevujícím se např. v neoprávněném užívání části vlastnickova pozemku.<sup>124</sup>

### **3.2. Žaloba na ochranu vlastnického práva proti jiným neoprávněným zásahům a na odstranění jejich následků (tzv. žaloba negatorní (zápůrčí))**

Negatorní žaloba představuje druhý případ tzv. vlastnické žaloby, jejíž výslovnou úpravu obsahuje občanský zákoník v § 1042,<sup>125</sup> kde říká: „*Vlastník se může domáhat ochrany proti každému, kdo neprávem do jeho vlastnického práva zasahuje nebo jej ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje.*“ Použití této žaloby tak dopadá na další případy, kdy dochází k neoprávněnému zásahu či rušení vlastníka při výkonu jeho vlastnického práva, a to takového, kdy se nebude jednat o neoprávněné zadržování vlastnickovy věci (v případě pozemku nebude vlastníkovu bráněno na pozemek vstupovat či jej užívat). Za typické příklady jsou uváděny: užívání cesty vedoucí přes cizí pozemek, přechod nebo přejezd přes cizí pozemek, čerpání vody ze sousední studny nebo ukládání věcí na sousedním pozemku, to vše činěno bez náležitého právního důvodu, tedy neoprávněně. Zvláštními případy, na něž se rovněž vztahuje možnost použití negatorní žaloby, jsou potom sousedské imise, jejichž problematiku upravuje občanský zákoník v § 1013 a násl.

Aby bylo možné se svého práva použitím negatorní žaloby úspěšně domoci, musí i zde být naplněny zákonné předpoklady. V první řadě je nutné, aby dotčený vlastník v žalobě dostatečně vymezil jednání, jež považuje za neoprávněný zásah či rušení (dále jen „zásah“). Vzhledem k tomu, že občanský zákoník nepodává význam těchto pojmů, je nutné a zároveň možné vycházet ze stávající judikatury, která se k této problematice nejednou vyjádřila a jeho obsah postupně zpřesňovala. Z jednotlivých výkladů nakonec vyplynulo, že tímto zásahem může být v podstatě cokoliv, co negativně ovlivňuje vlastníka při výkonu jeho vlastnického oprávnění. Nemusí jít pouze o zásah trvajících, ale je možné se bránit i proti zásahu opakujícímu se, a to i v případě, že je tady pouze hrozba

---

<sup>124</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015, s 260 – 268.

<sup>125</sup> OZ 1964 tuto žalobu výslovně neoznačoval, nicméně možnost jejího využití vycházela z ustanovení § 126 odst. 1.

takového opakovaného zásahu, avšak v tomto případě se musí jednat o konkrétní objektivně existující hrozbu, nikoliv pouze o vyhrožování zásahem ze strany rušitele. V případě „pouhého“ vyhrožování zásahem by se negatorní žaloba neuplatnila, avšak vlastník by se mohl bránit jiným způsobem, a to prostřednictvím určovací žaloby dle § 80 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, kdy z povahy této žaloby jako prostředku preventivního lze požadovat, aby soud stanovil, že žalovaná osoba není k zásahu oprávněna, případně se domáhat ochrany prostřednictvím § 2903 odst. 2 OZ, který dopadá na případy hrozby vážné škody.

Ze své podstaty je negatorní žaloba žalobou na plnění, kdy se dotčený vlastník domáhá splnění povinnosti po neoprávněném rušiteli, která mu vyvstala v důsledku zásahu do vlastnickova práva, kdy touto povinností je primárně povinnost zdržet se takového jednání příp. odstranit vzniklé následky. Tato povinnost tedy musí být v rámci petitu vymezena negativně ve formě příkazu něco nečinit / zákazu něco činit. Prostřednictvím negatorní žaloby tak nelze požadovat, aby rušitel něco aktivně konal, vyjma odstranění následků (např. při skládkování odpadu na vlastnickově pozemku). Odstranění následků lze požadovat pouze v případech, kdy není možné vzniklou situaci řešit podle jiných ustanovení občanského zákoníku, typicky prostřednictvím náhrady škody (např. pokud by vlastník požadoval navrácení do předešlého stavu).<sup>126</sup>

### **3.3. Žaloba na určení (stanovení) průběhu hranic pozemku dle § 1028 OZ**

Pozemek bývá charakterizován jako individualizovaná a ohraničená část zemského povrchu, kdy jedním z pojmových znaků je právě pojem hranice. Ohraničením pozemku tak dochází k jeho rozlišení od pozemků ostatních, k vymezení jeho rozlohy a polohy a tím ke zmíněné individualizaci. Jak již bylo zmíněno v rámci kapitoly věnované pojmu pozemek, hranice mohou být různé. Žaloba, jíž se tato kapitola věnuje se bude týkat hranice vlastnické. V reálném životě může docházet z různých důvodů k situacím, kdy vznikne nejasnost ohledně průběhu hranice mezi pozemky a mohou mezi vlastníky sousedních pozemků vzniknout spory o to, kudy tato hranice vlastně prochází, přičemž tyto spory se mohou projevit ve dvou směrech, z nichž každý vyžaduje jiný postup řešení, resp. uplatní se na ně odlišné typy žalob. Zásadním momentem zde je objektivní možnost resp. nemožnost zjistit průběh hranice. V případě, že hranice objektivně zjistitelná je se bude jednat o situaci, kdy jednotliví vlastníci dotčených pozemků tvrdí odlišný průběh

---

<sup>126</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 244 – 250.

hranice, přičemž soud je schopen na základě dokazování (nejčastěji za pomoci znalce) určit, kudy příslušná hranice vede. Spor tak existuje pouze v subjektivní rovině mezi těmito dvěma vlastníky, nikoliv však objektivně. Tento případ však nelze podřadit pod § 1028 OZ a jeho řešení je nutné hledat jinde, konkrétně v § 80 občanského soudního řádu („*Určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, se lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem.*“), který upravuje použití určovací žaloby jakožto jednoho z možných prostředků ochrany vlastnického práva. Žaloba na určení sporné hranice mezi pozemky dle tohoto ustanovení, tedy hranice mezi pozemky, o které žalobce bude tvrdit, že je objektivně zjistitelná, je pouze zvláštním typem určovací žaloby. Jedná se o klasický spor, kdy je prováděno dokazování, které buďto potvrdí žalobcovu tvrzení, potvrdí jej částečně, či jej nepotvrdí vůbec. Těmto závěrům pak budou odpovídat i možné rozsudky, kdy rozsudek má v tomto případě povahu deklaratorní, tedy pouze potvrzuje, kudy skutečná hranice prochází. Pokud se tak žalobci nepodaří prokázat tvrzené skutečnosti, soud žalobu bez dalšího zamítne. Soud v tomto případě nemůže stanovit hranici dle svého uvážení, ale musí vycházet z žalobního petitu, neboť je v tomto případě vázán § 153 odst. 2 občanského soudního řádu, který stanoví: „*Soud může překročit návrhy účastníků a přisoudit něco jiného nebo více, než čeho se domáhají, jen tehdy, jestliže řízení bylo možno zahájit i bez návrhu, nebo jestliže z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky.*“ Vzhledem k tomu, že se vzniklá situace nedá podřadit ani pod jeden z případů zmíněných v citovaném ustanovení, nemůže tak soud přiznat něco jiného než to, co je požadováno v žalobě.<sup>127</sup> Tato problematika byla rovněž řešena judikaturou, konkrétně v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 2004, sp. zn. 22 Cdo 2035/2003<sup>128</sup>, a dále např. v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 25. 7. 2015 sp.zn. 22 Cdo 1996/2013.<sup>129</sup>

---

<sup>127</sup> SPÁČIL, J. Žaloba na určení hranice mezi pozemky. *Rekodifikace & Praxe* [online]. 2013, č. 11, [cit. 21. března 2016]. Dostupné také v: ASPI [právní informační systém].

<sup>128</sup> „... Z citovaných rozhodnutí vyplývá, že v pravomoci soudu v občanském soudním řízení je rozhodnout o sporu o průběh hranice mezi pozemky, která je objektivně zjistitelná. Žalobní petit je třeba formulovat tak, že půjde o spor o určení vlastnictví, příp. o vyklizení přesně určené části pozemku. Pokud se žalobce domáhá určení průběhu hranice mezi pozemky, ale z žalobních tvrzení se podává, že mu jde o určení toho, kdo je vlastníkem sporné části pozemku, přičemž spor vznikl proto, že mezi účastníky není shoda o průběhu objektivně zjistitelné hranice, musí soud žalobce poučit o nutnosti upravit žalobní návrh (petit) tak, aby odpovídal § 126 občanského zákoníku, případně § 80 písm. c) OSŘ, ovšem s požadavkem na určení vlastnictví k přesně specifikované části pozemku...“

<sup>129</sup> „... V posuzovaném případě soud prvního stupně nejdříve zkoumal povahu řízení, tedy zda se vede spor o průběh objektivně zjistitelné hranice mezi pozemky, či nikoliv, přičemž shledal, že hranice mezi pozemky je i přes rozdílný náhled účastníků řízení objektivně zjistitelná, a proto tento spor náleží do pravomoci civilních soudů. S tímto postupem se následně ztotožnil odvolací soud. Jelikož postup soudů je v souladu s rozhodovací praxí dovolacího soudu [srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. července 2004, sp. zn. 22 Cdo 2035/2003 (uveřejněné pod č. C 2 860 v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, C. H.

Druhou skupinu případů tvoří situace, kdy předmětem sporu je hranice neznatelná či pochybná ve smyslu objektivním. To znamená, že soud ji již z různých důvodů zjistit nemůže. Nejde tedy jen o spornost v rovině subjektivní mezi dotčenými vlastníky sousedních pozemků, nýbrž spornost je dána objektivně. Na tyto případy právě dopadá ustanovení § 1028 OZ, které říká: „*Jsou-li hranice mezi pozemky neznatelné nebo pochybné, má každý soused právo požadovat, aby je soud určil podle poslední pokojné držby. Nelze-li ji zjistit, určí soud hranici podle slušného uvážení.*“ Soud zde v tomto případě rozhoduje konstitutivním rozsudkem, což představuje hlavní rozdíl oproti žalobě popisované výše. Soud zde nově zakládá hmotné právo. Tento postup se uplatní např. v situacích, kdy hranice nebyla doposud přesně stanovena, typicky u zemědělských a lesních pozemků evidovaných ve zjednodušené evidenci. I přes nepřesné označení se nejedná o žalobu určovací dle § 80 občanského soudního řádu, nýbrž o žalobu, kterou je právo nově stanoveno. Další rozdíl spočívá v tom, že soud není vázán petitum žaloby, jelikož tento případ lze podřadit pod § 153 odst. 2 občanského soudního řádu, kdy z § 1028 OZ vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky. Soud se při stanovení hranice opírá v první řadě o poslední pokojnou držbu; nelze-li ji zjistit, tak pak rozhoduje dle „slušného uvážení“. V souvislosti s touto žalobou je poukazováno, že za účinnosti obecného zákoníku občanského bylo o této žalobě rozhodováno v rámci nesporného řízení, přičemž dnes tomu tak není, což je předmětem kritiky. Nicméně i přes určité rozporné problémy lze zařazení tohoto prostředku považovat jistě za pozitivní krok.<sup>130</sup>

### **3.4. Ochranná funkce katastru nemovitostí**

#### **3.4.1. Stručná charakteristika katastru nemovitostí**

Změny, které s sebou přinesla rekonstrukce soukromého práva vedena zejména přijetím současného občanského zákoníku, bylo nutné rovněž promítnout do řady jiných tzv. doprovodných zákonů, kdy jedním z těchto zákonů je právě katastrální zákon, tj. zákon č. 256/2013 Sb., který spolu s prováděcí katastrální vyhláškou č. 357/2013 Sb. a zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, upravuje problematiku katastru nemovitostí, zejména pak evidenci vybraných nemovitých věcí.

---

*Beck dále jen Soubor ), nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 2. března 2010, sp. zn. 22 Cdo 2028/2008 (uveřejněné pod č. 6/2011 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek)], nemá dovolací soud v tomto ohledu soudím obou stupňů co vytknout...“*

<sup>130</sup> SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015, s 284 – 287.

Dle § 1 odst. 1 je katastr nemovitostí „*veřejný seznam, který obsahuje soubor 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.*“

Jedná se o veřejný informační systém, v němž jsou mimo dalších nemovitostí uvedených v § 3 katastrálního zákona evidovány právě pozemky. Změn, které bylo nutné ve vztahu ke katastru nemovitostí učinit s ohledem na změny v občanském zákoníku, byla celá řada. Z těch nejvýznamnějších lze jmenovat zejména nové vymezení předmětu evidence v katastru nemovitostí, které souvisí s odlišným pojetím nemovité věci a zakotvením zásady *superficies solo cedit*. Dále změnu způsobu a rozšíření okruhu evidovaných práv, a to nejen práv věcných, nýbrž rovněž možnost fakultativního zápisu některých obligačních práv (nájmu či pachtu). K dalším důležitým změnám můžeme zařadit změnu v pojetí vkladu a záznamu a související změny ve vkladovém řízení, kdy vkladem se nezapisují již pouze převody, tj. smluvní vznik, změna či zánik vybraných věcných práv, ale zapisují se všechna věcná práva, dále práva ujednaná jako věcná (např. právo předkupní) a fakultativně též některé práva obligační (nájem a pacht), a to bez ohledu na způsob jejich vzniku, tzn. převodem či přechodem. Konstitutivní účinek však má zápis pouze v těch případech, kdy tak výslovně stanoví zákon (např. při vzniku vlastnického práva převodem) V ostatních případech mají zápisy povahu deklaratorní. Přijetím stávajícího katastrálního zákona rovněž došlo ke spojení do té doby oddělených evidencí, a to evidence technické a evidence právních vztahů k nemovitostem do jednoho zákona. Velmi významná změna se projevila u některých principů (zásad), které ovládají vedení katastru nemovitostí; jedná se o následující:

- (i) zásada legality neboli zákonnosti, kdy všechny subjekty jsou při úkonech týkajících se katastru nemovitostí vázány zákonem, resp. zákon jim stanoví práva a povinnosti;
- (ii) zásada oficiality, kdy ve stanovených případech mají příslušné správní úřady povinnost postupovat z úřední povinnosti, která je doplněna zásadou dispoziční, kdy k zápisu v některých případech dochází pouze na základě návrhu účastníků, případně katastrální zákon stanoví obě možnosti;
- (iii) zásada veřejnosti (formální publicity), tedy že katastr nemovitostí je veřejným seznamem, který je každému přístupný, přičemž každý má právo do něj nahlížet a pořizovat si z něj opisy, výpisy aj., aniž by k tomu bylo nutné prokazovat důvod;
- (iv) zásada ochrany dobré víry (materiální publicity);
- (v) zásada souladu údajů zapsaných v katastru nemovitostí se skutečným stavem.

(pozn.: Zásady pod písm. (iv) a (v) budou rozebrány v následující kapitole)

Další zásady se rovněž uplatní v rámci vkladového řízení, kde se projevují zejména:

- (i) zásada dispoziční (viz výše);
- (ii) zásada priority obsažena v § 982 odst. 1 OZ, jež stanoví: „*Pro pořadí věcných práv k cizí věci rozhoduje doba podání návrhu na zápis práva. Práva zapsaná na základě návrhů podaných v téže době mají stejné pořadí.*“ Zjednodušeně řečeno tak platí, že kdo dřív přijde, ten je dříve zapsán. Na ustanovení v OZ navazuje katastrální zákon § 9, který za rozhodující okamžik považuje okamžik doručení návrhu příslušnému katastrálnímu úřadu;
- (iii) zásada intabulace, jež je spjata s případy konstitutivního účinku zápisu práva do katastru nemovitostí, a projevuje se tím, že okamžik vzniku/změny/zániku práva evidovaného v katastru nemovitostí je vázán na provedení zápisu [srov. § 1105 OZ]; a
- (iv) zásada návaznosti na předcházející zápis, jež má význam pro odstranění nežádoucího stavu, kterým je tzv. duplicita vlastnictví, kdy zde existují dvě příp. více osob oprávněných z totožného práva (např. jako vlastníci ke stejnému pozemku jsou zapsány dvě různé osoby, avšak nejedná se o spoluvlastníky).<sup>131</sup>

Z právní úpravy vztahující se na katastr nemovitostí lze dále odvodit jeho základní funkce. Vedle funkce evidenční, kdy katastr nemovitostí představuje soubor celé řady údajů o jednotlivých nemovitostech a souvisejících právech, plní rovněž funkci informační, která vychází z pojetí katastru jako veřejně přístupného informačního systému, jenž podává informace o nemovitostech nacházejících se na celém území České republiky. V neposlední řadě má katastr nemovitostí také velmi významnou funkci ochrannou, která se projevuje např. i uplatňováním výše zmíněných zásad, zejména pak zásady dobré víry a zajištění souladu zapsaného a skutečného stavu.

---

<sup>131</sup> FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, s. 163 – 186. SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015, s. 73 – 78.

### 3.4.2. Soulad zapsaného a skutečného stavu a zásada dobré víry (materiální publicita)<sup>132</sup>

Uvedené zásady jsou zakotveny v § 980 až 986 OZ. Vychází ze skutečnosti, že katastr nemovitostí je veřejným seznamem, který je každému přístupný (formální publicita) a nikdo se tak nemůže odvolávat na neznalost skutečností, které jsou v katastru nemovitostí zapsány, přičemž § 980 v odst. 2 současně presumuje soulad zapsaného a skutečného stavu (ve formě vyvratitelné právní domněnky). Je tak na každém, kdo tvrdí nesoulad, toto své tvrzení prokázat. Na ustanovení § 980 potom navazují § 984 - § 986, které zmíněné zásady dále rozvíjejí. Způsob, jakým současný občanský zákoník a na to navazující ustanovení katastrálního zákona upravují tyto principy (bude rozebráno dále), se významně liší od stavu, který zde byl za účinnosti občanského zákoníku z roku 1964.

Na problematice pojetí opakovaně upozorňoval i Ústavní soud, který říkal, že v důsledku slabé zákonné koncepce zásady materiální publicity neplní katastr nemovitostí dostatečně jednu ze svých funkcí, kterou je právě funkce ochranná. Docházelo zde ke střetu práva na ochranu vlastnického práva jakožto práva absolutního a práva na ochranu práv nabytých v dobré víře. Praktickým důsledkem postoje Ústavního soudu k tomuto konfliktu bylo, že při jednotlivých soudních sporech o vlastnické právo k nemovitosti upřednostňoval skutečného vlastníka (naturálního vlastníka) před osobou zapsanou jako vlastníka v katastru nemovitostí (knihovní vlastníka). To mělo velmi vážné důsledky pro třetí osoby, které jednaly v dobré víře, že zápis v katastru nemovitostí odpovídá skutečnosti, tedy že knihovní vlastníka je i vlastníkem skutečným (soulad zapsaného a skutečného stavu). Pokud tak tato osoba (nabyvatel) např. v rámci převodu nabyla nemovitost od knihovního vlastníka, který však nebyl současně i skutečným vlastníkem, nebyla, v případě, že skutečný vlastníka počal uplatňovat ochranu svého práva, dostatečně chráněna. To, že nemovitost nabývala v dobré víře, nehrálo žádnou roli. Tehdejší úprava ani v tomto případě neumožňovala nabytí vlastnického práva od nevlastníka. Větší ochrany se tak dostávalo skutečnému vlastníku před nabyvatelem v dobré víře.<sup>133</sup> K těmto závěrům se přiklonila v té době i judikatura Nejvyššího soudu.<sup>134</sup> Následný vývoj judikatury lze označit za bouřlivý, kdy často docházelo k názorovým střetům

---

<sup>132</sup> VRCHA, P. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitosti) od nevlastníka*. Praha: Leges, 2015, s 93 – 114.

SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 10 – 65.

<sup>133</sup> Viz např.: Nález Ústavního soudu ze dne 1. 8. 2006, sp. zn. II. ÚS 349/03

<sup>134</sup> Viz např.: Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 7. 2003, sp. zn. Cdo 1836/2002; Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2009, sp. zn. 22 Cdo 646/2009.

Ústavního a Nejvyššího soudu, a to i ohledně dalších souvisejících aspektů.<sup>135</sup> Určitý obrat nastal až v relativně nedávné době, kdy se v rámci této problematiky začalo pomalu prosazovat právo na ochranu práv nabytých v dobré víře. Občanský zákoník na uvedené problémy zareagoval a úpravu v tomto směru zpřesnil, což lze jistě považovat za přínosné.

Podstata ustanovení § 984 je v tom, že za určitých podmínek umožňuje nabytí od nevlastníka. Nabude-li tak nabyvatel věcné právo (např. vlastnické právo k pozemku) od knihovního vlastníka, nemá na vznik práva tohoto nabyvatele vliv, pokud se následně ukáže, že knihovní vlastník není osobou oprávněnou (tedy v případě nesouladu zapsaného a skutečného stavu). Nicméně uvedené pravidlo se uplatní pouze za předpokladu, že nabyvatel byl v době převodu v dobré víře v oprávněnost knihovního vlastníka k dispozici s věcným právem (jinými slovy, z okolností vyplývalo, že se jedná o souladný zápis a on tak neměl rozumný důvod se domnívat, že to tak není) a současně za předpokladu, že se jednalo o nabytí úplatné. Zavedení tohoto pojetí materiální publicity souvisí s jinou zásadou, kterou občanský zákoník preferuje, a tou je zásada „*vigilantibus iura*“, neboli zásada, že právo svědčí těm, kteří se o něj starají. Je tak na každém, aby si ohlídal stav evidence ohledně svých nemovitostí a v případě nesouladu na to adekvátně zareagoval. Občanský zákoník tak zřejmě v tomto případě preferuje ochranu třetích osob, které nabyly práva v dobré víře nad ochranou vlastnického práva skutečných vlastníků. Avšak ani tyto nenechává občanský zákoník bez ochrany, když jim v § 985 OZ umožňuje domáhat se nápravy v případě zjištění nesouladu mezi stavem zapsaným a tím skutečným. Pokud tak např. vlastník pozemku zjistí, že je v katastru nemovitostí jako vlastník zapsaná jiná osoba, může dle § 985 OZ podat žalobu k soudu, jejímž předmětem bude požadavek na uvedení v soulad skutečného a zapsaného stavu. Katastr nemovitostí pak na žádost této osoby zapíše do katastru nemovitostí k předmětnému pozemku tzv. poznámku spornosti [srov. § 24 katastrálního zákona], jejímž zápisem je následně vyloučena dobrá víra všech jednajících. Podmínkou je, že dotčený vlastník nejdříve uplatnil své právo prostřednictvím žaloby, až poté může požadovat zápis poznámky spornosti, přičemž tato poznámka působí na všechna budoucí jednání.

Jinou situaci pak upravuje následující § 986, který umožňuje bránit se vůči provedenému vkladu (obrana nesměřuje proti rozhodnutí o povolení vkladu), kdy je možné požadovat vymazání takového zápisu, o kterém bránící se osoba tvrdí, že se

---

<sup>135</sup> Související judikatura je velmi podrobně rozebrána v: VRCHA, P. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka*. Praha: Leges, 2015.

neopírá o právní důvod. Katastrální úřad tak zapíše poznámku spornosti, přičemž tato osoba je povinna následně uplatňovat své právo u soudu a tuto skutečnost doložit katastrálnímu úřadu nejpozději do dvou měsíců. Pokud tak neučiní, bude poznámka spornosti po uplynutí lhůty vymazána. Rozdíl oproti předchozímu odstavci tak spočívá v tom, že pro zápis podmínky spornosti není předem vyžadováno podání žaloby. Pro uplatnění poznámky spornosti je stanovena subjektivní lhůta jednoho měsíce (tj. od okamžiku, kdy se o tomto osoba dozvěděla, zpravidla na základě vyrozumění od katastrálního úřadu), resp. tříletá objektivní lhůta (tj. od okamžiku, kdy došlo k provedení vkladu). Pokud dojde k uplatnění poznámky spornosti v uvedených lhůtách, působí tato poznámka vůči každému, a to i do minulosti. Naopak pokud dojde k uplatnění po uplynutí této lhůty, působí pouze do budoucna, a to vůči osobám, které nebyly v dobré víře. I v tomto případě zveřejnění poznámky spornosti vylučuje dobrou víru následně jednajících osob. V souvislosti s institutem poznámky spornosti lze jako problematické uvést, že občanský zákoník v § 985 a § 986 hovoří o rozdílných druzích poznámek, když v § 985 je upravena poznámka spornosti, kdežto v § 986 je jedná o poznámku rozepře. Katastrální zákon však tuto skutečnost nijak nereflektuje a v obou případech používá nesprávné označení „poznámka spornosti“.

V obou případech pokud soud vyhoví podaným žalobám, postupuje katastrální úřad v souladu s § 24 a provede výmaz těch zápisu, které byly poznámkou spornosti dotčeny. Na ustanovení o dobré víře rovněž dopadá jedno z přechodných ustanovení, a to § 3064, dle kterého byla posunuta účinnost ustanovení § 980 – 986 ohledně práv zapsaných do katastru nemovitostí před účinností OZ na 1. 11. 2015. Na práva zapsaná po 1. 1. 2014 se tyto pravidla uplatňují od okamžiku účinnosti občanského zákoníku.

Přestože jsem se touto problematikou nezabývala podrobně, tedy nezabývala jsem se problematickými či spornými momenty, domnívám se, že výslovné zakotvení a zpřesnění uvedených zásad lze považovat jistě za pozitivní krok, který opět vede ke zvýšení právní jistoty třetích osob jednajících v dobré víře, která byla za účinnosti předchozí právní úpravy potlačována ve prospěch skutečných vlastníků. Jistě je rovněž správným krokem, že tato ochrana třetích osob není absolutní a je zachována rovněž ochrana skutečných vlastníků, kdy postavení těchto osob co do ochrany lze považovat za srovnatelné. Nicméně i zde lze uvést alespoň jeden z negativních aspektů, kterým je, že podmínky stanovené v § 984, zejména týkající se podmínky úplatnosti se jeví jako problematické a jako příliš omezující. V této souvislosti bude nutné jistě přesněji vymezit pojem úplatnosti, aby tato podmínka nevedla ke značnému omezení použití tohoto jinak

velmi užitečného a žádoucího institutu. Co se týče katastru nemovitostí, lze jej považovat za velmi prospěšný, a doufejme že i účinný nástroj ochrany věcných práv, zejména pak práva vlastnického.

## ZÁVĚR

Diplomová práce se zabývá problematikou vlastnického práva k pozemku, přičemž k analýze tohoto institutu přistupuje ve dvou rovinách. V první – obecné rovině se práce snaží popsat institut vlastnického práva k pozemku, a to jednak prostřednictvím vymezení základních pojmů, charakteristiky jeho základních prvků (tj. objektu, subjektu, obsahu) a v druhé rovině rozбором souvisejících institutů (tj. způsobů vzniku/zániku a ochrany vlastnického práva). Cílem přitom je (i) poukázat na odlišnosti pozemkového vlastnického práva (resp. jeho právní úpravy) oproti vlastnickému právu obecnému a (ii) pokusit se objasnit důvody, pro které tomu tak je. Uvedený cíl je pak postupně naplňován tím, jak je téma zpracováváno v rámci jednotlivých kapitol. Za tímto účelem je v první kapitole nejdříve podána základní charakteristika vlastnického práva jako takového, přičemž tato je následně v navazujících kapitolách konkretizována již ve vztahu k jednotlivým prvkům vlastnického práva k pozemku, tj. objektu, subjektu a obsahu. Současně zde jsou rovněž vymezeny specifické vlastnosti půdy jakožto základního a klíčového pojmu a jsou ukázány jejich konkrétní projevy ve vlastnickém právu k pozemku. Ve druhé kapitole zabývající se jednotlivými způsoby vzniku resp. zániku vlastnického práva se opět potvrzuje, že specifika půdy rozebraná v předchozí kapitole se projevují rovněž v dalších souvisejících oblastech, kdy dopadají i na možnosti jakými lze vlastnické právo k pozemku nabýt či pozbyt. Z uvedeného pak vyplývá, že s ohledem na povahu půdy (pozemku) jsou některé z těchto způsobů vyloučeny (přivlastnění), případně ty, které možné jsou, jsou více či méně modifikovány (opuštění, převod). Poslední – třetí kapitola přibližuje některé z prostředků ochrany vlastnického práva (vybrané druhy žalob) a rovněž se věnuje ochranné funkci katastru nemovitostí, přičemž i ze zkoumání těchto institutů lze opět dovodit, že i v rámci ochrany existují rozdíly, které činí vlastnické právo k pozemku zvláštním právním institutem.

Na základě získaných poznatků z odborné literatury a rozбором příslušné právní úpravy tak docházím k závěru, že pozemek je zvláštním statkem, což vyplývá zejména z jednotlivých vlastností půdy, které pozemek jakožto předmět právních vztahů (včetně práva vlastnického) činí oproti jiným předmětům významnějším. Význam půdy (pozemků) pro lidskou společnost je tak nepochybný, což se nutně musí odrážet i v právní úpravě vlastnického práva k ní, kdy je nutné přizpůsobit právní úpravu tak, aby

byl tento prokázaný význam náležitě reflektován a aby vlastnictví půdy nebylo obdobně jako v minulosti důvodem pro rozbroje a spory mezi lidmi.

Ve druhé rovině se práce soustřeďuje na analýzu vybraných institutů vlastnického práva k pozemku, které byly významně ovlivněny přijetím současného občanského zákoníku a rekodifikací soukromého práva jako takovou, kdy současný občanský zákoník do našeho právního řádu nově (resp. opět) zavedl celou řadu institutů, případně u těch, které tu již byly, provedl výraznou modifikaci. V tomto směru se tak práce věnuje některým problematickým aspektům, které se v souvislosti s těmito změnami objevily, přičemž konkrétním cílem v tomto případě je definovat vybrané instituty, zdůraznit u nich ty otázky, které jsou vnímány jako problematické, nastínit možnosti jejich řešení a na základě získaných poznatků posoudit, zdali je možné tyto konkrétní změny vnímat pozitivně a posouvají právní úpravu kupředu, či naopak jsou spíše negativní a posun nepřinesly buďto žádný, nebo ještě hůře, jsou krokem zpět.

Hlubšího zkoumání se tak dostává v první řadě objektu vlastnického práva k pozemku, kdy v této souvislosti za pozitivní změnu považují zejména opětovné zavedení superficiální zásady, nicméně je nutné zdůraznit, že se zde objevují i určitá negativa (např. ohledně nejasného vymezení *prostoru nad povrchem pozemku a pod ním*), které se projevují nejasnostmi a nejednoznačností, čímž vedou k oslabování právní jistoty.

Práce se rovněž detailněji zabývá způsoby vzniku (resp. zániku) vlastnického práva k pozemku, kdy větší pozornost je věnována institutům opuštění nemovité věci, přírůstku a přestavku. Zavedení těchto institutů vnímám opět jako krok pozitivní, avšak je nutné poznamenat, že právní úprava těchto institutů je nedostatečná a nejednoznačná, kdy velmi viditelné je to v případě opuštění nemovitosti, kde chybí konkrétní právní úprava způsobu, podmínek a řešení následků, z nichž pouze některé lze dovodit, nicméně zásadní věci jsou naprosto nejasné a mohou způsobit celou řadu vážných problémů.

Poslední kapitola, jak již bylo naznačeno v úvodu práce, je pojímána jako kapitola doplňující, která se zabývá pouze vybranými instituty a těmi ještě v omezeném rozsahu. Většího zájmu se tak dostává pouze ochranné funkci katastru nemovitostí, kdy v této souvislosti jsou rozebírány některé zásady, na kterých je katastr nemovitostí vystavěn. Pozitivní změnu pak spatřuji zejména ve změně pojetí principu materiální publicity, resp. ochrany dobré víry, kdy, dle mého názoru, znamená posun vpřed, nicméně stejně jako u jiných institutů je nutné provést určité zpřesnění či doplnění, aby více odpovídala realitě a vedla v oblasti vlastnických práv k pozemku k větší právní jistotě.

Shrnu-li závěry z jednotlivých kapitol ohledně posouzení dopadů právní úpravy obsažené v současném občanském zákoníku, dostává se mi výsledku, že za pozitivní lze jistě považovat výslovné zavedení jednotlivých institutů do našeho právního řádu, nicméně u většiny z nich tímto, bohužel, pozitivní hodnocení končí. Důvodem je zejména absence podrobnější právní úpravy jednotlivých institutů, případně nejednoznačné znění, které vede k rozličným výkladům. U řady výše uvedených institutů je rovněž zmiňována skutečnost, že úprava v občanském zákoníku je jakoby odtržena od reality, což jistě není možné považovat za pozitivní, kdy právo by mělo v první řadě odrážet vztahy ve společnosti, případně je korigovat takovým způsobem, aby lidé věděli, jak se mají chovat; věděli co možná nejpřesněji, jaká jsou jejich práva či povinnosti a nedocházelo tak ke zbytečným sporům. Bohužel se domnívám, že v případě popisovaných institutů toto naplněno zcela nebylo.

Téma vlastnického práva k pozemku je jistě tématem více než aktuálním a lze očekávat, že současná právní úprava přinese řadu problémů a sporů, kterým by se však dle mého názoru dalo celkem snadno předejít precizací stávající úpravy. Domnívám se, že řada problémů v této oblasti byla již během uplynulých dvou let, kdy je občanský zákoník plně součástí našich životů, definována, bylo rovněž navrženo množství řešení, je tak jen otázkou vůle zákonodárců, zdali bude k některým z těchto řešení přistoupeno a tím zabráněno možným negativním dopadům.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
OZ 1964	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
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
EÚLP	Evropská úmluva o lidských právech a základních svobodách
NS	Nejvyšší soud
ÚS	Ústavní soud
Sp.zn.	Spisová značka

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A DALŠÍCH ZDROJŮ

### KNIHY A KOMENTÁŘE:

BAUDYŠ, P. *Katastrální zákon. Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, 424 s. ISBN 978-80-7400-525-1.

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

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

ELIÁŠ, K. a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012, 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2.

FIALA, R., DRÁPAL, L. a kol. *Občanský zákoník IV. Dědické právo (§ 1475-1720). Komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2015, 648 s. ISBN 978-80-7400-570-1.

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

KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 2. vyd. Praha: C.H.Beck 1995, 408 s. ISBN 80-7179-031-1.

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

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.

LAVICKÝ, P., POLIŠENSKÁ, P. *Judikatura k rekodifikaci. Věci v právním smyslu*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2013, s. 412. ISBN 978-80-7478-040-0.

MELZER, F., TĚGL, P. a kol. *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III. § 419-654*. Praha: Leges, 2014, 1264 s. ISBN 978-80-7502-003-1.

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. vyd. Praha: C. H. Beck, 2011, 200 s. 978-80-7400-332-5.

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

SPÁČIL, J., HRABÁNEK, D. a kol. *Sousedská práva podle nového občanského zákoníku*. Praha: Leges, 2015, 304 s. ISBN 978-80-7502-073-4.

SPÁČIL, J., SPÁČIL, M. *Přehled judikatury ve věcech občanskoprávních vztahů k pozemkům*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2011, 764 s. ISBN 978-80-7357-688-2.

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.

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

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

### **ODBORNÉ ČLÁNKY:**

BAUDYŠ, P. Nemovitá věc podle nového občanského zákoníku. *Rekodifikace & praxe* [online]. 2014, č. 12. s. 3 [cit. 21. března 2016]. Dostupné také v: ASPI [právní informační systém]. ISSN 1805-6822.

ELIÁŠ, K. Převod vlastnického práva k nemovitosti – řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu. *Právní rozhledy* [online]. 2004, č. 18. s. 659 [cit. 21. března 2016]. Dostupné také na: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembqgrpxa4s7ge4f643uojptmnjz&groupIndex=1&rowIndex=0>. ISSN 1210-6410.

ELIÁŠ, K. Opuštění nemovitosti: Vlastníci se bát nemusejí [online]. [cit. 21. března 2016]. Dostupné na: <http://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=10474>.

FRANKOVÁ, M. Několik poznámek k problematice opuštění nemovitosti. *Časopis pro právní vědu a praxi* [online]. 2014, č. 2. s. 109 až 115 [cit. 21. března 2016]. Dostupný také na: <https://www.law.muni.cz/dokumenty/28166>. ISSN 1805-2789.

KRÁLÍK, M. Stavby na cizím pozemku v judikatuře Nejvyššího soudu České republiky. *Soudní rozhledy* [online]. 2011, č. 10 s. 357 [cit. 21. března 2016]. Dostupné také na: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembrgfpvg4s7geyf643uojptgnjx&groupIndex=2&rowIndex=0>. ISSN 1211-4405.

POHLOVÁ, A. Vlastnictví pozemku a stavby. *Právní rádce* [online]. [cit. 21. března 2016]. Dostupné na: <http://pravniradce.ihned.cz/c1-18556070-vlastnictvi-pozemku-a-stavby>. ISSN 1805-1405.

SOSNA, J. Opuštění nemovité věci. *Rekodifikace a praxe* [online]. 2015, č. 12 s. [cit. 21. března 2016]. Dostupné také v: ASPI [právní informační systém]. ISSN 1805-6822.

SPÁČIL, J. Žaloba na určení hranice mezi pozemky. *Rekodifikace & Praxe* [online]. 2013, č. 11, [cit. 21. března 2016]. Dostupné také v: ASPI [právní informační systém]. ISSN 1805-6822.

SPÁČIL, J. Poznámky k vlastnictví prostoru nad pozemkem a pod ním. *Právní rozhledy* [online]. 2012, č. 7. s. 246. [cit. 21. března 2016]. Dostupné také na: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembrgjpaxa4s7g5pxg5dsl4zding&groupIndex=6&rowIndex=0>. ISSN 1210-6410.

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

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

VÁVRA, D. Určení hranice mezi pozemky v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy* [online]. 2013, č. 17. s. 600. [21. března 2016]. Dostupné na: <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembrgnpxa4s7ge3v643uojptmmbq&groupIndex=7&rowIndex=0> ISSN 1210-6410.

## **PRÁVNÍ PŘEDPISY**

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

Dodatkový protokol k Evropské úmluvě o lidských právech z roku 1952 [online]. [cit. 21. března 2016]. Dostupný na: [http://www.echr.coe.int/Documents/Convention\\_CES.pdf](http://www.echr.coe.int/Documents/Convention_CES.pdf).

Charta základních práv Evropské unie ze dne 7. prosince 2000, ve znění upraveném dne 12. prosince 2007 [online]. [cit. 21. března 2016]. Dostupný na: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:C:2007:303:0001:0016:CS:PDF>.

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

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. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 334/1992 Sb., zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

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

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, ve znění pozdějších předpisů.

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

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

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), 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. 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 úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, 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. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

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

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

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

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

## **JUDIKATURA**

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

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 11. 2000 sp. zn. 22 Cdo 1253/99.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 11. 2001, sp. zn. 22 Cdo 1236/2001.

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

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 9. 2003, sp. zn. 31 Cdo 2772/2000.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 2004, sp. zn. 22 Cdo 2035/2003.

Nález Ústavního soudu ze dne 1. 8. 2006, sp. zn. II. ÚS 349/03.

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

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 8. 2007, sp. zn. 30 Cdo 2552/2006.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 3. 2009, sp. zn. 28 Cdo 3563/2008.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2009, sp. zn. 22 Cdo 646/2009

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

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 7. 2015 sp.zn. 22 Cdo 1996/2013.

### **OSTATNÍ**

FRANKOVÁ, M. Otazníky kolem vlastníka pozemku (aneb sporné vlastnictví pozemku). In: *Dny práva 2012 – Days of Law 2012. Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity č. 442 (řada teoretická)* [online]. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2013, s. 2357 – 2363 (dostupné na: [http://www.law.muni.cz/sborniky/dny\\_prava\\_2012/](http://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/)) ISBN 978-80-210-6319-8.

PEKÁREK, M. Pozemek jako objekt právních vztahů z pohledu nového občanského zákoníku – několik poznámek. In: *Days of Law 2012. Spisy Právnické fakulty Masarykovy univerzity č. 442 (řada teoretická)* [online]. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2013, s. 2383 - 2392 dostupné na: [http://www.law.muni.cz/sborniky/dny\\_prava\\_2012/](http://www.law.muni.cz/sborniky/dny_prava_2012/)) ISBN 978-80-210-6319-8.

## SHRNUTÍ

Tématem diplomové práce je vlastnické právo k pozemku. V obecné rovině se věnuje základním aspektům tohoto právního institutu a podrobněji se pak zaměřuje na některé vybrané problémy pozemkového vlastnického práva, které se objevily v souvislosti s přijetím zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**občanský zákoník**“), jenž nabyl účinnosti 1. ledna 2014. Práce se primárně zaměřuje na popis specifických vlastností půdy, resp. pozemku jakožto zvláštního předmětu vlastnického práva, a jejich projevů v pozemkovém vlastnickém právu a jeho právní úpravě. Druhý cíl práce spočívá v analýze vybraných institutů, které byly významně dotčeny přijetím současného občanského zákoníku a následným hodnocením dopadů těchto změn. Základní otázkou tak je, zda lze tyto změny považovat za pozitivní či negativní; zda tyto změny znamenají posun vpřed, nebo naopak jsou krokem zpátky. Při zpracování tohoto tématu byla porovnávána stávající a předchozí právní úprava a rovněž bylo využito celé řady odborné literatury.

Co se týče struktury práce, ta je tvořena úvodem, třemi dále členěnými kapitolami a závěrem. V úvodu první kapitoly práce je v obecné rovině vymezen institut vlastnického práva, na což je navázáno dále v rámci jednotlivých kapitol, a to již v kontextu vlastnického práva k pozemku. Dále jsou rozebrány specifické vlastnosti půdy (pozemku) a jejich projevy v právní úpravě vlastnického práva k pozemku. První kapitola dále charakterizuje základní prvky pozemkového vlastnického práva, kterými jsou objekt, subjekt a obsah. (tj. konkrétní práva a povinnosti pozemkového vlastníka). Zvýšená pozornost je pak věnována zejména objektu vlastnického práva k pozemku. Druhá kapitola zpracovává problematiku způsobu nabytí resp. pozbytí vlastnického práva k pozemku, které jsou jednak vymezeny v obecné rovině a dále u vybraných způsobů jsou zdůrazněny některé problémové otázky, které se objevily v souvislosti s výše zmíněnou rekonstrukcí. Třetí kapitola se dotýká problematiky ochrany vlastnického práva k pozemku, konkrétně pak vybraných žalob, jež mají vlastníci pozemku k dispozici při ochraně jejich vlastnického práva. V rámci této kapitoly je rovněž pojednáno o ochranné funkci katastru nemovitostí. Závěr práce shrnuje dílčí závěry učiněné v rámci jednotlivých kapitol.

## RESUMÉ

This diploma thesis addresses the rights related to the ownership of land. Generally, the thesis deals with the basic aspects of this institute, and in detail it focuses on some of the issues concerning the land ownership that have arisen in relation to the introduction of the Act No. 89/2012 Sb., Civil Code (the “Civil Code”), as of its coming to effect on 1 January 2014. The first aim of the thesis is to analyse the specifics of the land as a special object of the land ownership and describe how these specifics influence the land ownership itself, in other words, how the special characteristics reflect in the land ownership regulation. The second aim of the thesis is to analyse the particular institutes which have been significantly influenced by the Civil Code, and to assess the impact of these changes; the fundamental question is whether they are considered positive or negative, and whether the changes mean a step forward or a step back. The author of this thesis tries to elaborate on these matters by comparing the current legislation and the former one, supplementing the analysis also with the support of specialised literature.

The thesis is divided into three chapters, plus the introduction and conclusion, whereas each of the chapters is further subdivided. The beginning of the first chapter is dedicated to the general description of the ownership right, followed by an elaboration of the specifics of the land and their reflection in the land ownership regulation. This chapter further clarifies what the object of the land ownership is, what its subjects are, and then it also defines the content of the land ownership (that is the particular rights and obligations of the landowner). Special emphasis is placed on the object of the land ownership. The second chapter examines the various ways of establishing and terminating the ownership right to the land. The author describes the majority of the ways at least on a general level, and in addition emphasizes the problems which have appeared in some of the ways as a result of the above mentioned recodification. The third chapter focuses on selected means of legal protection of the land ownership, namely the three special complaints that can be applied when the landowner’s rights have been breached. In connection with the legal protection there is also a mention of the cadastral register and its protective function stemming from the principles based on which the cadastral register operates.

The conclusion is the final part of the thesis and summarizes the main points and sub-conclusions made in the individual chapters.

## **ABSTRAKT**

Tématem diplomové práce je problematika týkající se vlastnického práva k pozemku, přičemž práce se na toto téma snaží nahlížet ze dvou rovin. V první rovině tak vymezuje vlastnické právo k pozemku, zejména jeho objekt, subjekt a předmět a rovněž popisuje specifické vlastnosti půdy a jejich projevy v pozemkovém vlastnickém právu a související právní úpravě. V druhé rovině pak práce rozebírá vybrané instituty z hlediska problematických otázek, které vyvstaly v souvislosti s přijetím zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který do našeho právního řádu zavedl nové instituty, případně ty původní do jisté míry modifikoval. Práce tak za použití porovnání současné a předchozí právní úpravy a odborné literatury hledá odpověď na otázku, zdali je možné tyto změny vnímat pozitivně či naopak jsou posuzovány spíše negativně a problematické.

## **ABSTRACT**

*The thesis deals with issues relating to the ownership of land, analysing it on two different levels. On the first level, it defines the ownership of the land, particularly its object and subject, and also describes the specific properties of soil, and their manifestations in land property rights and related legislation. On the second level, the work discusses selected institutes in terms of problematic issues that have arisen in connection with the introduction of the Act no. 89/2012 Coll., Civil Code, which has brought into our legal system new institutes or modified to some extent the old ones. The thesis compares the current and the previous legislation and with the aid of the specialized literature seeks to answer the question whether it is possible to perceive these changes positively or whether they are considered rather negative and problematic.*

# **NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE V ČESKÉM A ANGLICKÉM JAZYCE**

Vlastnické právo k pozemku

*The Ownership Right to Land*

## **KLÍČOVÁ SLOVA (KEY WORDS)**

pozemek, vlastnické právo, pozemkový vlastník, pozemkové vlastnictví

*piece of land, ownership right, landowner, land ownership*